



STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT  
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

# UDVIKLINGEN I BOLIGSITUATIONEN I KØBENHAVN OG NYBYGGERIETS VIRKNINGER

SBI 2017:15





# Udviklingen i boligsituationen i København og nybyggeriets virkninger

Hans Skifter Andersen

Titel                   Udviklingen i boligsituationen i København og nybyggeriets virkninger  
Serietitel            SBI 2017:15  
Udgave                1. udgave  
Udgivelsesår        2017  
Forfatter            Hans Skifter Andersen  
Redaktion            Dea Lindegaard  
Sprog                 Dansk  
Sidetal               56  
Emneord             Boligområder, bypolitik, byudvikling

ISBN                   978-87-563-1853-2

Tegninger            Hans Skifter Andersen  
Omslagsfoto         Jan Carl Westphall

Udgiver               Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet,  
A.C. Meyers Vænge 15, 2450 København SV  
E-post [sbi@sbi.aau.dk](mailto:sbi@sbi.aau.dk)  
[www.sbi.dk](http://www.sbi.dk)

Der gøres opmærksom på, at denne publikation er omfattet af ophavsretsloven

# Indhold

Forord .....	4
Indledning .....	5
Hovedkonklusioner og sammenfatning .....	6
Konklusioner .....	6
Sammenfatning .....	7
Befolkningsudviklingen i Københavns Kommune .....	13
Befolkningen i Københavns Kommune .....	15
Personvariable i undersøgelsen .....	15
Beboersammensætningen sammenlignet med andre dele af Danmark ....	15
Boligerne i Københavns Kommune .....	18
Boligsituationen i Københavns Kommune .....	20
Definition af boligsituation .....	20
Boligsituationen .....	22
Hvor bor de fattige? .....	27
Forskelle mellem boligsituationen i Københavns Kommune og nabokommuner mv .....	29
Udviklingen i boligsituationen 2007-15 .....	31
Boligbyggeriet i Københavns Kommune og dets beboere .....	34
Beboerne i det nyere byggeri .....	35
Nybyggeriets betydning for flytningerne .....	36
Ledige boliger ved flyttekæder fra forskellige boligformer i nybyggeriet .....	38
Hvor kom indflytterne fra? .....	39
Beboersammensætningen i flyttekæderne .....	40
Effekten af at bygge boliger af forskellig størrelse .....	46
Boligsituationen for indflytterne .....	48
Nybyggeriets betydning for flytningerne og udviklingen i boligsituationen i Københavns Kommune .....	49
Byggeriets betydning for forskellige indkomstgrupper .....	49
Nybyggeriets betydning for udviklingen i boligsituationen .....	52

# Forord

Der har i den seneste tid været meget debat om hvor store boligproblemerne er i Københavns Kommune, og hvor meget, og hvilken slags, nybyggeri der er brug for.

I denne undersøgelse er der, på grundlag af registerdata, foretaget en analyse af udviklingen i boligproblemernes omfang siden finanskrisen i 2007.

Desuden er undersøgt hvilken betydning boligbyggeriet i perioden har haft for forskellige indkomstgruppers mulighed for at forbedre deres boligforhold, herunder virkningerne af at bygge boliger med forskellig ejerform og størrelse.

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet København  
Afdelingen for By, Bolig og Ejendom  
November 2017

*Hans Thor Andersen*  
Forskningschef

# Indledning

Københavns Kommune har i årene efter finanskrisen i 2007 oplevet en stor befolkningsfremgang. Denne er – især i de første år efter krisen – ikke blevet modsvaret af et større udbud af boliger, hvilket har ført til en voksende mangel på boliger i kommunen.

I denne rapport undersøges udviklingen i boligsituationen for forskellige grupper. Hvor mange deler bolig, har ikke en egentlig bolig eller bor i overbefolkede boliger? Hvilke indkomstgrupper rammes især af disse problemer og hvordan har udviklingen været fra 2007 og frem?

Byggeri af nye boliger ses som svaret på disse boligproblemer. I rapporten undersøges derfor virkningerne af det boligbyggeri, der har fundet sted siden 2007. Vi ser ikke kun på, hvem der er flyttet ind i nybyggeriet, men også på hvilke boliger der blev ledige, da folk flyttede i de nybyggede boliger, og hvem der overtog de boliger, de flyttede fra – de såkaldte "flyttekæder".

Det er således både de direkte og de indirekte virkninger, der undersøges. I hvor høj grad har nybyggeri medført en forbedring af boligsituationen i Københavns Kommune, og hvem er det, der fik forbedrede boligforhold? Hvilken effekt har det haft at bygge forskellige typer boliger, som fx private udlejningsboliger og almene boliger?

Som ramme for undersøgelsen gennemgås kort befolknings- og boligudviklingen i Københavns Kommune og omfanget af nybyggeri.

# Hovedkonklusioner og sammenfatning

## Konklusioner

Boligproblemerne i Københavns Kommune er øget meget i årene efter finanskrisen i 2007. Og disse problemer vil kun i begrænset omfang kunne løses ved nybyggeri.

Andelen af voksne, som deler bolig med andre voksne personer, som de ikke har familiemæssige relationer til, er steget fra 6-10 procent i 2007 til 10-16 procent i 2015, svarende til mellem 60.000 og 90.000 voksne. Det er især studerende, som ikke har egen bolig, og op til 34 procent af dem deler en bolig, mens 7 procent bor i boliger uden eget køkken (*ikke-selvstændige boliger*).

Derudover bor 60.000 voksne i boliger med for lidt plads (*overbefolkede boliger*). Det svarer til 14 procent.

Det er især de økonomisk svageste grupper, som er ramt af bolig manglen. Mellem 55 og 70 procent af de, der efter gængse kriterier kan betegnes som fattige, enten deler bolig, bor i ikke-selvstændige boliger eller i overbefolkede boliger. For andre med lav indkomst (blandt de første 3 deciler i indkomstfordelingen) er det op til 40 procent.

En væsentlig årsag til boligproblemerne har været, at fraflytningen fra kommunen faldt efter finanskrisen. Dette har ændret sig i de seneste år, hvor Københavns Kommune har fået en balance mellem til- og fraflytningen i forhold til det øvrige land. En stor tilflytning fra udlandet medfører dog fortsat øget pres på boligmarkedet.

Boligbyggeriet er kommet godt i gang i de senere år, men denne undersøgelse har vist, at det hidtidige nybyggeri kun har haft en begrænset effekt på boligproblemerne i kommunen – specielt for de dårligst stillede. Størsteparten af dem, der flyttede i nybyggeri, kom fra andre kommuner og fra udlandet. Antallet af andre boliger, som blev ledige i Københavns Kommune ved flyttekæder fra nybyggeriet, var kun 0,7 for hver nybygget bolig, og hovedparten af disse boliger blev tildelt tilflyttere

Der har kun været en begrænset oprykning i boligmassen i selve kommunen. Siden 2007 er det kun et mindre antal personer med dårlige boligforhold, der som følge af nybyggeriet og dets flyttekæder har fået en forbedret boligstandard. Det er kun 2.700 voksne, som er gået fra dårlige til acceptable boligforhold som følge af 8.300 nye boliger. Det svarer til, at kun 4 procent af voksne med dårlige boligforhold i 2007 har forbedret deres boligsituation gennem nybyggeriet og dets flyttekæder. For de fattige er det mindre end 1 procent, og for studerende og lavindkomstgruppen kun 1,5 procent.

Samtidig har en del af de, der flyttede mellem 2007 og 2015, fået en dårligere boligsituation, så nettoresultatet er endnu mindre. Blandt gruppen af fattige er der ikke sket nogen forbedring, fordi der er lige så mange af de, der flyttede, der har fået dårligere boligforhold, som der har fået bedre.



Undersøgelsen viser, at nybyggeri ikke alene vil kunne løse boligproblemerne i Københavns Kommune, og at mange, især blandt studerende og fattige, fortsat vil have utilfredsstillende boligforhold. Mere byggeri af almene boliger vil fortrinsvist komme personer med mellem- og lavindkomster til gode, mens de mest udsatte grupper ikke tilgodeses.

Undersøgelsen viser, at flyttekæder fra store boliger er længere end fra små. Byggeri af store boliger har derfor haft samme effekt for boligmulighederne for studerende og personer med lav indkomst, som byggeri af små boliger.

## Sammenfatning

Efter en lang periode med nedgang i befolkningstallet begyndte Københavns Kommune igen at vokse i begyndelsen af 1990'erne. Især efter 2006 kom der en stærk vækst, som dog er aftaget lidt i de senere år. Udviklingen har især været betinget af udviklingen i flytningerne til og fra det øvrige land og i forhold til udlandet. Flytningerne til og fra Københavns Kommune har fluktueret meget over tid afhængigt af udviklingen i de økonomiske konjunkturer. Der var en høj nettotilflytning omkring slutningen af den forrige økonomiske krise i midten af 90'erne. Under højkonjunkturen i nulleterne faldt nettotilflytningen på grund af øget fraflytning til omegnskommunerne og resten af Sjælland. Efter finanskrisen er den steget stærkt igen som en følge af udviklingen på boligmarkedet, der har bremset fraflytningen. Unge familier har på grund af den økonomiske usikkerhed ikke i samme omfang som tidligere fraflyttet København for at købe parcelhus. Samtidigt er indvandringen fra udlandet steget. Dette har betydet en særlig stærk befolkningstilvækst siden finanskrisen.

### *Befolkningen i Københavns Kommune*

Man kan få det indtryk af mediedækningen, at Københavns Kommune er relativt velstående. Virkeligheden er, at der er mange med lav indkomst i kommunen, også selv om man fraregner den store gruppe af studerende. Ca. 90.000 voksne personer kan kategoriseres som 'fattige', dvs. tjener mindre end halvdelen af medianindkomsten (ækvivaleret personindkomst) for hele Danmark. Det svarer til 20 procent af den voksne befolkning i Københavns Kommune. 41 procent af de såkaldt fattige udgøres imidlertid af studerende. Tilbage er 53.000 andre fattige. Derudover er 20 procent af Københavns Kommunes voksne i gruppen 'lav indkomst', dvs. har en indkomst mellem de 30 procent laveste i Danmark. 23.000 af disse er studerende og 67.000 ikke-studerende.

Fra 2007 til 2015 er det især antallet af hhv. fattige og personer med høj indkomst, der er steget i Københavns Kommune. Antallet af personer med lav indkomst er næsten uændret.

Sammenlignet med landsfordelingen er der væsentligt flere fattige i Københavns Kommune, også selv om man frasorterer de studerende. Andelen af personer med lav indkomst svarer til landsgennemsnittet.

Familiestrukturen i Københavns Kommune afviger en del fra landsgennemsnittet. Der er væsentligt flere enlige. Det er især blandt disse, at mange er fattige eller har en lav indkomst. Gruppen af fattige består især af helt unge, som ofte er studerende. Lavindkomstgruppen har derimod en overrepræsentation af ældre over 65. Mellem- og højindkomstgrupperne er domineret af mennesker i den erhvervsaktive alder fra 26 til 65 år.

### *Boligerne*

Der er relativt få ejerboliger i Københavns Kommune – kun små 20 procent – sammenlignet med næsten halvdelen for hele landet. Det specielle for Københavns Kommune er den store andel af andelsboliger (hver tredje), som er opstået ved omdannelse af private udlejningsboliger. Andelen af almene boliger og private udlejningsboliger svarer til landsgennemsnittet.

Boligerne i Københavns Kommune afviger også ved deres størrelse. 44 procent af boligerne er på 1-2 værelser mod 25 procent på landsplan. 74 procent er på 3 værelser eller mindre, hvor landsgennemsnittet kun er på 47 procent.

### *Boligbyggeriet*

Boligbyggeriet i Københavns Kommune har ikke kunnet følge med den stigning, der skete i befolkningen umiddelbart efter finanskrisen. Boligdækningen er faldet jævnt siden starten af 1990'erne fra ca. 58 boliger pr. 100 indbyggere til 48 – et fald på 16 procent. Dette modvirkes lidt af, at en større del af indbyggerne i dag er børn, som ikke har et selvstændigt boligbehov.

Der var en del nybyggeri i gang, da krisen kom, men aktivitetsniveauet faldt hurtigt og nåede et lavpunkt i 2009, hvor kun ca. 1.000 boliger var under opførelse. Derefter steg byggeaktiviteten gradvist, men kom først på omgangshøjde med 2007-niveauet fra 2015 og frem. I øjeblikket er der ca. 7.000 boliger under opførelse. Størsteparten af de opførte boliger er privat udlejning og ejerlejligheder og udgør hhv. 46 og 28 procent. Almene boliger udgør 15 procent.

### *Boligsituationen i 2015*

Et særligt problem har været at bestemme hvor mange personer, der deler bolig uden at have familiemæssige relationer. Danmarks Statistik har en definition af papirløse par af forskelligt køn, som anvendes. Problemet har været at udskille papirløse homoseksuelle par. Vi har derfor opdelt de samboende i hhv. to enlige af samme køn og andre samboende.

I 2015 var der i alt 91.000 voksne personer (bor ikke med forældre), som delte bolig med andre. Heraf var 30.000 i husstande med to personer af samme køn og en aldersforskel på mindre end 15 år. Det betyder, at antallet, som deler bolig uden familiemæssige relationer, var mellem 60.000 og 90.000, svarende til mellem 10 og 16 procent af den voksne befolkning. På landsplan er det kun mellem 5 og 9 procent som deler bolig. Københavns Kommune er således væsentligt overrepræsenteret med hensyn til antallet, som ikke har egen bolig.

Ca. 40 procent af de som deler bolig var studerende. Der er således mellem 30.000 og 45.000 ikke-studerende, som deler bolig svarende til mellem 8 og 12 procent af denne gruppe.

Derudover er der ca. 10.000, som bor i en bolig uden selvstændigt køkken, fx i kollegieværelse eller på klubværelse. Andelen svarer til landsgennemsnittet. 60 procent af disse er studerende, mens ca. 4.000 ikke er studerende.

Ifølge de valgte definitioner for overbefolkede boliger (se afsnittet Overbefolkede boliger, side 21) har 60.000 voksne københavnere for lidt plads i boligen. Det svarer til 14 procent, mens andelen på landsplan kun er 5 procent. I København bor 21 procent af de studerende i overbefolkede boliger og 21 procent af de ikke-studerende.

Alt i alt er det kun to ud af tre voksne i Københavns Kommune, der kan siges at have tilfredsstillende boligforhold, mens det er mindst 84 procent på landsplan. Det er dog mest de studerende i Københavns Kommune, som bor dårligt, da kun 38 procent har tilfredsstillende boligforhold, mens andelen af ikke-studerende med acceptable boligforhold er mindst 70 procent.

Sammenlignet med resten af Danmark er der markant flere med dårlige boligforhold i Københavns Kommune. Det gælder både for studerende og ikke-studerende.

#### *Hvilke grupper bor dårligt?*

Det er især de fattige, som har dårlige boligforhold. Mellem 55 og 70 procent af dem enten deler bolig, bor i ikke-selvstændige boliger eller i overbefolkede boliger. For lavindkomstgruppen er det op til 40 procent, mens det for de to højeste indkomstgrupper er mindre end hhv. 10 og 20 procent.

Der er også en aldersmæssig skævhed. Dårlige boligforhold findes især blandt unge op til 25 år (50-70 procent) og de yngre i aldersgruppen 26-45 år (25-33 procent), mens det er få blandt de midaldrende og ældre. Det er først og fremmest enlige, der deler bolig eller bor i ikke-selvstændige boliger, mens par og børnefamilier oftere bor i overbefolkede boliger. Generelt har mange indvandrere og efterkommere dårlige boligforhold (hhv. 40-45 og 45-50 procent).

#### *Udviklingen i boligsituationen siden 2007*

Antallet af personer, der deler bolig, er siden 2007 steget markant til næsten det dobbelte. Det er steget fra 6-10 procent til 10-16 procent i 2015. Der har også været en mindre stigning på 2.600 personer i antallet, der bor i overbefolkede boliger, hvilket er en stigning på 4 procent i forhold til 2007. Der er derimod lidt færre, som bor i ikke-selvstændige boliger.

Udviklingen for de studerende har været endnu mere dramatisk. Antallet der deler bolig er steget med mere end 120 procent. Derudover er andelen, der har acceptable boligforhold, faldet fra 48 til 38 procent. Også for de personer, som ikke er studerende, er der sket en stor vækst i antallet, som deler bolig (78 procent). Til gengæld er det lidt færre, som bor i ikke-selvstændige og overbefolkede boliger. Det betyder, at andelen med tilfredsstillende boligforhold blandt ikke-studerende kun er faldet en smule.

Forværringerne af boligforholdene har især ramt de fattige og i en vis udstrækning lavindkomstgruppen, mens mellem- og højindkomstgrupperne kun har haft små ændringer.

#### *Boligbyggeriets betydning for flytningerne*

I undersøgelsen er set på, hvem der er flyttet ind i nybyggeriet fra 2007-15, hvor mange ledige boliger i Københavns Kommune disse indflyttere har efterladt, og hvem der er flyttet ind i dem. Vi har undersøgt de såkaldte flyttekæder i 5 led, der er fremkommet ved indflytningen i nybyggeriet.

I alt indgår der i analysen 8.300 boliger i nybyggeriet fra 2007-14. Den indirekte effekt af nybyggeriet blev, at små 6.000 andre boliger gennem flyttekæderne blev ledige andre steder i kommunen. Hver nybygget bolig medfører således, at der i alt bliver 1,7 ledige boliger til rådighed – dvs. en 'multiplikatoreffekt' på 1,7.

Der er ikke stor forskel mellem de forskellige led i flyttekæderne mht., hvor indflytterne kom fra. Kun ca. 40 procent af dem, der flyttede ind i nybyggeriet, kom fra Københavns Kommune og andelen er ikke større i de boliger der blev ledige i flyttekæderne. Fra nabokommunerne kom ca. 10 procent,

12 procent fra Hovedstadsområdet, ca. 16 procent fra udlandet og resten kom fra det øvrige Sjælland og Danmark – i nybyggeriet kom 18 procent fra udlandet.

De private udlejningsboliger udgjorde mere end halvdelen af nybyggeriet, men kun lidt over 40 procent af det samlede udbud af ledige boliger, inklusive flyttekæderne. Ejerlejlighederne udgjorde 18 procent af det samlede udbud, andelsboligerne 16 procent og almene boliger 15 procent. Der blev desuden skabt 6 procent parcelhuse og 3 procent ikke-selvstændige boliger.

Fraflytningsstedet for tilflytterne til nybyggeriet afhæng af, hvilken boligtype det drejede sig om. Indflytterne til nye parcelhuse, almene boliger og andelsboliger kom altovervejende fra Københavns Kommune. Tilflytterne til ejerlejligheder og især private udlejningsboliger kom oftest udefra. En del fra nabo-kommunerne flyttede ind i andelsboliger og ejerlejligheder. De der kom fra udlandet var især højt repræsenteret i de ikke-selvstændige boliger og private udlejningsboliger.

Multiplikatoreffekten varierer ved nybyggeri af forskellige boligtyper. Som ventet har nybyggeri af parcelhuse den største effekt med 2,4, efterfulgt af andelsboliger med 2,1. Nybyggeri af private udlejningsboliger har den laveste multiplikatoreffekt bortset fra de ikke-selvstændige boliger. Almene boliger har en effekt på 1,8.

#### *Beboersammensætningen i flyttekæderne*

Der var relativt få fattige og personer med lav indkomst i nybyggeriet (ca. 20 procent). Flyttekæderne indeholder flere mindre og billigere boliger og åbner derfor op for, at flere fra disse grupper kan skifte bolig og jo længere vi kommer ned i kæderne, jo større var andelen af fattige og personer med lav indkomst. I femte led var det således over halvdelen af indflytterne, som kom fra disse grupper. Alt i alt udgjorde fattige og personer med lav indkomst 30 procent af alle tilflytterne i nybyggeriet og de efterfølgende kæder.

Der er forskellig indkomstfordeling for indflytterne afhængigt af, hvilke boligtyper i nybyggeriet der har skabt de ledige boliger i flyttekæderne. I kæder fra nybyggeri af ejerboliger har indflytterne oftest en høj eller mellemstor indkomst. Indkomsterne er mere spredte i kæder fra andelsboliger, hvor små 30 procent har en lav indkomst eller er fattige. Lidt flere af disse grupper er flyttet ind i kæder fra almene boliger og private udlejningsboliger. I de almene boliger er der også indflyttet en stor gruppe med mellemindkomster (36 procent). Ca. 20 procent af de flyttende i kæderne var studerende, og de var i størst udstrækning i kæder fra byggeri af private udlejningsboliger.

Mere end hver fjerde indflytter i nybyggeriet var enten indvandrere eller efterkommere. Det kan have en sammenhæng med, at København har haft en stor indvandring af arbejdskraft og studerende i de senere år. Der var flere indvandrere og efterkommere i nybyggeriet end i de efterfølgende flyttekæder.

For at afgøre i hvor høj grad de forskellige indkomstgrupper har fået ligeligt del i flytningerne i nybyggeriets flyttekæder, er fordelingen af de flyttende på indkomstgrupper internt i Københavns Kommune sammenlignet med, hvordan alle voksne i kommunen er fordelt. Herved kan det beregnes hvem af dem, der er hhv. over- og underrepræsenteret i flyttekæderne. Analysen viser, at de studerende, de fattige og lavindkomstgruppen alle er kraftigt underrepræsenteret, mens de med højere indkomst er stærkt overrepræsenteret.

Konklusionen er, at nybyggeriet først og fremmest er kommet de velstillede i Københavns Kommune til gode, mens effekten for de laveste indkomster har været lille. Nybyggeriet skaber således ikke helt den ønskede oprykning i boligmassen i kommunen, men kommer især tilflytterne og de højere indkomstgrupper til gode.

#### *Betydningen af boligformer i nybyggeri for, hvem der får mulighed for at flytte*

Generelt har effekten af nybyggeriet været lav for de interne flytninger af fattige og studerende i Københavns Kommune. Det er kun få af dem, som får mulighed for at flytte uanset hvilken boligtype, der bygges. Byggeri af andelsboliger giver næststørst mulighed for at flytte, kun overgået af ikke-selvstændige boliger. Byggeri af almene boliger giver ikke flere muligheder for fattige og studerende for at flytte end de øvrige ejerformer.

Byggeri af almene boliger har derimod stor effekt for de, der har lav eller mellemstor indkomst. For begge grupper er effekten mere end 50 procent større end for de øvrige boligtyper, og for flytninger internt i Københavns Kommune er forskellen endnu større. Byggeri af ejerlejligheder har mindst effekt. For mellemindkomsterne giver byggeri af andelsboliger næststørst effekt og ejerlejligheder den laveste.

Sammenlignet med indkomstsammensætningen i Københavns Kommune er fattige og studerende underrepræsenterede i flyttekæderne for alle boligtyper – især i ejerboligkæderne. Flyttekæder fra almene boliger er således ikke, som man måske kunne forvente, nogen særlig fordel for disse grupper. De studerende er lidt bedre repræsenteret i kæder fra private udlejningsboliger.

Det er byggeri af almene boliger, der har størst betydning for mellemindkomsterne. De har en meget stor overrepræsentation i flyttekæder fra byggeri af almene boliger. For lavindkomstgruppen er almene boliger den eneste boligtype, hvor de er repræsenteret i samme omfang som deres andel af indbyggerne i Københavns Kommune. Det er desuden den eneste boligtype, hvor højindkomstgruppen er underrepræsenteret.

Nybyggeri af store boliger over 110 m<sup>2</sup> giver den største flyttekædeeffekt med 3,8 tilflyttede fra Københavns Kommune og udefra. Der er mindst effekt ved byggeri af mindre boliger på under 90 m<sup>2</sup>. Der er således 65 procent flere flytninger pr. nybygget bolig for de største boliger i forhold til de mindste.

Ser man på indflytning i nybyggeriet alene, så er det især personer med højere indkomst, som får glæde af store boliger. For lav- og mellemindkomsterne er der derimod flest, der flytter ind i de små boliger. De studerende flytter oftest ind i nybyggeri af mellemstore boliger. Man kan sige, at små boliger i nybyggeriet har en lidt større social effekt end store boliger.

Men ser man på den samlede effekt af boligstørrelsen i nybyggeriet, inklusiv flyttekæderne, gælder denne sammenhæng ikke mere. Her får studerende og fattige størst udbytte af byggeri af store boliger, fordi det giver den største flyttekædeeffekt og dermed frigiver flest små boliger, og for lav- og mellemindkomsterne er der næsten samme effekt uanset boligstørrelsen.

#### *Nybyggeriets betydning for udvikling i boligsituationen*

I denne analyse er undersøgt i hvor høj grad de, der flytter internt i Københavns Kommune, har fået forbedret deres boligforhold. Personer, der er flyttet fra forældrenes bolig, er placeret i en særlig gruppe, da disse ofte har fået dårligere boligforhold end hos forældrene. De udgør ca. en fjerdel af de der flytter, men blandt de internt flyttede i Københavns Kommune udgør de

dog mindre end 10 procent. De fleste af disse er flyttet til utilfredsstillende boligforhold.

Det nedslående resultat er, at kun 2.700 personer med dårlige boligforhold i Københavns Kommune har fået bedre boligforhold som følge af 8.300 nybyggede boliger. Desuden har flere samtidigt fået dårligere boligforhold ved at flytte internt i kommunen.

For studerende og fattige har hhv. 8 og 17 procent fået dårligere boligforhold ved flytningerne internt i Københavns Kommune. Flytninger fra forældre er ikke medregnet her. Kun nogle få blandt de studerende, der flyttede, har forbedret deres boligforhold (28 procent), mens andelen er endnu lavere for de fattige (16 procent).

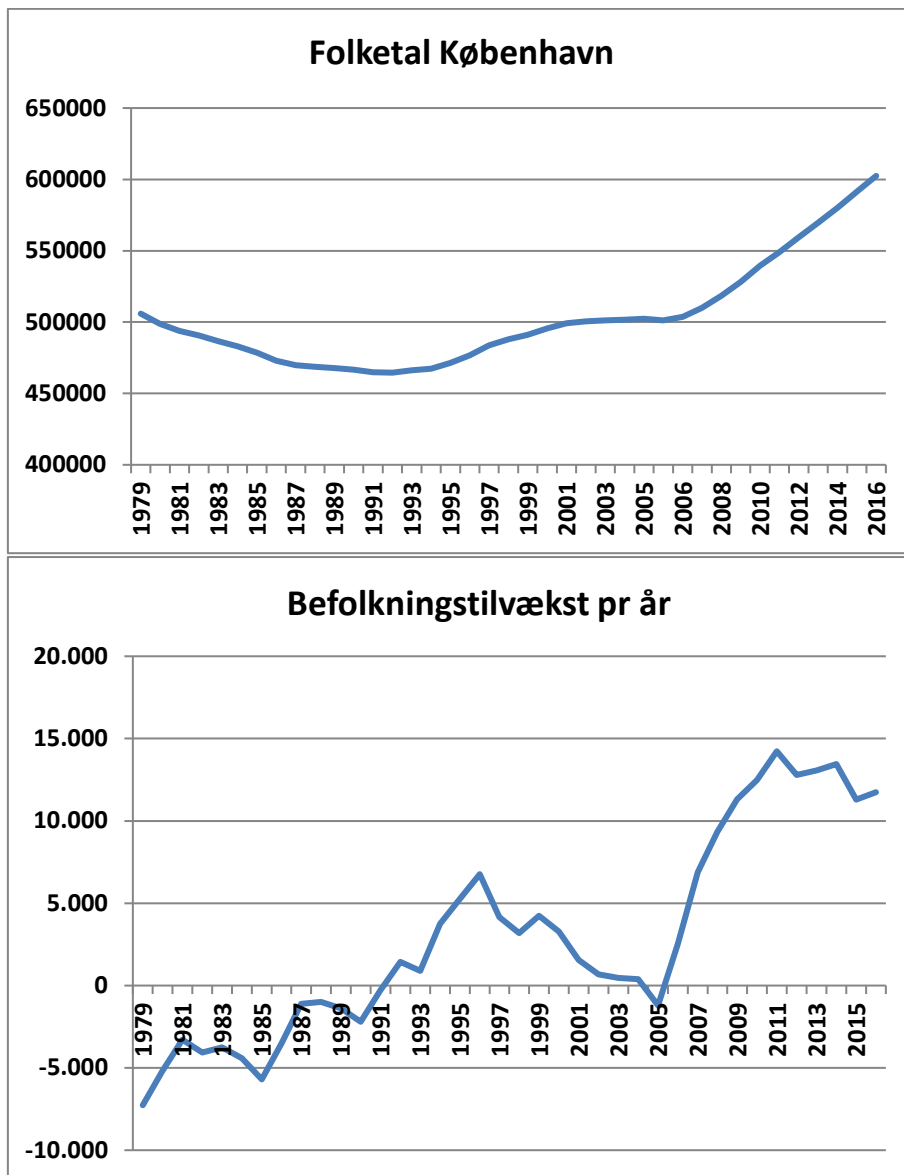
I lavindkomstgruppen fik 10-11 procent af dem, der flyttede, dårligere boligforhold, og det er kun relativt få, der har fået bedre forhold (27 procent). I de to højeste indkomstgrupper er der færre med dårligere boligforhold, men der er heller ikke mange af de flyttende, som har fået bedre forhold (ca. 28 procent).

Sammenligner man med antallet af personer med dårlige boligforhold i 2007 er det kun en brøkdel af disse, som har forbedret deres situation gennem nybyggeriet og dets flyttekæder. Det er i alt kun små 4 procent. For de fattige er det mindre end 1 procent, og for studerende og lavindkomstgruppen kun 1,5 procent.

Byggeri af andelsboliger er den ejerform, som giver flest der flytter bedre boligforhold (35 procent), især mange som fraflytter overbefolkede boliger, men også en del der får egen bolig. For de almene boliger er der 31 procent af de flyttende, som flyttekæderne giver bedre boligforhold. De private udlejningsboliger ligger næsten på samme niveau som de almene flyttekæder. Der er færrest, der forbedrer deres boligsituation i ejerboligkæderne.

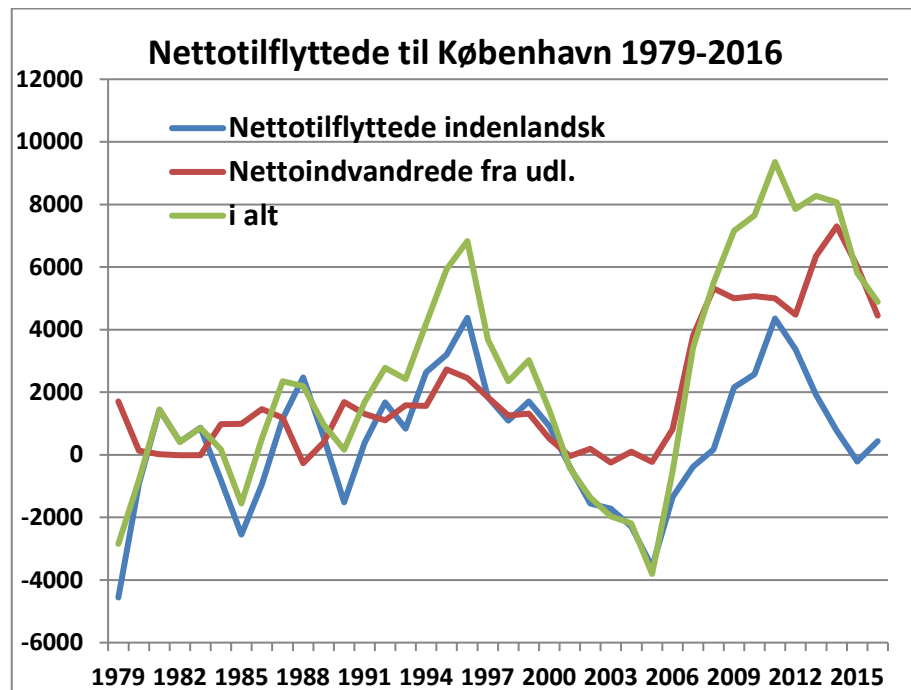
# Befolkningsudviklingen i Københavns Kommune

Efter en lang periode med nedgang i befolkningstallet begyndte kommunen igen at vokse i begyndelsen af 90'erne (Figur 1). Især efter 2006 kom der en stærk vækst, som dog er aftaget lidt i de senere år.



Figur 1 Befolkningsudviklingen i Københavns Kommune 1979-2017 og årlig befolkningstilvækst

Noget af væksten skyldes at befolkningen er blevet yngre, hvilket har givet et demografisk fødselsoverskud (flere fødsler end dødsfald). Udviklingen har derudover været betinget af udviklingen i flytningerne til og fra det øvrige land og i forhold til udlandet (Figur 2).



Figur 2. Nettotilflytning til Københavns Kommune fra øvrige land og fra udlandet

Flytningerne til og fra Københavns Kommune har fluktueret meget over tid. Der var en høj nettotilflytning omkring slutningen af den forrige økonomiske krise i midten af 90'erne. Under højkonjunkturerne i nulleterne faldt nettotilflytningen stærkt – især fra øvrige land. Efter finanskrisen er den steget stærkt igen.

Figuren illustrerer hvordan tilflytningen til Københavns Kommune har varieret meget i takt med de økonomiske konjunkturer. Det der især har varieret er fraflytningen til øvrige land, mens tilflytningen herfra har været mere stabilt voksende fra ca. 35.000 pr år i 2000 til ca. 45.000 i 2015. Forklaringen på den mindre stabile fraflytning skal findes på boligmarkedet. Flytningerne omkring København har været styret af at mange unge flyttede til byen for at studere. Efterhånden som de blev færdige, dannede familie og fik børn, ændredes boligpræferencerne med en høj præference for enfamiliehuse (Kristensen og Skifter Andersen, 2009<sup>1</sup>). Under højkonjunkturer tøvede disse familier ikke med at realisere disse ønsker og flytter ud til parcelhuse i forstæderne eller længere væk. Efter finanskrisen udsatte mange køb af parcelhuse pga. usikkerhed om fremtiden, og fordi mange af dem ikke kunne sælge deres bolig i København. Derfor faldt fraflytningen og Københavns Kommune fik en hastig befolkningstilvækst. Dette har givet anledning til at prognoserne for befolkningsudviklingen i kommunen i stor udstrækning har overvurderet den fremtidige vækst. For konjunkturerne er nu ved at vende og stadig flere børnefamilier flytter ud af kommunen. Nettotilflytningen fra øvrige land er nu nede omkring nul.

Nettoindvandringen fra udlandet har også været stærkt stigende i årene efter finanskrisen og kulminerede i 2011 med mere end 9.000 personer. Også denne er aftaget i de seneste år, men er stadig på små 5.000 personer. Fødselsoverskuddet er omkring 6.000 personer.

<sup>1</sup> Kristensen H. og Skifter Andersen H. (2009) Befolkningens boligønsker. Center for Bolig og Velfærd. Realdania Forskning.



# Befolkningen i Københavns Kommune

## Personvariable i undersøgelsen

I undersøgelsen indgår kun 'voksne personer' defineret som personer, der ikke bor sammen med deres forældre. For hver person beregnes en såkaldt 'ækvivaleret' indkomst, som tager hensyn til familiesituationen. Denne beregnes på grundlag af den samlede personlige indkomst i familien som divideres med  $0,5+0,5*n_v+0,3*n_b$ , hvor  $n_v$  = antal voksne og  $n_b$  = antal børn. Det er den samme formel der bruges af OECD og Danmarks Statistik.

Disse personer deles på landsplan op i indkomst deciler på grundlag af ækvivaleret indkomst. Derefter defineres følgende indkomstgrupper:

1. Fattige: ækvivaleret indkomst er mindre end halvdelen af medianen for hele landet.
2. Lavindkomstgruppe i øvrigt: Øvrige personer i de tre laveste deciler
3. Mellemindkomstgruppe: 4.-6. decil
4. Højere indkomst: 7.-10. decil.

Studerende identificeres ved data fra uddannelsesregisteret over personer under uddannelse. Personer under efteruddannelse sies fra. Der opdeles i aldersgrupperne 16-25, 26-45, 46-65 og over 65 år, og i familietyper. Hjemmeboende over 25 år regnes som børn i modsætning til Danmarks Statistiks opgørelser.

## Beboersammensætningen sammenlignet med andre dele af Danmark

Man kan få det indtryk af mediedækningen at Københavns Kommune er relativt velstående. Virkeligheden er, at der er mange med lav indkomst i kommunen, også selv om man fraregner den store gruppe af studerende.

I 2015 var der 460.000, såkaldte voksne (ikke hjemmeboende), beboere i Københavns Kommune. 19 procent af disse var under uddannelse.

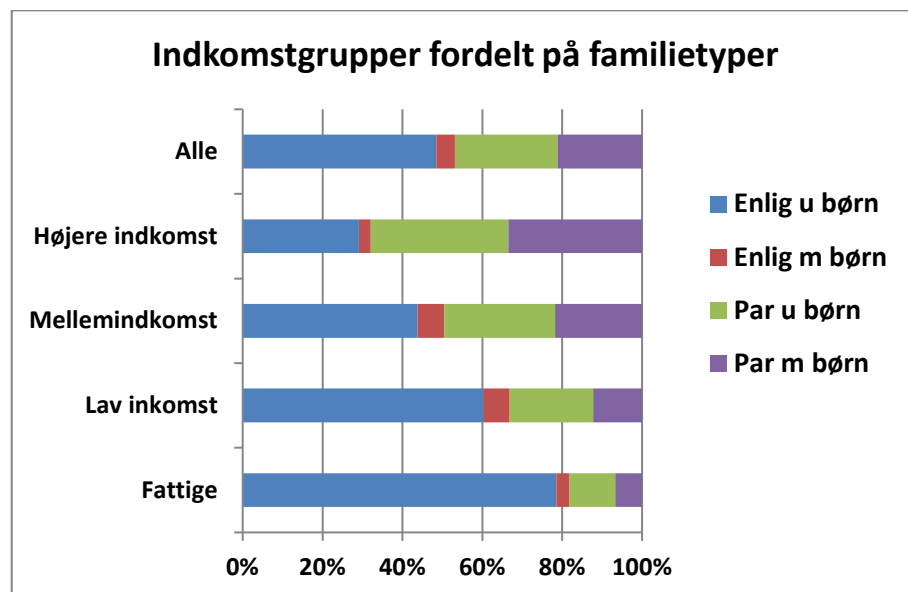
Tabel 1. Voksne beboere i Københavns Kommune 2015 fordelt på indkomstgruppe, sammenlignet med hele landet.

	København		Heraf studerende		Andel studerende %	Ikke-studerende		Hele landet	
	Antal	For-de-ling %	Antal	For-de-ling %		Antal	For-de-ling %	Antal	For-de-ling %
Fattige	89.866	20	36.641	42	41	53.225	14	436.961	10
Lav ind-komst	89.679	20	22.936	27	26	66.743	18	831.161	20
Mellem-ind-komst	113.676	25	17.025	20	15	96.651	26	1.268.116	30
Højere ind-komst	165.312	35	9.620	11	6	155.692	42	1.690.825	40
Alle voksne	458.533	100	86.222	100	19	372.311	100	4.227.063	100

Kilde: SBI's database i Danmarks Statistik

Det ses af Tabel 1 at andelen af fattige i Københavns Kommune er 20 pct. hvilket er dobbelt så meget som på landsplan. Af disse er ca. 40 pct. studerende. Blandt ikke-studerende er der 14 pct. fattige. Andelen med lav indkomst i øvrigt er den samme som på landsplan (20 pct.), mens andelen i de to øverste indkomstgrupper er lidt mindre.

En stor del af befolkningen (48 pct. i 2015) er enlige. Som beskrevet nedenfor er der en del af disse der reelt er samboende homoseksuelle, som Danmarks Statistik ikke har mulighed for at registrere. 5 pct. er enlige med børn, 26 pct. er i par uden børn og 21 pct. i par med børn. Familiestrukturen i Københavns Kommune afviger derfor en del fra landsgennemsnittet, hvor kun 32 pct. er enlige, 36 pct. er i par uden børn og 28 pct. i par med børn.

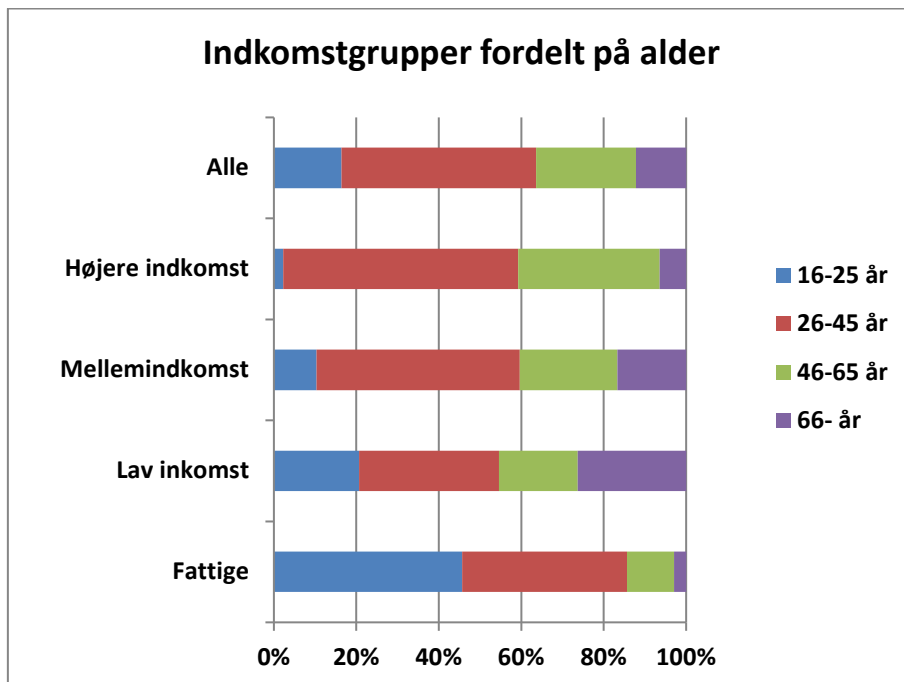


Figur 3. Voksne personer i indkomstgrupper i Københavns Kommune 2015, fordelt på familietyper.

I Figur 3 ses forskellene mellem indkomstgrupperne mht. familiesammensætning. De 'fattige' består af næsten 80 pct. enlige (bemærk at det er ækvivaleret indkomst, der er grundlaget for indkomstopdelingen, således at indkomstforskelle mellem par og enlige er udlignet). Også gruppen med lav indkomst er domineret af enlige (60 pct.). Hver tredje enlig er således placeret i gruppen af fattige og hver fjerde i lavindkomstgruppen.

Mellem- og især højindkomstgruppen- er i højere grad domineret af par og børnefamilier. Blandt parfamielne er der kun hhv. 9 og 6 pct. i gruppen af fattige og 16 og 11 pct. med lav indkomst.

Københavns Kommune er relativt ung. 63 pct. af de voksne er under 46 år mod 40 pct. på landsplan. Næsten halvdelen er mellem 25 og 45 år gamle.



Figur 4. Voksne personer i indkomstgrupper i Københavns Kommune 2015 fordelt på alder.

Det ses af Figur 4 at der er en udpræget 'aldersskævhed' mellem indkomstgrupperne. Gruppen af fattige består mest af helt unge, som især er studerende. Der er ret få over 45 år (14 pct.). Lavindkomstgruppen har derimod en overrepræsentation af ældre over 65 (26 pct.). Mellem- og højindkomstgrupperne er domineret af mennesker i den erhvervsaktive alder fra 26 til 65 år.

# Boligerne i Københavns Kommune

En stor del af boligerne i Københavns Kommune er bygget i tidligere tider, og bebyggelses- og ejerformen afviger meget fra det øvrige land.

Tabel 2. Boliger i Københavns Kommune 2017 fordelt på ejerformer, sammenlignet med hele landet.

	Benyttede boliger	Tomme boliger	I alt	Andel tomme %
Ejeboliger	53.948		53.948	
Almene mv	62.067	3.048	65.115	4,7
Andelsboliger	96.674	1.684	98.358	1,7
Privat udl.	60.853	6.897*	67.750	5,7*
Andet	19.786	2.030	21.816	9,3
I alt	293.328	13.659	306.987	4,4
<b>Fordeling %</b>				Hele landet %
Ejeboliger	18		18	47
Almene mv	21	22	21	22
Andelsboliger	33	12	32	7
Privat udl.	21	50	22	21
Andet	7	15	7	3
I alt	100	100	100	100

Kilde: Statistikbanken. \* For private boliger er andel tomme et gennemsnit af eje- og lejeboliger.

Der er relativt få ejerboliger i Københavns Kommune – kun små 20 pct. sammenlignet med næsten halvdelen for hele landet. Det helt specielle for Københavns Kommune er den store andel af andelsboliger (hver tredje), som er opstået ved omdannelse af private udlejningsboliger. Andelen af almene boliger og private udlejningsboliger svarer til landsgennemsnittet.

Tabel 3. Boliger i Københavns Kommune fordelt på antal værelser 2017.

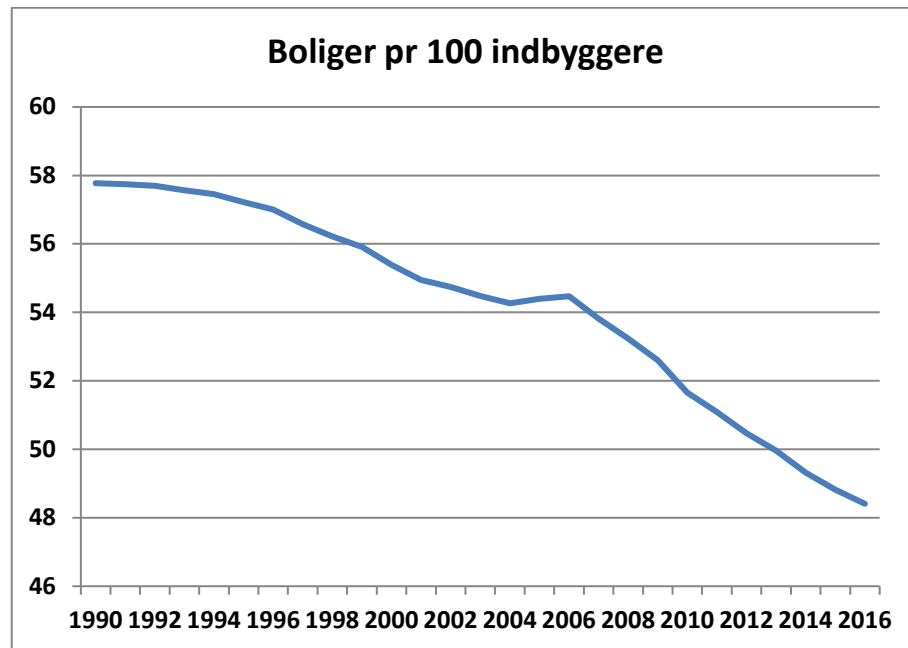
	Benyttede boliger	Tomme boliger	I alt	Andel tomme %
1 værelser	27.332	3.338	30.670	10,9
2 værelser	104.341	4.064	108.405	3,7
3 værelser	88.297	3.494	91.791	3,8
4 værelser	47.498	1.714	49.212	3,5
5 værelser	16.060	571	16.631	3,4
6 værelser eller flere	11.589	478	12.067	4,0
Uoplyst	284	-	284	0,0
I alt	295.401	13.659	309.060	4,4
<b>Fordeling %</b>				Hele landet
1 værelser	9,3	24,4	9,9	6,1
2 værelser	35,3	29,8	35,1	18,8
3 værelser	29,9	25,6	29,7	22,4
4 værelser	16,1	12,5	15,9	23,3
5 værelser	5,4	4,2	5,4	14,7
6 værelser eller flere	3,9	3,5	3,9	14,6
Uoplyst	0,1	0,0	0,1	0,1
I alt	100,0	100,0	100,0	100,0

Kilde: Statistikbanken.

Boligerne i Københavns Kommune afviger også ved deres størrelse. 44 pct. af boligerne er på 1-2 værelser mod 25 pct. på landsplan. 74 pct. er på 3 værelser eller mindre, hvor landsgennemsnittet kun er på 47 pct.

# Boligsituationen i Københavns Kommune

Boligbyggeriet i Københavns Kommune har ikke kunnet følge med den stigning der skete i befolkningen umiddelbart efter finanskrisen. I Figur 5 er vist udviklingen i antallet af boliger pr 100 indbyggere i Københavns Kommune.



Figur 5. Udviklingen i antallet af boliger pr 100 indbyggere i Københavns Kommune.

Boligdækningen er faldet jævnt siden starten af 90'erne fra ca. 58 boliger pr 100 indbyggere til 48 – et fald på 16 pct. Dette modvirkes lidt af at en større del af indbyggerne i dag er børn som ikke har et selvstændigt boligbehov.

## Definition af boligsituation

Til brug for analysen af udviklingen i boligsituationen er denne opdelt i fire grupper:

1. Personer, der ikke er i familie, som deler bolig, med visse korrektioner
2. Boligen er 'ikke-selvstændig', dvs. mangler køkken. Det kan fx være kollegier og klubværelser.
3. Boligen må anses for overbefolket
4. Boligsituationen anses for acceptabel, såfremt ingen af ovenstående situationer gælder.

### *Personer der deler bolig*

Identifikation af personer, der deler bolig, indebærer en del datatekniske problemer. Det første problem er at identificere hvilke personer der er 'i familie', og hvilke der ikke er det. Ægtepar og børn kan direkte identificeres i CPR. Danmarks Statistik definerer familier (såkaldte E-familier) på følgende måde:

*Personerne i en familie bor på samme adresse. En E-familie består af en enlig eller et par med eller uden børn. Hjemmeboende børn regnes med til deres forældres familier, hvis de: 1. Bor på samme adresse*

som mindst én af forældrene 2. Er under 25 år 3. Aldrig har været gift eller i registreret partnerskab 4. Ikke selv har barn/børn, som er registreret i CPR 5. Ikke er part i et samboende par.

Et par er to personer, der bor sammen og danner par af en af følgende fire typer: 1. **Ægtepar**. 2. **Registreret partnerskab**. 3. **Samlevende par**: De to personer er ikke gift eller i registreret partnerskab med hinanden, men de har mindst ét fælles barn, registreret i CPR. 4. **Samboende par**. To personer af hvert sit køn med under 15 års aldersforskel. De har ikke fælles børn registreret i CPR, og de er, så vidt CPR kan oplyse, ikke i nær familie med hinanden (søskende eller forælderbarn). Det er desuden en forudsætning, at der i husstanden kun findes to voksne personer.

I princippet kan man identificere de, der deler bolig, ved at flere end en familie bor på samme adresse. Der er imidlertid nogle problemer med umiddelbart at bruge Danmarks Statistiks variable.

Det første gælder hjemmeboende børn, som er 25 år eller mere. Der er ca. 60.000 personer på landsplan som stadig bor hjemme efter det fyldte 25'ende år. I denne undersøgelse er derfor dannet et nyt familiebegreb, hvor disse personer henføres til forældrenes familie.

Det andet problem vedrører kollegier og plejeboliger mv., hvor værelser og lejligheder kan være registreret på samme adresse. Disse boliger er derfor fravalgt i opgørelsen af hvor mange der deler bolig.

Et tredje problem gælder definitionen af par, hvor der er en vis usikkerhed vedrørende identifikationen af 'papirløse par', der kun medtager personer af forskelligt køn. Det må antages at der er en del husstande med to voksne personer, hvor beboerne er homoseksuelle og derfor reelt udgør en familie.

Tabel 4. Voksne personer\* i Københavns Kommune, som bor sammen med andre end 'familien' beregnet ud fra Danmarks Statistiks definitioner mv. af familier, opdelt på husstande med 2 voksne, som hhv. har samme og forskelligt køn 2015.

	Antal voksne personer*
Bor sammen i alt	90.672
Heraf i to-persons husstande	35.746
-med samme køn, aldersforskel < 15 år	29.660

\* Personer, som ikke bor sammen med forældre.

Det ses af Tabel 4 at der alt var ca. 91.000 personer i Københavns Kommune, der 'boede sammen med andre' ifølge ovenstående definitioner. Af disse var det ca. 36.000, som boede i en bolig med kun to voksne. Af disse var det ca. 30.000 som bestod af to personer af samme køn med en aldersforskel mindre end 15 år. Dette svarer til 6,5 pct. af voksne i Københavns Kommune. En del af disse er givet homoseksuelle, som betragter sig som en familie. Det er blevet skønnet, at mellem 3,5 og 6 pct. af befolkningen er homoseksuelle eller biseksuelle (CASA 2009<sup>2</sup>), men det er rimeligt at antage at andelen er højere i København. Kun en del af disse danner imidlertid familier, hvorfor gruppen også må indeholde personer der deler bolig.

Det er således ikke muligt entydigt at identificere de, der deler bolig uden at 'være i familie'. Vi har derfor valgt i undersøgelsen at opdele i to grupper:

<sup>2</sup> Gransell L. og Hansen H. (2009) Lige og ulige? Homoseksuelle, biseksuelle og transkønnedes levevilkår. CASA

1. Husstande med to personer af samme køn med aldersforskel mindre end 15 år, hvoraf en del formentligt er homoseksuelle familier.
2. Alle øvrige husstande, som består af personer, der ikke er i familie med hinanden i henhold til de overstående definitioner.

Endelig tyder datamaterialet på, at der er et problem med falske adresser – at nogle personer har adresse et andet sted end de bor. Når man bruger ovenstående kriterier er der fx ca. 10.000 voksne personer med højere indkomst der rubriceres som nogen der deler bolig. Ser man på arealet per person i disse boliger, så er det ofte meget lille, hvilket sandsynliggør at der er nogen som reelt ikke bor der. Der er derfor valgt at frasortere personer fra mellem- og højindkomstgrupperne som har adresse i boliger med mindre end 50 m<sup>2</sup> per person.

#### *Ikke-selvstændige boliger*

Beboere i ikke-selvstændige boliger identificeres ved oplysninger i BBR, som identificerer boliger uden selvstændigt køkken.

#### *Overbefolkede boliger*

Overbefolkede egentlige boliger identificeres ved en sammenligning af antallet af voksne og børn i en bolig med dens størrelse i m<sup>2</sup>. Da personer, der deler bolig, er frasorteret er det kun 'normale' familier. Overbefolkning defineres som når boligarealet er mindre end:

1. Enlig uden børn: 50 m<sup>2</sup>,
2. Enlig med børn: 50 m<sup>2</sup> + antal børn × 10m<sup>2</sup>
3. Par uden børn: 60 m<sup>2</sup>
4. Par med børn: 60 m<sup>2</sup> + antal børn × 10m<sup>2</sup>

## Boligsituationen

I dette afsnit ses på hvor mange voksne i Københavns Kommune, der har mindre acceptable boligforhold efter ovenstående definitioner, og hvem der har det. Analysen viser, at boligforholdene i Københavns Kommune er væsentligt dårligere end i det øvrige land.

I Tabel 5 et vist hvordan de voksne er fordelt på boligsituation i Københavns Kommune sammenlignet med hele landet. Desuden vises, hvor stor en del af grupperne, der er studerende, og hvordan disse – og ikke-studerende – er fordelt på boligsituation.



Tabel 5. Voksne personer i Københavns Kommune fordelt på boligsituation og opdelt på studerende og ikke-studerende 2015.

	København		Hele landet		Afvigelse	
	Antal	Fordeling %	Antal	Fordeling %	København %	
Deler boliger	45.554	10	200.877	5	5	
To af samme køn	27.558	6	85.042	2	4	
Ikke-selvst. bolig	11.522	3	97.196	2	0	
Overbefolket bolig	62.341	14	232.109	5	8	
Accept. bolig	311.608	68	3.612.103	85	-17	
Alle voksne	458.583	100	4.227.327	100		
	Heraf studerende		Andel stud. %	Ikke-studerende		
	Antal	Fordeling %		Antal	Fordeling %	
Deler boliger	17.235	20	38	28.319	8	
To af samme køn	11.904	14	43	15.654	4	
Ikke-selvst. bolig	6.192	7	54	5.330	1	
Overbefolket bolig	17.927	21	29	44.414	12	
Accept. bolig	32.978	38	11	278.630	75	
Alle voksne	86.236	100	19	372.347	100	

Ca. 45.000 voksne i Københavns Kommune deler, efter de beskrevne kriterier, bolig med en eller flere andre voksne personer som de ikke er i familie med. Dette er 10 pct. af de voksne. Dertil kommer 28.000 der deler bolig med en anden voksen af samme køn, svarende til 6 pct., hvoraf en del må antages at være homoseksuelle familier. I alt må det således skønnes at max 16 pct. deler bolig. Ca. 40 pct. af disse er studerende. Mellem 20 og 34 pct. af de studerende deler bolig. For ikke-studerende er tallet 8-12 pct.

På landsplan er det kun mellem 5 og 9 pct. som deler bolig. Københavns Kommune er således væsentligt overrepræsenteret med hensyn til antallet uden selvstændig bolig.

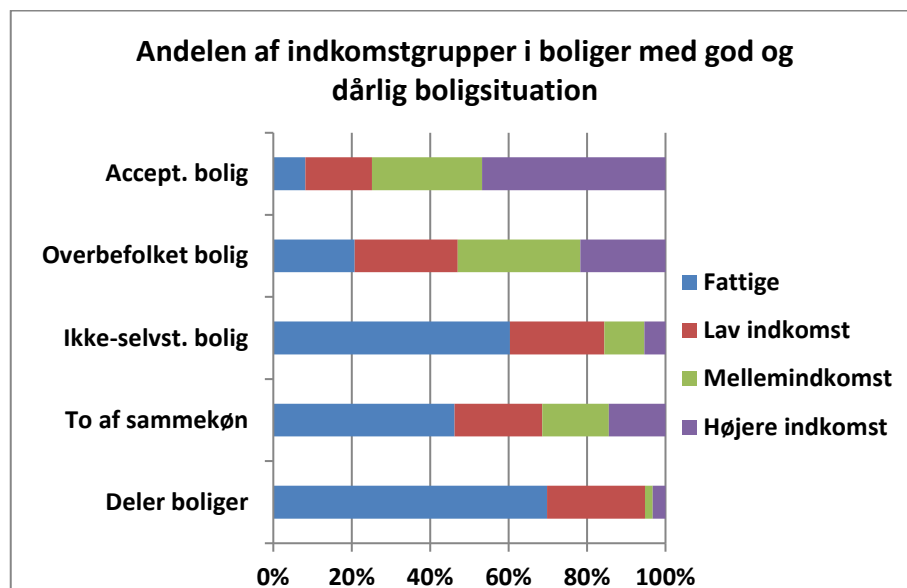
Ca. 10.000 bor i en bolig uden selvstændigt køkken, fx kollegieværelse eller klubværelse. Andelen svarer til landsgennemsnittet. 60 pct. af disse er studerende. Blandt ikke-studerende er det ca. 4.000.

Med de ovenfor valgte definitioner af overbefolkede boliger er der 60.000 voksne københavnere, som har for lidt plads i boligen, svarende til 14 pct. Andelen på landsplan er kun 5 pct. For studerende er andelen 21 pct. og de udgør små 30 pct. af gruppen. Blandt ikke-studerende er 12 pct. i overbefolkede boliger.

Alt i alt er det kun to ud af tre i Københavns Kommune der kan siges at have tilfredsstillende boligforhold, mens det er mindst 84 pct. på landsplan. Det er dog mest de studerende i Københavns Kommune som bor dårligt (kun 38 pct. med tilfredsstillende forhold) mens andelen af ikke-studerende med gode boligforhold er mindst 70 pct.

### Hvem bor dårligt?

I dette afsnit ses på, hvilke grupper af voksne der har en god og dårlig boligsituation. Vi ser på indkomstgrupperne, som er defineret ovenfor, på forskelle mellem familietyper og aldersgrupper. I Figur 6 er vist indkomstsammensætningen i boliger med forskellige former for boligsituationer, som defineret ovenfor.

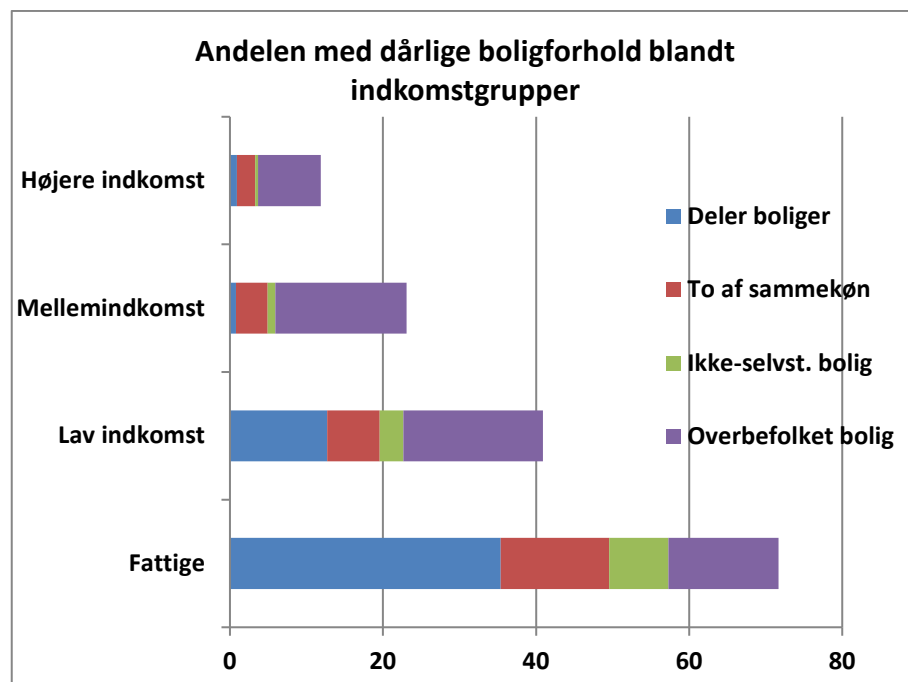


Figur 6. Indkomst sammensætningen af voksne i boliger med god og dårlig boligsituation i Københavns Kommune 2015.

Ca. 70 pct. af de voksne, som deler bolig, falder i gruppen af fattige. For husstande med to af samme køn er det 46 pct. Dertil kommer hhv. 25 og 22 pct., som tilhører lavindkomstgruppen. 5 pct. af de der deler bolig kommer fra mellem- og højindkomstgrupperne. Der er flere fra disse grupper som bor to sammen af forskelligt køn (i alt 31 pct.).

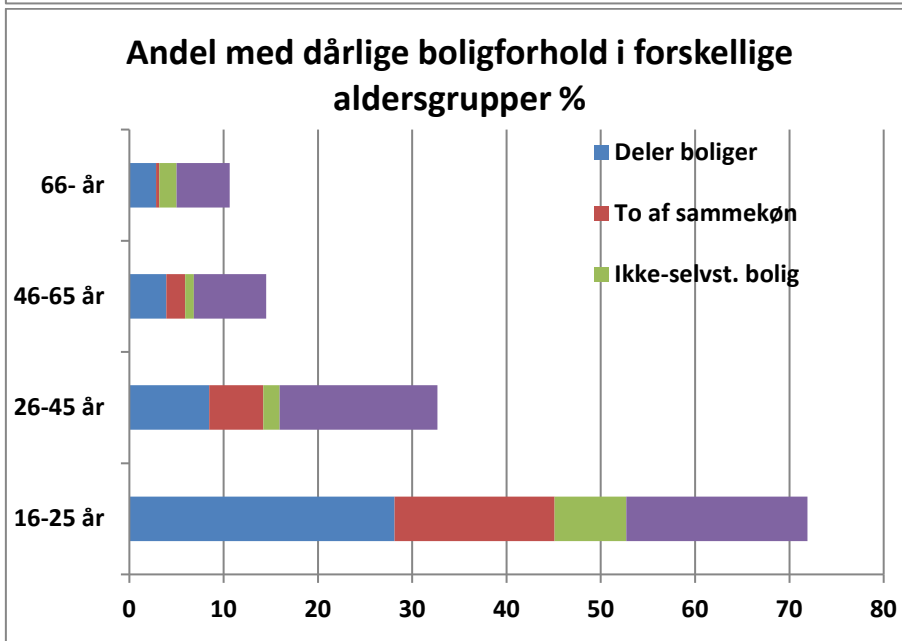
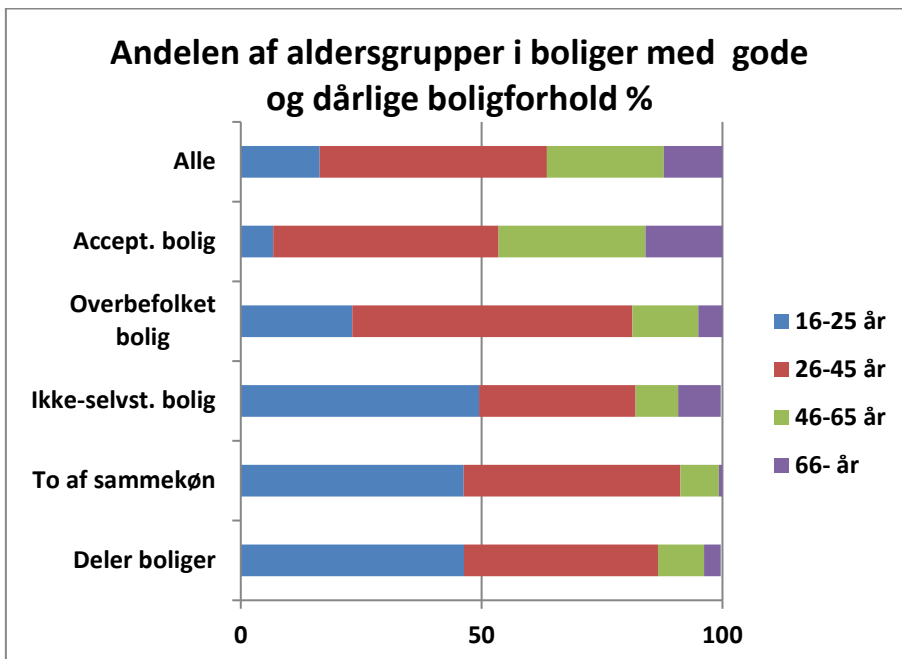
I ikke-selvstændige boliger er der også en klar overvægt af fattige og få med mellem-høj indkomst. I de overbefolkede boliger er der imidlertid kun en mindre overrepræsentation af fattige og lavtlønnede.

Som disse tal antyder, har de fattige oftere dårlige boligforhold.



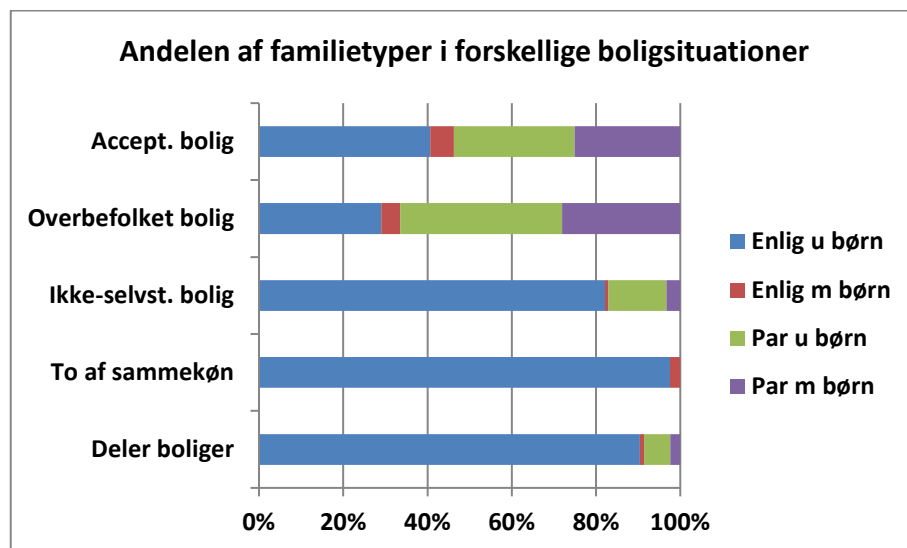
Figur 7. Andelen af voksne i indkomstgrupperne i Københavns Kommune, som har dårlige boligforhold 2015.

I Figur 7 ses, at 55 - 70 pct. af de fattige i Københavns Kommune enten deler bolig eller bor i ikke-selvstændige eller overbefolkede boliger. For lavindkomstgruppen er det op til 33-40 pct., mens det for de to højeste indkomstgrupper mindre end hhv. 10 og 20 pct.



Figur 8. Alderssammensætningen for voksne i boliger med god og dårlig boligsituation i Københavns Kommune og andelen (%) af voksne i familietyperne i Københavns Kommune, som har dårlige boligforhold 2015.

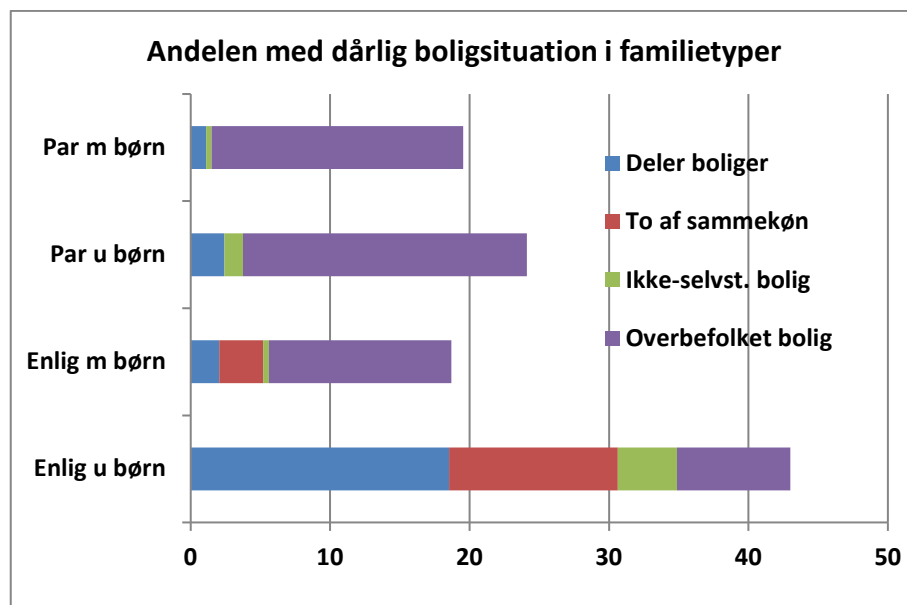
Figur 8 viser, at det først og fremmest er de unge i kommunen, som har dårlige boligforhold. De udgør halvdelen af disse og mellem 65 og 75 pct. af dem bor dårligt. Næst dårligst bor de 26-45 årig med 25-33 pct. i dårlige boliger.



Figur 9. Familiesammensætningen for voksne i boliger med god og dårlig boligsituation i Københavns Kommune 2015.

Figur 9 viser at 86 pct. af de der deler bolig er enlige uden børn. I boliger med to voksne af forskelligt køn er det næsten alle, der er kun nogle få med børn. Også beboere i ikke-selvstændige boliger er hovedsagligt enlige. I de overbefolkede boliger er der flest personer i parhusstande – især mange par uden børn.

Som dette antyder, er det især blandt de enlige at der er mange som bor dårligt.



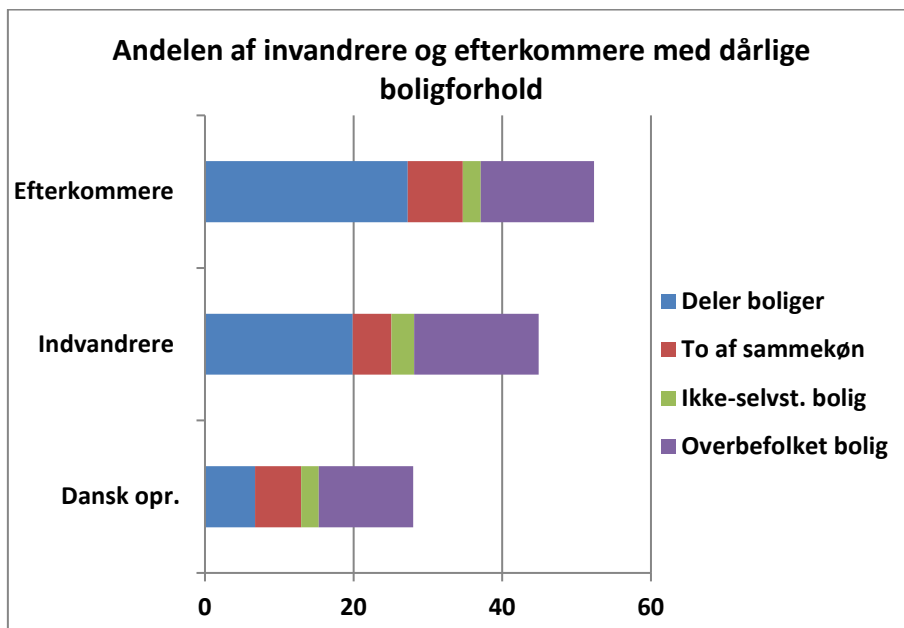
Figur 10. Andelen (%) af voksne i familietyperne i Københavns Kommune, som har dårlige boligforhold 2015.

Blandt de enlige uden børn er det mellem 19 og 31 pct. som deler bolig. 4 pct. bor i ikke-selvstændige boliger (heraf mange studerende) og 8 pct. i overbefolkede boliger. Det er altså kun mellem 60 og 70 pct. der har tilfredsstillende boligforhold.

For de øvrige familietyper er det overbefolkning der er det dominerende problem. 20 pct. af par uden børn, 18 pct. af par med børn og 13 pct. af enlige forsørgere har for lille en bolig. 3 pct. af de enlige med børn deler bolig med en af modsat køn.

Andelen af indvandrere i Københavns Kommune udgør 21 pct. af den voksne befolkning og ikke-hjemmeboende efterkommere udgør lidt over to

pct. Næsten halvdelen af de der deler bolig kommer imidlertid fra disse grupper.



Figur 11. Andelen (%) med dårlige boligforhold blandt indvandrere og efterkommere i Københavns Kommune 2015.

I Figur 11 ses hvor stor en del af indvandrere og efterkommere, der har 'dårlige boligforhold'. For indvandrernes vedkommende er det op til 45 pct. sammenlignet med 18 pct. for voksne af dansk oprindelse. Årsagen er især at mange deler bolig, men også at de tit bor i overbefolkede boliger. For efterkommerne er forholdene endnu dårligere, under halvdelen har acceptable boligforhold. Dertil kommer, at mange efterkommere over 25 år bor hos forældre. Disse personer indgår ikke i tallene.

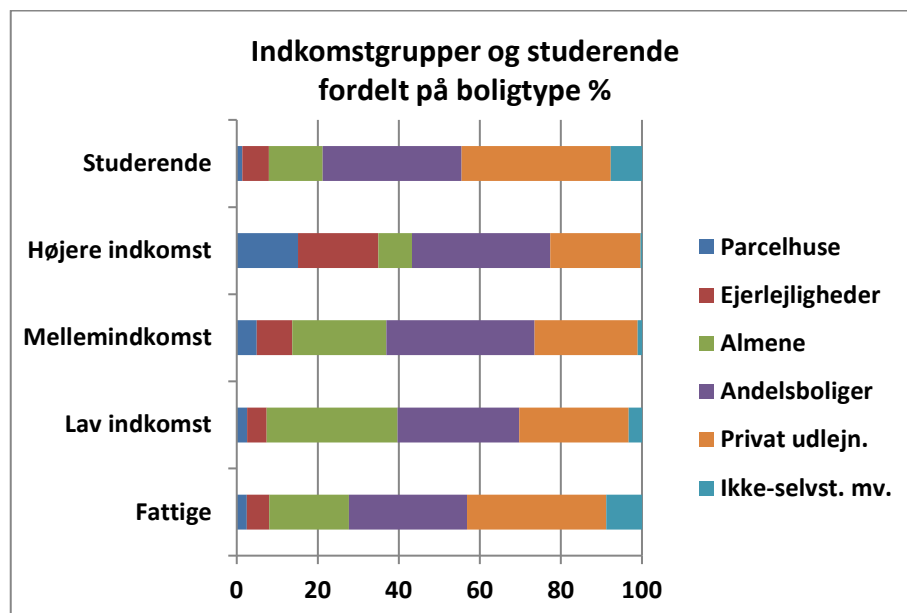
## Hvor bor de fattige?

I Tabel 6 er vist fordelingen af voksne personer i Københavns Kommune på de ovenfor beskrevne boligtyper.

Tabel 6. Voksne i forskellige indkomstgrupper fordelt på boligform 2015.

	Parcelhuse	Ejer-lejligheder	Almene	Andelsboliger	Privatudlejn.	Ikke-selvst.	Alle
Fattige	2.106	4.801	16.921	25.070	29.535	7.604	86.037
Lav indkomst	2.262	4.276	28.632	26.558	23.932	2.878	88.538
Mellemindkomst	5.588	9.864	26.201	41.298	28.633	1.225	112.809
Højere indkomst	24.917	32.528	13.597	56.113	36.625	640	164.420
Alle	34.873	51.469	85.351	149.039	118.725	12.347	451.804
Studerende	1.191	5.588	11.345	29.361	31.450	6.622	85.557

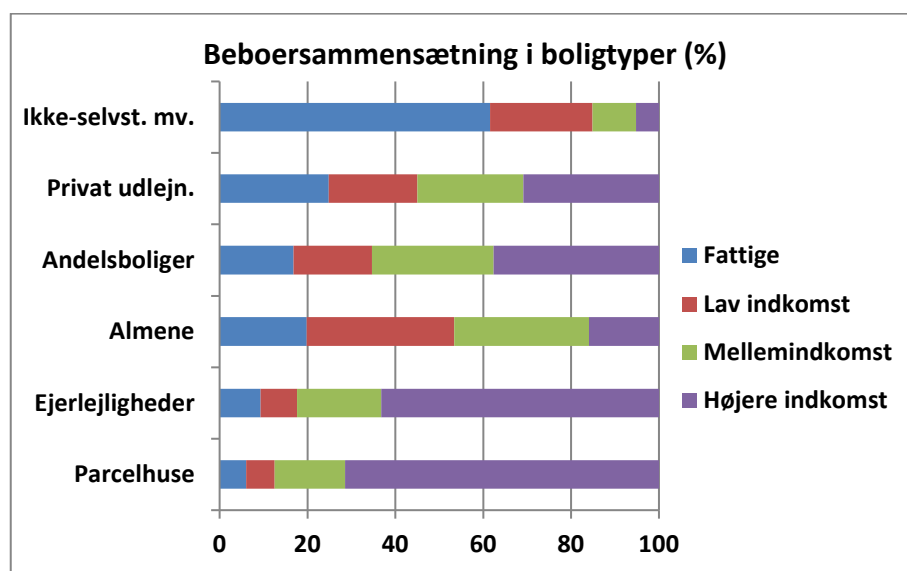
I Figur 12 ses hvordan de fire indkomstgrupper er fordelt på boligform. Desuden er vist de studerendes fordeling.



Figur 12. Indkomstgrupper og studerende i Københavns Kommune fordelt boligtype 2015 (%).

For voksne med lav indkomst er hver tredje bosat i almene boliger, 30 pct. i andelsboliger og 27 pct. i privat udlejning. De fattige er i højere grad i privat udlejning (34 %) og i mindre grad i almene boliger. Det skyldes at de studerende ofte er bosat i privat udlejning og i andelsboliger, og sjældnere i almene boliger. Mellem- og højindkomstgrupperne bor oftest i andelsboliger eller ejerlejligheder. En del i mellemgruppen bor også i almene boliger, mens de med højere indkomst oftere bor i ejerlejligheder.

I Figur 13 ses hvordan beboerne i de forskellige boligtyper er fordelt på indkomstgrupper.



Figur 13. Beboersammensætningen (%) på indkomstgrupper i boligtyper i Københavns Kommune 2015.

Beboerne i ejerboligerne er overvejende fra højindkomstgruppen. I de almene boliger er over halvdelen fattige eller med lav indkomst, men der er også en del med mellemindkomst og nogle med højere indkomst. Der er flest fattige i privat udlejning, hvilket især skyldes mange studerende. I andelsboligerne bor et bredt udsnit af indkomster.

## Forskelle mellem boligsituationen i Københavns Kommune og nabokommuner mv

For at sætte boligsituationen i Københavns Kommune i relief er i det følgende gjort en sammenligning med nabokommuner og andre del af landet. Den geografiske opdeling er:

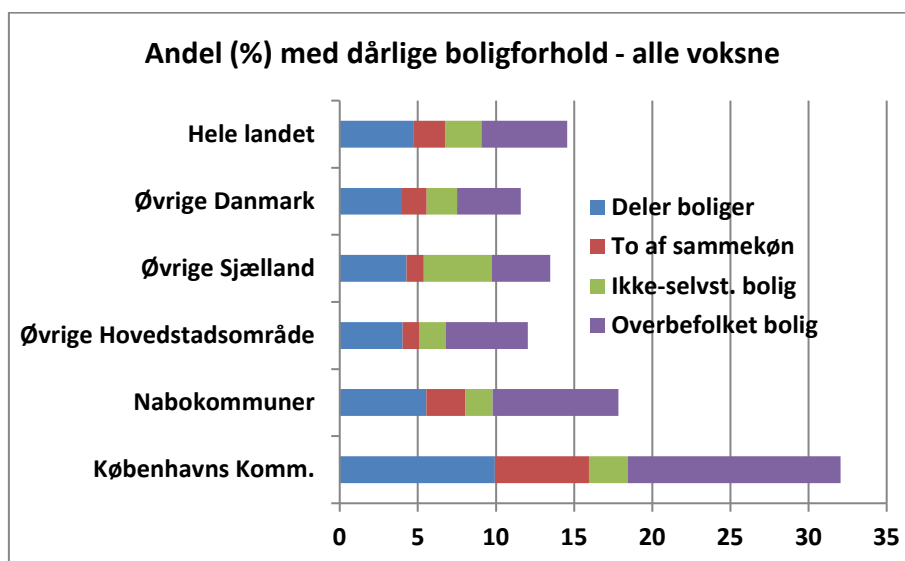
1. Københavns Kommune
2. Nabokommunerne: Tårnby, Hvidovre, Rødovre, Herlev, Gladsaxe og Gentofte.
3. Øvrige Hovedstadsområde: Alle kommunerne i fingrene til og med 'omegnbyerne' Helsingør, Hillerød, Frederikssund, Roskilde og Køge.
4. Øvrige Sjælland og Lolland-Falster
5. Øvrige Danmark

I Tabel 7 ses antallet af voksne i de således definerede områder, og hvordan de er fordelt på boligsituation.

Tabel 7. Voksne fordelt på boligsituation i Københavns Kommune, nabokommuner og øvrige Hovedstadsområde sammenlignet med øvrige dele af landet 2015.

	København- havns Komm.	Nabo-kom- muner	Øvrige Hovedstads- område	Øvrige Sjælland	Øvrige Dan- mark	Hele landet
Deler boliger	45.554	15.537	23.925	25.800	90.061	200.877
To af samme køn	27.558	7.002	6.150	6.630	37.702	85.042
Ikke-selvst. bolig	11.522	4.946	10.039	26.306	44.383	97.196
Overbefolket bo- lig	62.341	22.566	31.239	22.513	93.450	232.109
Accept. bolig	311.608	230.649	521.603	521.535	2.026.708	3.612.103
I alt	458.583	280.700	592.956	602.784	2.292.304	4.227.327

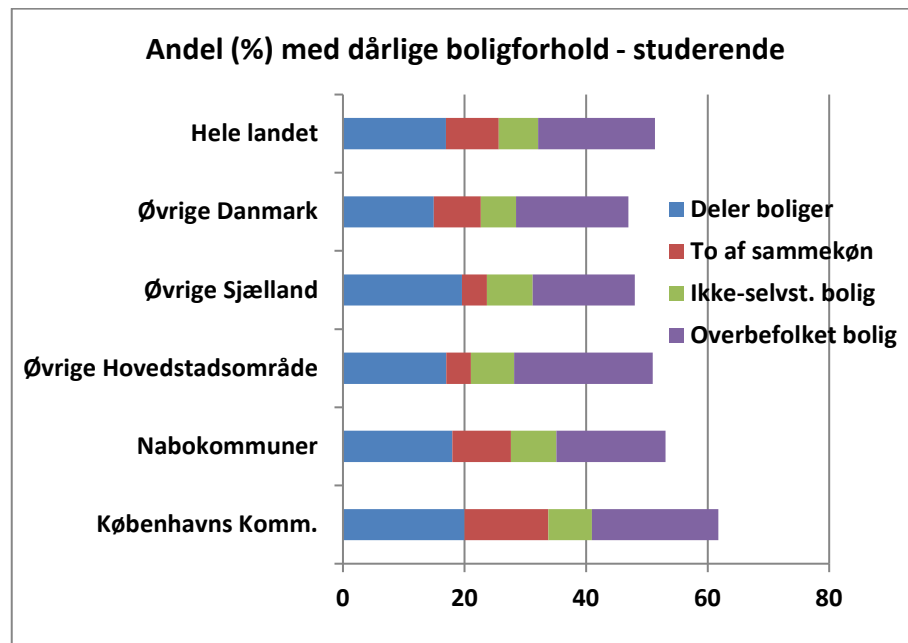
I Figur 14 er vist andelen af de voksne, som har dårlige boligforhold i de valgte geografiske områder.



Figur 14. Andelen (%) af voksne med dårlige boligforhold i forskellige geografiske områder. 2015.

Det ses at boligforholdene er klart dårligst i Københavns Kommune, efterfulgt af nabokommunerne. I det øvrige Hovedstadsområde er boligproblemerne mindst. Der er især flere i Københavns Kommune som deler bolig eller bor i overbefolkede boliger.

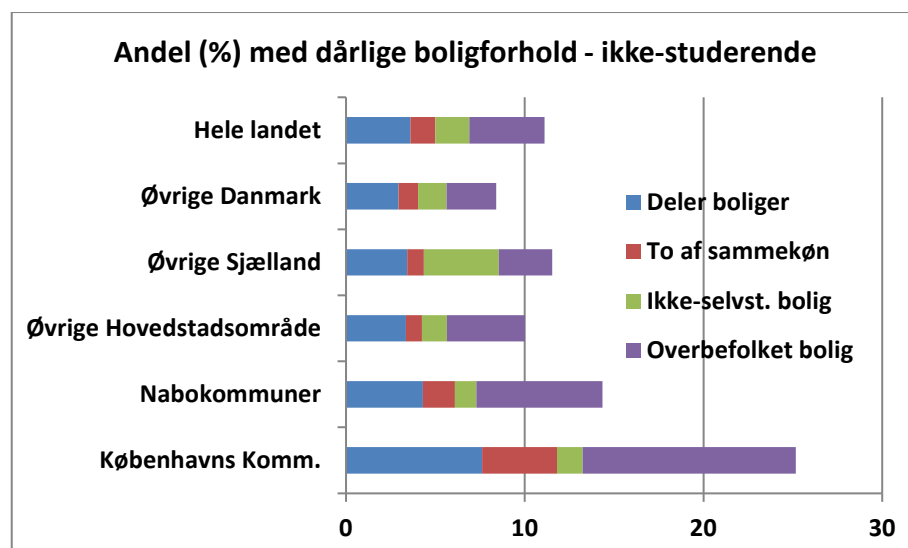
Som vist ovenfor findes en stor del af boligproblemerne i Københavns Kommune hos de studerende. I Figur 15 sammenlignes de studerendes boligforhold i de fem geografiske områder.



Figur 15. Andelen (%) af studerende med dårlige boligforhold i forskellige geografiske områder. 2015.

Der er generelt i hele landet en større del af de studerende som har dårlige boligforhold. Københavns Kommune afviger fra de øvrige områder ved at der er flere af samme køn i to-persons husstande, som deler bolig, men ellers er forskellene, i forhold til de andre områder, mindre end hvad gælder for alle voksne.

Det der især har interesse for Københavns Kommune er om de voksne, som ikke er studerende, har dårligere boligforhold end andre steder. I Figur 16 er vist andelen af disse som har dårlige boligforhold.



Figur 16. Andelen (%) af voksne, som ikke er studerende, med dårlige boligforhold i forskellige geografiske områder. 2015.



Figuren viser at der er markant flere ikke-studerende i Københavns Kommune som, har dårlige boligforhold, også i forhold til nabokommunerne og især i forhold til øvrige Hovedstadsområde. Der er især flere i overbefolkede boliger, men også flere der deler bolig.

## Udviklingen i boligsituationen 2007-15

Som vist i det indledende afsnit er befolkningen vokset i Københavns Kommune siden finanskrisen. Især fordi fraflytningen er faldet. Det er derfor sandsynligt at boligsituationen er blevet dårligere da boligbyggeriet først i de senere år er kommet godt i gang (se nedenfor).

I Tabel 8 er 2007 Og 2015 sammenlignet mht. hvordan alle voksne i Københavns Kommune er fordelt på de ovenfor definerede boligsituationer.

Tabel 8 Sammenligning af boligsituationen for alle voksne i Københavns Kommune i 2007 og 2015.

	2007	2015	Tilvækst 07-15	Tilvækst %
<b>Antal</b>				
Deler boliger	23.430	45.554	22.124	94
To af samme køn	22.448	27.558	5.110	23
Ikke-selvst. bolig	11.949	11.522	-427	-4
Overbefolket bolig	59.668	62.341	2.673	4
Accept. bolig	287.086	311.608	24.522	9
Alle voksne	404.581	458.583	54.002	13
<b>Andel af voksne %</b>				
Deler boliger	5,8	9,9	4,1	
To af samme køn	5,5	6,0	0,5	
Ikke-selvst. bolig	3,0	2,5	-0,4	
Overbefolket bolig	14,7	13,6	-1,2	
Accept. bolig	71,0	68,0	-3,0	
Alle voksne	100	100		

Antallet af voksne personer i Københavns Kommune steg med 54.000 personer i perioden svarende til en stigning på 13 pct. Antallet med såkaldt acceptable boligforhold steg imidlertid kun med 9 pct. Årsagen er især at antallet der deler bolig er steget markant til næsten det dobbelte. Der er 22.000 flere der deler bolig, hvortil kommer at en del flere af de husstande, der består af to personer af samme køn med aldersforskel mindre end 15 år, formentlig også gør det. Andelen der deler bolig er derfor steget fra 6-10 pct. i 2007 til 10-16 pct. i 2015. Der har også været en, mindre, stigning i antallet der bor i overbefolkede boliger på 2600 personer, hvilket er en stigning på 4 pct. i forhold til 2007. Der er derimod lidt færre som bor i ikke-selvstændige boliger.

For at undersøge i hvor høj grad de øgede boligproblemer har ramt studerende eller andre grupper har vi i de efterfølgende tabeller opdelt på studerende og ikke-studerende. I Tabel 9 vises udviklingen i boligsituationen for de studerende.

Tabel 9. Sammenligning af boligsituationen for **studerende** i Københavns Kommune i 2007 og 2015.

	2007	2015	Tilvækst 07-15	Tilvækst %
<b>Antal</b>				
Deler boliger	7.536	17.235	9.699	129
To af samme køn	7.706	11.904	4.198	54
Ikke-selvst. bolig	5.401	6.192	791	15
Overbefolket bolig	14.895	17.927	3.032	20
Accept. bolig	33.532	32.978	-554	-2
Alle Studerende	69.070	86.236	17.166	25
<b>Andel af studerende %</b>				
Deler boliger	10,9	20,0	9,1	
To af samme køn	11,2	13,8	2,6	
Ikke-selvst. bolig	7,8	7,2	-0,6	
Overbefolket bolig	21,6	20,8	-0,8	
Accept. bolig	48,5	38,2	-10,3	
Alle Studerende	100	100		

Udviklingen for de studerende har været endnu mere dramatisk. Andelen der deler bolig er steget med mere end 120 pct. Hvor det i 2007 var mellem 10 og 21 pct. der delte bolig er det i 2015 steget til mellem 20 og 33 pct. 20 pct. flere bor i overbefolkede boliger. Andelen der har acceptable boligforhold er faldet fra 48 til 38 pct.

For at se på i hvor høj grad forværringen i boligsituationen også er gået ud over andre end de studerende ser vi i Tabel 10 på udviklingen for ikke-studerende.

Tabel 10. Sammenligning af boligsituationen for **ikke-studerende** i Københavns Kommune i 2007 og 2015.

	2007	2015	Tilvækst 07-15	Tilvækst %
<b>Antal</b>				
Deler boliger	15.894	28.319	12.425	78
To af samme køn	14.742	15.654	912	6
Ikke-selvst. bolig	6.548	5.330	-1.218	-19
Overbefolket bolig	44.773	44.414	-359	-1
Accept. bolig	253.554	278.630	25.076	10
Alle ikke-studerende	335.511	372.347	36.836	11
<b>Andel af ikke-studerende %</b>				
Deler boliger	4,7	7,6	2,9	
To af samme køn	4,4	4,2	-0,2	
Ikke-selvst. bolig	2,0	1,4	-0,5	
Overbefolket bolig	13,3	11,9	-1,4	
Accept. bolig	75,6	74,8	-0,7	
Alle ikke-studerende	100	100		

Også for de personer, som ikke er studerende, er der imidlertid sket en stor vækst i antallet, som deler bolig (78 %). Til gengæld er det lidt færre som bor i ikke-selvstændige og overbefolkede boliger. Andelen med tilfredsstillende boligforhold er dog kun faldet en smule fra 75,6 til 74,8 pct.

Forværringerne af boligforholdene har især ramt de fattige og i en vis udstrækning lavindkomstgruppen i øvrigt, mens mellem- og højindkomstgrupperne kun har haft små ændringer, fremgår det af Tabel 11.

Tabel 11. Ændringer 2007-15 i antallet med dårlige boligforhold i forskellige indkomstgrupper.

	Fattige	Lav indkomst	Mellemindkomst	Højere indkomst	Alle
Deler boliger	16.297	5.419	93	316	22.125
To af samme køn	3.133	1.630	-44	396	5.115
Ikke-selvst. bolig	-702	99	-14	190	-427
Overbefolket bolig	-400	936	695	1.446	2.677
Accept. bolig	-2.961	-7.093	6.802	27.785	24.533
Alle voksne	15.367	991	7.532	30.133	54.023
<b>Vækst %</b>					
Deler boliger	105	91	12	27	94
To af samme køn	33	36	-1	11	23
Ikke-selvst. bolig	-9	4	-1	44	-4
Overbefolket bolig	-3	6	4	12	4
Accept. bolig	-10	-12	8	24	9
Alle voksne	21	1	7	22	13
<b>Ændring i andel (procentpoint)</b>					
Deler boliger	14,6	6,0	0,0	0,0	4,1
To af samme køn	1,3	1,8	-0,3	-0,2	0,5
Ikke-selvst. bolig	-2,5	0,1	-0,1	0,1	-0,4
Overbefolket bolig	-3,5	0,9	-0,6	-0,8	-1,2
Accept. bolig	-9,8	-8,7	1,0	0,9	-3,0

Befolkningsudviklingen i Københavns Kommune 2007-15 har været således, at det især er antallet af fattige og personer med høj indkomst der er øget. Antallet med lavere indkomst er næsten uændret.

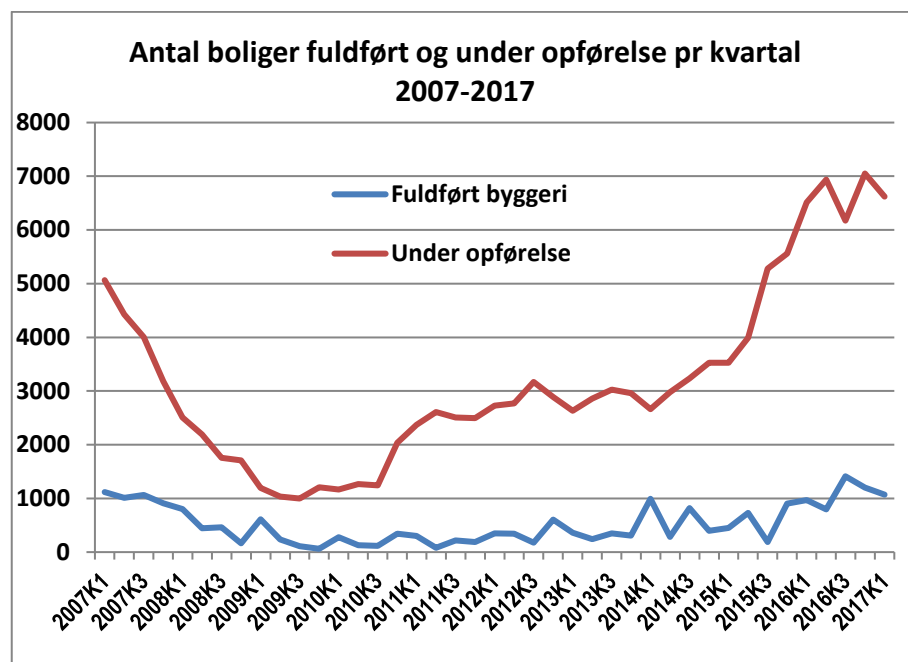
Blandt de fattige er det 16.000-19.000 flere som deler bolig, hvilket er en stigning på mere end 100 pct. 3.000 færre har en tilfredsstillende boligsituation, hvilket er et fald på 10 pct. En af årsagerne er, at antallet af fattige i Københavns Kommune generelt er steget med ca. 15.000 personer. Andelen af de fattige som deler bolig er dog steget fra 21-34 pct. til 35-49 pct. – en stigning på små 15 procentpoint.

Også i lavindkomstgruppen i øvrigt har der været en markant stigning i andelen der deler bolig. Denne gruppe er ikke steget så meget i antal i kommunen, men alligevel er der kommet næsten dobbelt så mange der deler bolig. Der er desuden lidt flere som bor i ikke-selvstændige og overbefolkede boliger. Andelen der deler boliger er steget fra 7-12 pct. til 13-20 pct. og andelen med tilfredsstillende boligforhold er faldet fra 68 til 59 pct.

Bortset fra overbefolkning er det meget få i mellem- og højindkomstgruppen, der har dårlige boligforhold, så de relative forskelle mellem 2015 og 2007 dækker over meget små tal. Ændringerne i andelen af grupperne, som deler bolig (nederste afsnit i tabellen), er således meget små og negative for hhv. to personer af samme køn i en bolig, ikke-selvstændige boliger og overbefolkning. Andelen af grupperne som har tilfredsstillende boligforhold er steget.

# Boligbyggeriet i Københavns Kommune og dets beboere

Som beskrevet i det indledende afsnit er en hovedårsag til den negative udvikling på boligområdet i Københavns Kommune, at fraflytningen gik i stå efter finanskrisen i 2007. En anden årsag er at boligbyggeriet også gik ned.



Figur 17. Antallet af boliger i Københavns Kommune som blev fuldført, eller var under opførelse, per kvartal 2007 til 2017. Kilde: Statistikbanken.

I Figur 17 ses statistikken per kvartal for fuldført og igangværende boligbyggeri i Københavns Kommune. Der var en del i gang, da krisen kom, men aktivitetsniveauet faldt hurtigt og nåede et lavpunkt i 2009 hvor kun ca. 1000 boliger var under opførelse. Aktiviteten kom gradvist opad derefter, men kom først på omgangshøjde med 2007 niveauet og over fra 2015 og frem.

Der er en forskydning mellem færdiggørelsen af boligbyggeri og registreringen i BBR registeret. I Tabel 12 er vist antallet af boliger i registeret som er opført i årene 2007-2015, sammenlignet med alle boliger i kommunen.

Tabel 12. Antallet af boliger i BBR-registeret, opført 2007-15, fordelt på boligformer.

	Antal ny-byg	Fordeling %	Heraf uden beboere	Andel % uden beb. 2015	Alle boliger København.	Nybyg af bestand %
Parcelhuse	766	6	41	5	18.253	4,2
Ejerlejligheder	3.325	28	1.039	31	37.842	8,8
Almene	1.741	15	105	6	61.101	2,8
Andelsboliger	117	1	4	3	97.973	0,1
Privat udlejning	5.490	46	65	1	75.588	7,3
Ikke-selvstændig mv.	548	5	298	54	16.540	3,3
Total	11.987	100	1.552	13	307.297	3,9

Størsteparten af de opførte boliger var privat udlejning og ejerlejligheder, der udgjorde hhv. 46 og 28 pct. af de opførte boliger. Almene boliger udgjorde 15 pct., og 5 pct. var ikke-selvstændige boliger, der kan være kollegier, plejeboliger o.l. Kun meget få andelsboliger blev opført.

## Beboerne i det nyere byggeri

I Tabel 13 er beboerne i det nyere boligbyggeri København fordelt på indkomstgrupper. Desuden vises andelen der er studerende.

Tabel 13. Beboere i nyere boligbyggeri opførte 2007-15 i København fordelt på indkomstgrupper og studerende, samt andelen i indkomstgrupper og boligtyper, som deler bolig eller bor to sammen af samme køn.

	Fattige	Lav indkomst	Mellem-indkomst	Højere indkomst	I alt	Studerende
Parcelhuse	70	61	123	1.211	1.465	65
Ejerlejligheder	221	147	442	3.229	4.039	291
Almene	184	326	1.045	803	2.358	297
Andelsboliger	17	25	54	115	211	28
Privat udlejning	1.680	1.035	2.080	5.171	9.966	1.781
Ikke-selvst. mv.	303	109	99	128	639	201
Alle	2.475	1.703	3.843	10.657	18.678	2.663
<b>Fordeling i boligtyper %</b>						
Parcelhuse	5	4	8	83	100	4
Ejerlejligheder	5	4	11	80	100	7
Almene	8	14	44	34	100	13
Andelsboliger	8	12	26	55	100	13
Privat udlejning	17	10	21	52	100	18
Ikke-selvst. mv.	47	17	15	20	100	31
Alle	13	9	21	57	100	14
<b>Andel som deler bolig mv. % *)</b>						
Parcelhuse	83	34	19	3	10	
Ejerlejligheder	66	29	16	8	13	
Almene	52	12	6	6	10	
Andelsboliger	76	24	7	8	15	
Privat udlejning	71	45	21	9	26	
Ikke-selvst. mv.	42	39	90	98	60	
Alle	66	36	18	9	21	

\*) Deler bolig eller er to personer af samme køn.

Personer med højere indkomst er, som ventet, den helt dominerende gruppe i det nyere byggeri. De udgør 57 pct. af beboerne her, mens de kun er 36 af alle indbyggere i kommunen. Det er især personer med lavere indkomst som er underrepræsenteret. De er 20 pct. af alle i kommunen men kun 9 pct. i nybyggeriet. De 'fattige' er bedre repræsenteret, men det skyldes især at en del studerende er bosat i det nyere byggeri – især i kollegierne. En ret stor del af dem bor imidlertid også i nyere privat udlejning og deler bolig.

Det ses i tabellen at en meget stor del af beboerne i det nyere byggeri deler bolig med andre. I alt er det hver femte beboer. For de fattige er det to ud af tre, og for lavindkomstgruppen hver tredje. Også i mellemindkomstgruppen er der mange med delt bolig (ca. hver femte). En af grundene kan være, at der er en del, som rent faktisk ikke bor der, men kun har adresse der. Det er fx mærkeligt at så mange i ikke-selvstændige boliger deler bolig blandt høj- og mellemindkomstgrupperne. Men tallene peger i retning af at hovedparten af de fattige deler bolig i de nyere ejerboliger, private udlejningsboliger og andelsboliger. I almene boliger er det ca. halvdelen.

## Nybyggeriets betydning for flytningerne

Nybyggeriet har ikke kun betydning for de, der flytter direkte ind i det. Nogle af indflytterne i nybyggeriet efterlader en ledig bolig andre steder i byen, som så er til rådighed for andre borgere. Nybyggeri skaber en såkaldt flyttekæde af flytninger og ledige boliger.

I det følgende vises resultaterne af en analyse af, hvilke virkninger nybyggeriet direkte og indirekte har for boligsituationen i København. Vi ser på hvilke boliger der bliver ledige som følge af nybyggeriet og hvem der får forbedret sin boligsituation.

Det er ikke alle indflyttere i nybyggeriet, der efterlader en tom bolig i byen. Nogle kommer ind fra andre kommuner, og andre kommer fra en bolig som ikke blev ledig, fordi den stadig bebos af nogle af de oprindelige beboere. Det gælder fx for unge der flytter hjemmefra.

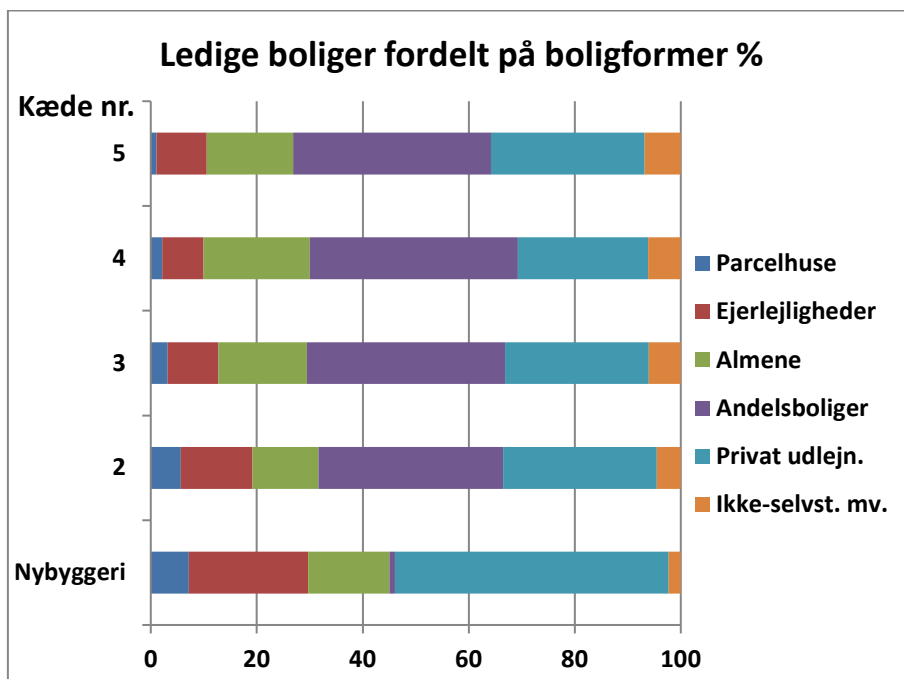
Analysen er lavet ved at se på hvem der pr 1.1.2015 boede i det nyere byggeri, opført fra februar 2007 til oktober 2014. Vi har hentet oplysninger om hvor de boede pr 1.1.2007, og undersøgt om denne bolig var i Københavns Kommune og blev ledig ved fraflytningen. Derefter er undersøgt, hvem der boede i disse boliger i 2015, og deres tidligere bolig er derefter undersøgt. På denne måde er gennemført fem successive analyser af tilflytning til boliger, som er blevet ledige i flere led, og af hvem der boede i dem i 2015. I Tabel 14 er vist antallet af boliger som indgår i analysen i hhv. nybyggeri og i de efterfølgende flyttekæder.

Tabel 14. Antallet af boliger i forskellige boligformer, som indgår i analysen af flyttekæder fra nybyggeriet i Københavns Kommune 2007-15.

Boligtype i kæder	Nybyggeri	Kæde nr.				I alt
		2	3	4	5	
Parcelhuse	594	211	45	12	2	864
Ejerlejligheder	1.870	507	134	43	18	2.572
Almene	1.274	466	235	111	31	2.117
Andelsboliger	83	1.304	526	217	71	2.201
Privat udlejn.	4.281	1.084	381	136	55	5.937
Ikke-selvst. mv.	193	169	85	34	13	494
I alt boliger	8.295	3.741	1.406	553	190	14.185

I alt indgår der 8.300 boliger i nybyggeriet 2007-14. Dette nybyggeri medførte i første omgang 3.700 ledige boliger i kommunen. Indflytning af nye beboere i disse boliger medførte at 1.400 andre boliger blev ledige, som igen førte til 550 ledige boliger, som igen førte til 190 ledige. Den indirekte effekt af nybyggeriet blev således at små 6.000 andre boliger blev ledige, svarende til at hver nybygget bolig medfører i alt 1,7 ledige boliger – en 'multiplikatoreffekt' på 1,7.

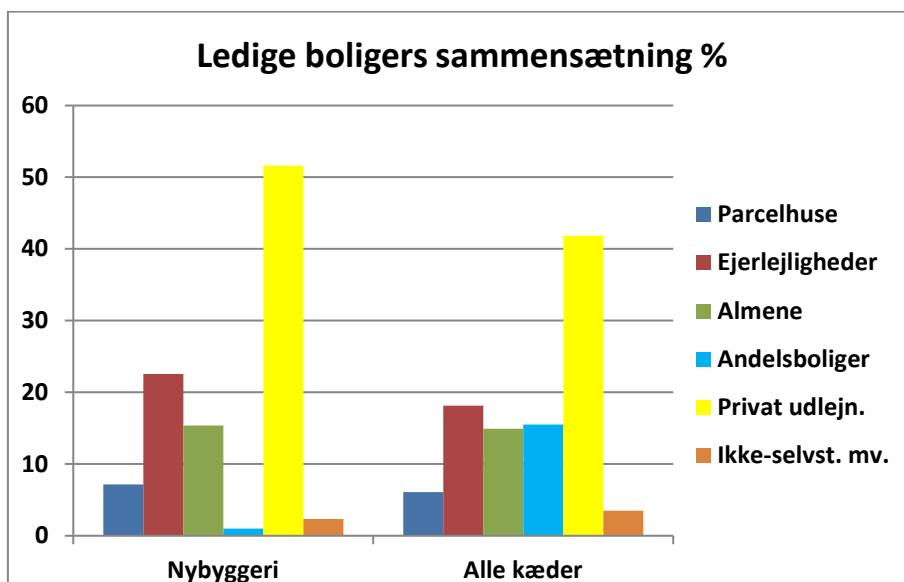
De ledige boliger i flyttekæderne er anderledes end nybyggeriet, som det ses af Figur 18.



Figur 18. De ledige boliger i nybyggeriet og de efterfølgende flyttekæder fordelt på boligformer %.

Mens nybyggeriet er domineret af private udlejningsboliger og ejerlejligheder og få andelsboliger, så er der i de efterfølgende kæder mellem 35 og 40 pct. andelsboliger og færre ejerlejligheder og private udlejning. Der er desuden flere ikke-selvstændige boliger – kollegieboliger mv.

Det samlede boligudbud er således lidt anderledes end nybyggeriet, som det fremgår af Figur 19.



Figur 19. Boligsammensætningen af nybyggeriet sammenlignet med hele det boligudbud i Københavns Kommune som skabes af nybyggeriet.

De private udlejningsboliger er mere end halvdelen af nybyggeriet, men lidt over 40 pct. af det samlede udbud. Ejerlejlighederne udgør 18 pct., andelsboligerne 16 pct. og almene boliger 15 pct. Der skabes desuden 6 pct. parcelhuse og 3 pct. ikke-selvstændige boliger.

## Ledige boliger ved flyttekæder fra forskellige boligformer i nybyggeriet

Nybyggeri af en bestemt boligform kan skabe ledige boliger i andre boligformer som det ses af Tabel 15. Ledige boliger som en følge af nybyggeri af forskellige boligformer

Tabel 15. Ledige boliger som en følge af nybyggeri af forskellige boligformer, samt multiplikatoreffekten af nybyggeriet.

	Nybyggeri						I alt
	Parcelhuse	Ejerlejligheder	Almene	Andelsboliger	Privat udlejn.	Ikke-selvst.	
<b>Ledige boliger i alt</b>							
Parcelhuse	652	66	39	3	104		864
Ejerlejligheder	143	2.104	48	9	268		2.572
Almene	69	157	1.550	13	328		2.117
Andelsboliger	313	484	363	121	918	2	2.201
Privat udlejning	230	445	210	27	5.024	1	5.937
Ikke-selvst. mv.	29	64	54	4	148	195	494
Alle	1.436	3.320	2.264	177	6.790	198	14.185
<b>Multiplikator</b>							
Parcelhuse	1,10	0,04	0,03	0,04	0,02	0,00	0,10
Ejerlejligheder	0,24	1,13	0,04	0,11	0,06	0,00	0,31
Almene	0,12	0,08	1,22	0,16	0,08	0,00	0,26
Andelsboliger	0,53	0,26	0,28	1,46	0,21	0,01	0,27
Privat udlejning	0,39	0,24	0,16	0,33	1,17	0,01	0,72
Ikke-selvst. mv.	0,05	0,03	0,04	0,05	0,03	1,01	0,06
Alle	2,42	1,78	1,78	2,13	1,59	1,03	1,71

I tabellen er angivet, hvor mange boliger i de forskellige boligformer, der blev ledige som følge af flyttekæder fra boligformer i nybyggeriet.

Nederst i tabellen ses multiplikatoreffekten for de forskellige boligformer i nybyggeriet – hvor mange boliger der blev frigivet i de forskellige boligformer for hver ny bygget bolig. Nybyggeri af parcelhuse har, som ventet, den største effekt med i alt 2,4, efterfulgt af andelsboliger med 2,1. Nybyggeri af private udlejningsboliger har den laveste multiplikatoreffekt bortset fra de ikke-selvstændige boliger.

Som ventet er der blevet flest ledige boliger (inklusive nybyggeriet) i den boligtype som nybyggeriet tilhører (de med gult markerede tal). Det er byggeri af andelsboliger der genererer flest ledige boliger af samme boligtype (0,46 boliger i flyttekæderne for hver nybygget bolig). Også byggeri af almene boliger skaber mange ledige almene boliger i flyttekæderne.

Byggeri af parcelhuse skaber rigtig mange ledige andelsboliger (0,5), private udlejningsboliger (0,4) og ejerlejligheder (0,24) men ikke mange ledige almene boliger. Ejerlejligheder skaber også en del ledige andelsboliger (0,26) og private udlejningsboliger (0,24). Private udlejningsboliger skaber generelt få ledige boliger i flyttekæderne, men alligevel en del andelsboliger (0,21).

Byggeri af almene boliger skaber især ledige boliger indenfor sektoren selv, men også en del andelsboliger (0,28).

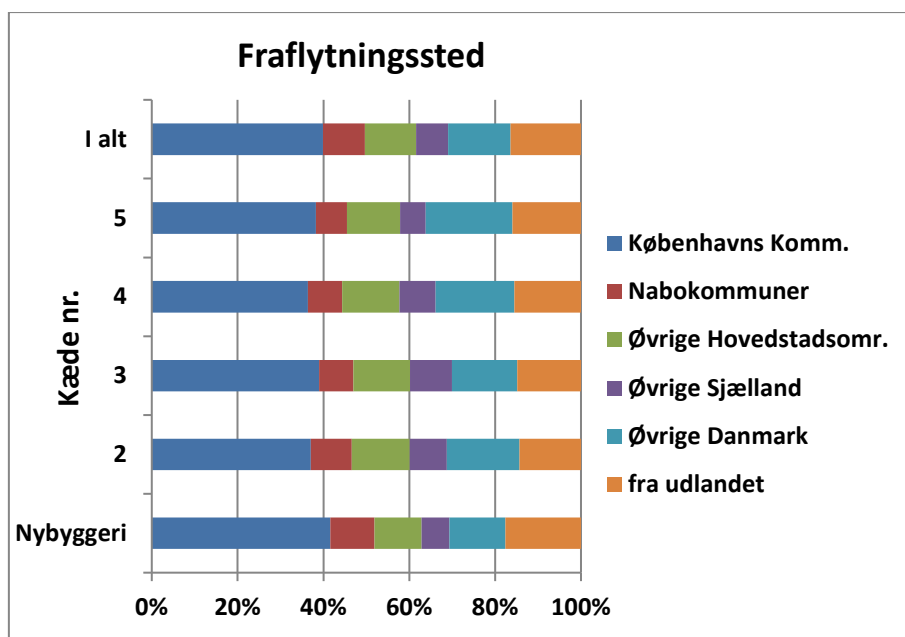


## Hvor kom indflytterne fra?

Indflytternes bopælssted i 2007 er opdelt i følgende 6 grupper:

1. Københavns Kommune
2. Nabokommunerne: Frederiksberg, Tårnby, Hvidovre, Rødovre, Herlev, Gladsaxe og Gentofte.
3. Øvrige Hovedstadsområde, inklusiv satellitbyerne Helsingør, Hillerød mv.
4. Øvrige Sjælland mv.
5. Øvrige Danmark
6. Fra udlandet.

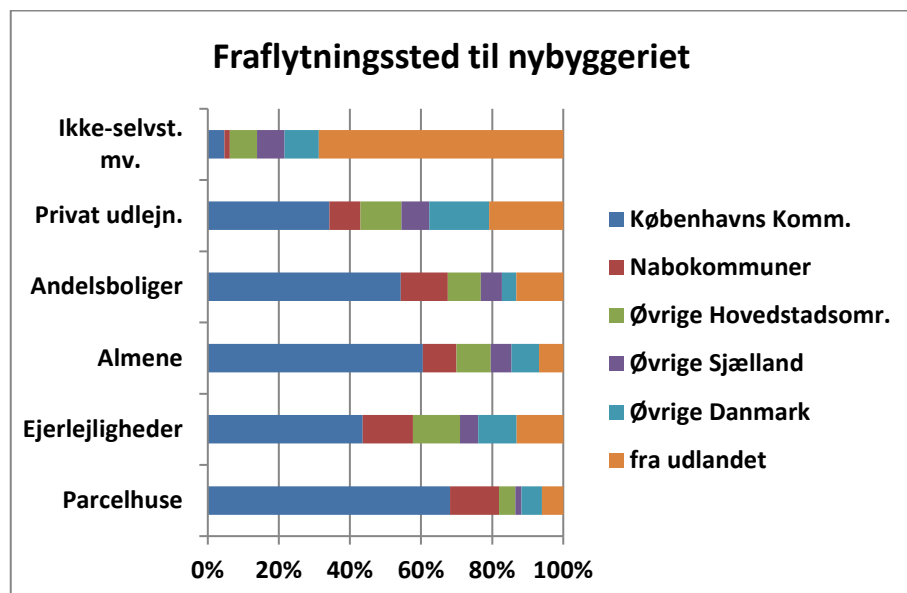
I Figur 20 er indflytterne i nybyggeriet og de senere led af flyttekæderne fordelt på fraflytningssted.



Figur 20. Indflytterne i nybyggeriet og flyttekæderne fordelt på fraflytningssted.

Der var ikke de store forskelle mellem de forskellige led i flyttekæderne mht. hvor indflytterne kom fra. Kun ca. 40 pct. af indflytterne i nybyggeriet kom fra Københavns Kommune og andelen er ikke større i flyttekæderne. Fra nabokommunerne kom ca. de 10 pct. Dertil kom i alt 12 pct. fra Hovedstadsområdet i øvrigt. Ca. 16 pct. kom fra udlandet – i nybyggeriet 18 pct.

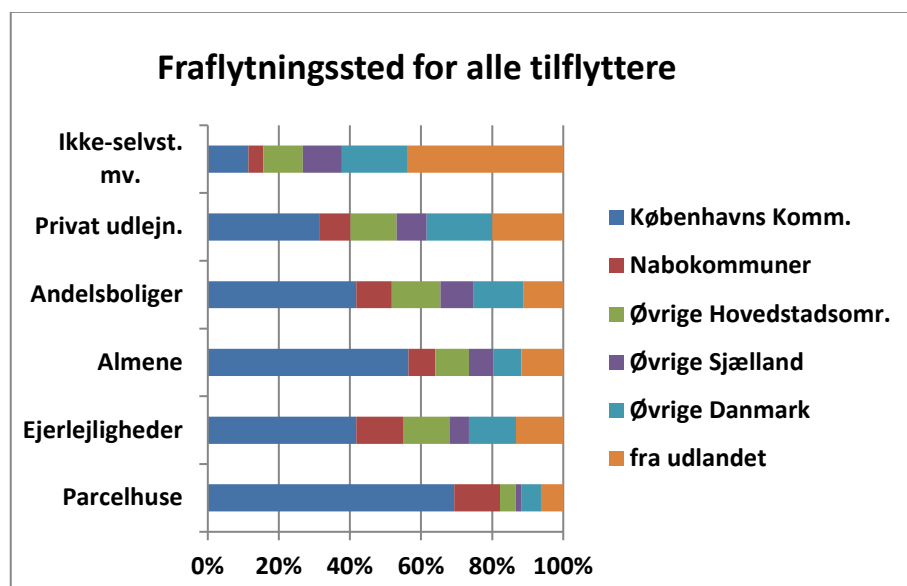
Fraflytningsstedet for tilflytterne til nybyggeriet afhang imidlertid af hvilken boligtype det drejede sig om som det fremgår af Figur 21.



Figur 21. Fraflytningssted for tilflyttere til boligtyper i nybyggeriet.

Indflytterne til nye parcelhuse, almene boliger og andelsboliger kom altovervejende fra Københavns Kommune. Tilflytterne til nye ejerlejligheder og især private udlejningsboliger kom oftest udefra. En del fra nabokommunerne flyttede ind i andelsboliger og ejerlejligheder. De der kom fra udlandet var især højt repræsenteret i de ikke-selvstændige boliger og private udlejningsboliger.

Indflytterne i alle boliger inklusive flyttekæderne afveg ikke meget fra nybyggeriet fremgår det af Figur 22.



Figur 22. Fraflytningssted for alle tilflyttere i flyttekæderne til boligtyper.

Den væsentligste forskel er at der var flere tilflyttere fra Københavns Kommune til andelsboliger og ejerlejligheder i nybyggeriet end i de øvrige flyttekæder, og færre der kom fra øvrige Danmark.

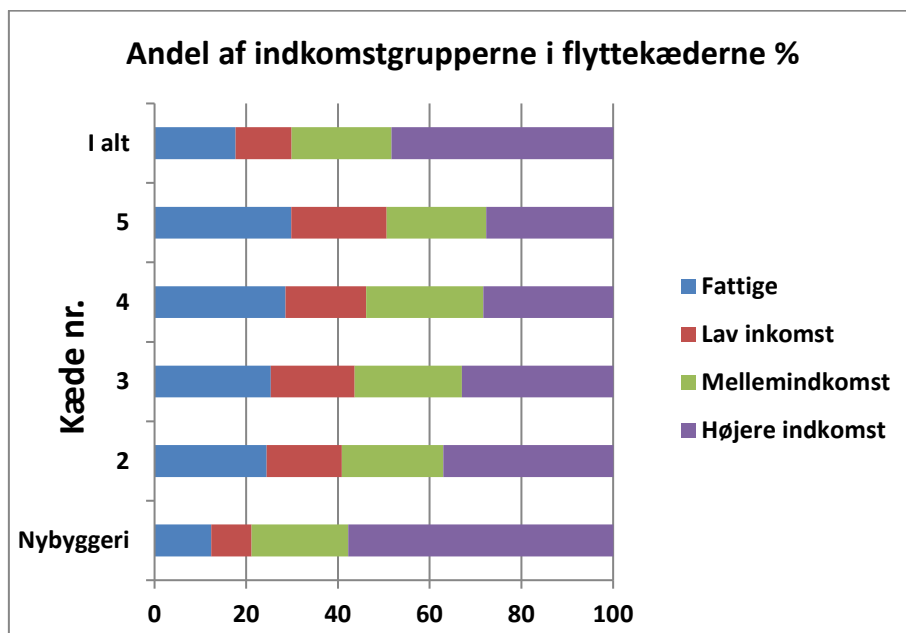
## Beboersammensætningen i flyttekæderne

Indflytterne i de ledige boliger i nybyggeriet og i flyttekæderne er således kommet både fra Københavns Kommune og fra andre kommuner. I det følgende ser vi på sammensætningen af tilflytterne.

## Sammensætningen af alle tilflyttere til nybyggeriet og flyttekæderne

### Indkomstsammensætningen

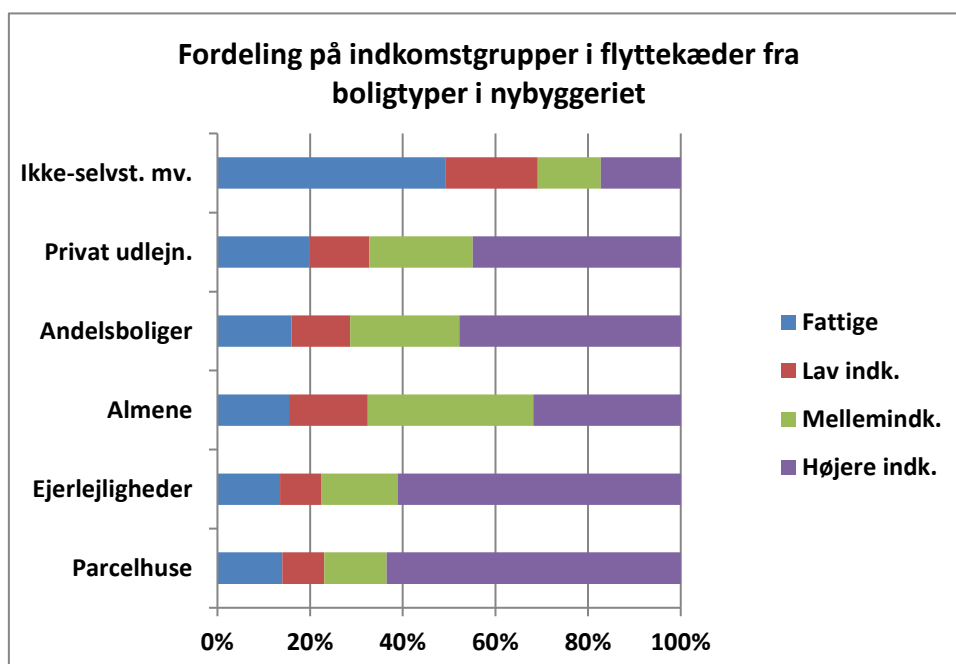
I Figur 23 vises indkomstsammensætningen for indflytterne i nybyggeriet og i de efterfølgende flyttekæder.



Figur 23. Voksne indflyttere i de forskellige led af flyttekæderne fordelt på indkomstgrupper %.

Som tidligere vist var der relativt få fattige og personer med lav indkomst i nybyggeriet (ca. 20 pct.). Flyttekæderne åbner imidlertid op for at flere fra disse grupper kan skifte bolig og jo længere vi kommer ned i kæderne, jo større var andelen af fattige og personer med lav indkomst. I femte led var det således over halvdelen af indflytterne, som kom fra disse grupper. Alt i alt udgjorde de 30 pct. af alle tilflytterne i nybyggeriet og de efterfølgende kæder.

Der er en forskellig indkomstfordeling for tilflytterne afhængigt af hvilke boligtyper i nybyggeriet, der har skabt de ledige boliger i flyttekæderne, fremgår det af Figur 24.

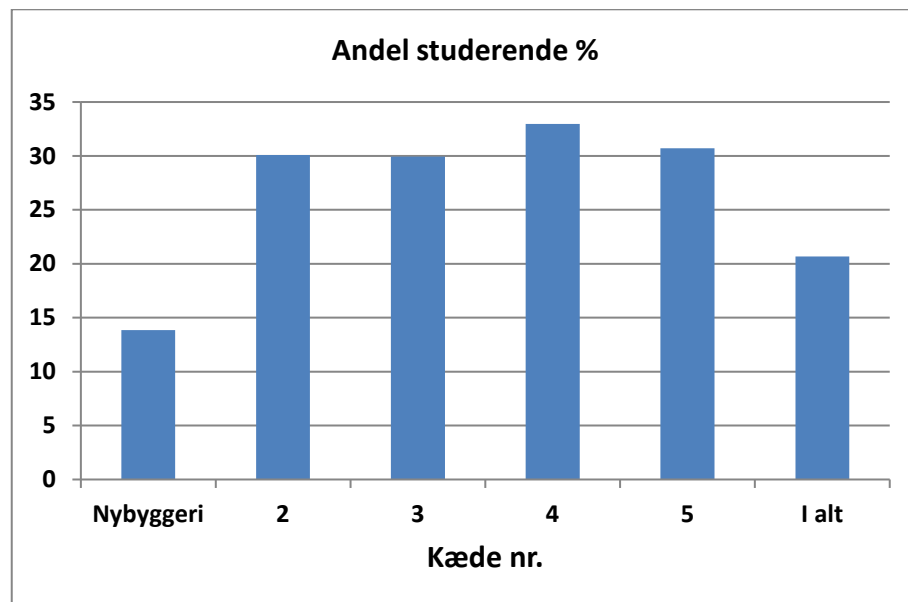


Figur 24. Indkomstfordelingen for indflyttere i flyttekæder skabt af forskellige boligtype i nybyggeriet.

I ejerboligerne har indflytterne oftest en høj eller mellemstor indkomst. Indkomsterne er mere spredte i andelsboliger hvor små 30 pct. har lav indkomst eller er fattige. Lidt flere af disse grupper er flyttet ind i almene boliger og private udlejningsboliger. I de almene boliger er der også indflyttet en stor gruppe med mellemindkomster (36 pct.).

#### Andelen studerende

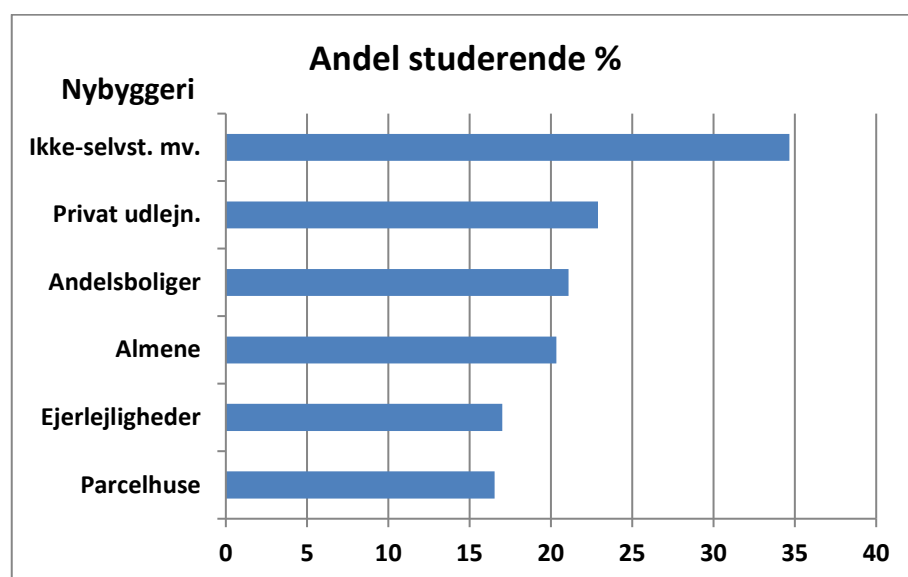
I Figur 25 vises hvor stor en andel af indflytterne i de forskellige led af flyttekæderne, der var studerende.



Figur 25. Andelen (%) af indflytterne, som var studerende, i de forskellige led af flyttekæderne.

Under 15 pct. af indflytterne i nybyggeriet var studerende, men i de efterfølgende kæder var det ca. 30 pct. Alt i alt betød nybyggeriet således at 20 pct. af indflytterne var studerende.

Andelen af studerende blandt indflytterne er lidt forskelligt for flyttekæder skabt af forskellige boligtyper i nybyggeriet ses det af Figur 26.

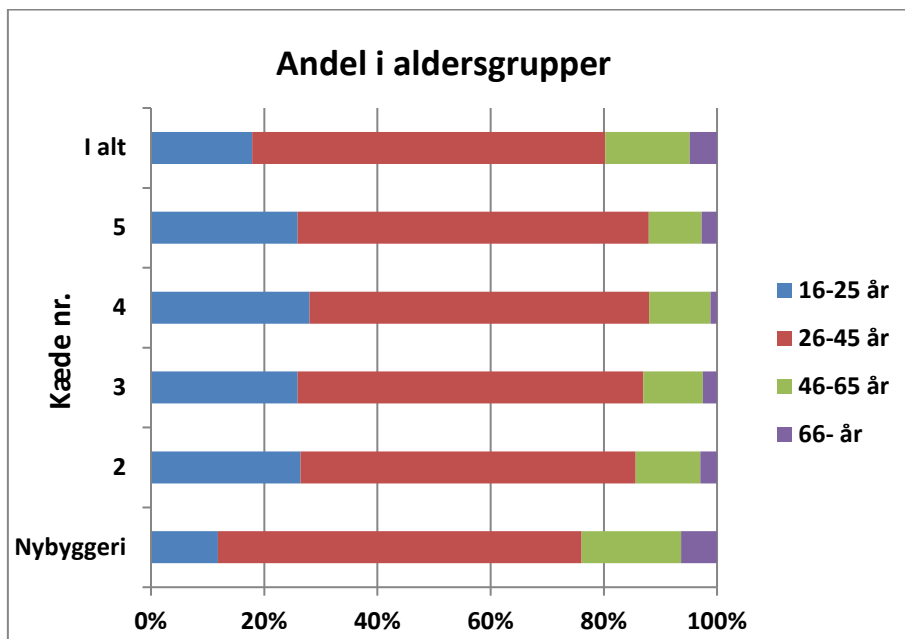


Figur 26. Andelen, der er studerende, blandt indflyttere i flyttekæder skabt af forskellige boligtype i nybyggeriet.

Bortset fra kollegiebyggeri mv. så er det i flyttekæderne fra nybyggeri af private udlejningsboliger der har været den største andel af studerende. Derefter faldt andelen gradvist for hhv. andelsboliger, almene boliger ejerlejligheder og parcelhuse.

## Aldersgrupper

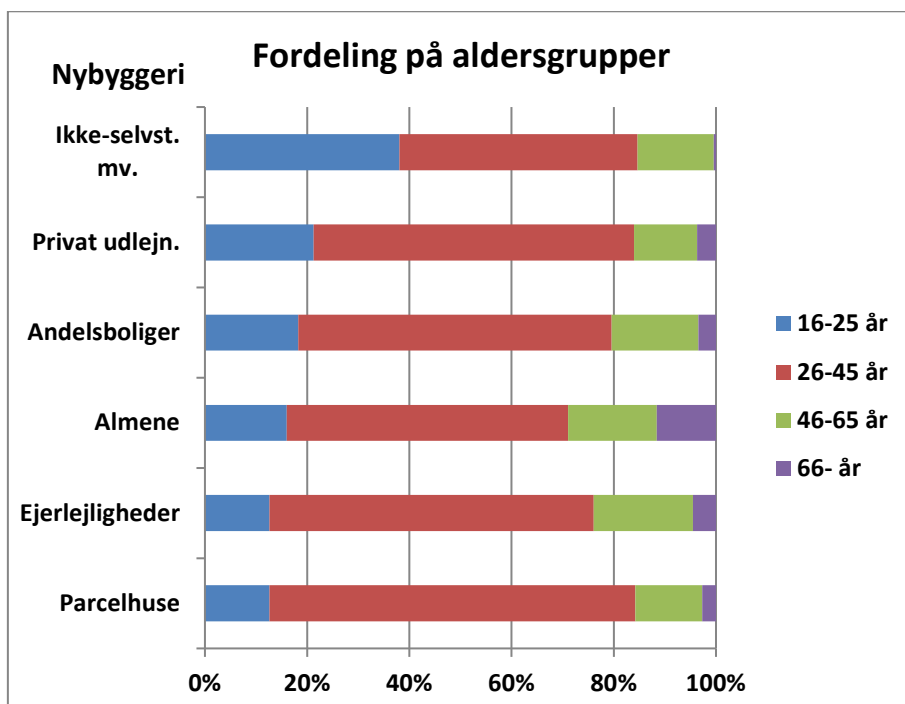
I Figur 27 er vist hvordan indflytterne i kæderne er fordelt på alder.



Figur 27. Voksne indflyttere i de forskellige led af flyttekæderne fordelt på aldersgrupper %.

To ud af tre indflyttere i nybyggeriet var i aldersgruppen 26-45 år og 18 pct. 46-65 år gamle. Der er få unge, men andelen af disse steg i de efterfølgende flyttekæder, hvor andelen var 25-30 pct. Alt i alt var det dog kun 18 pct. af alle indflyttere som var unge, 62 pct. var 26-45 år og 15 pct. 46-65 år. De ældre udgjorde kun 5 pct.

I Figur 28 ses hvordan indflytterne er fordelt på alder i flyttekæderne fra forskellige boligtyper.

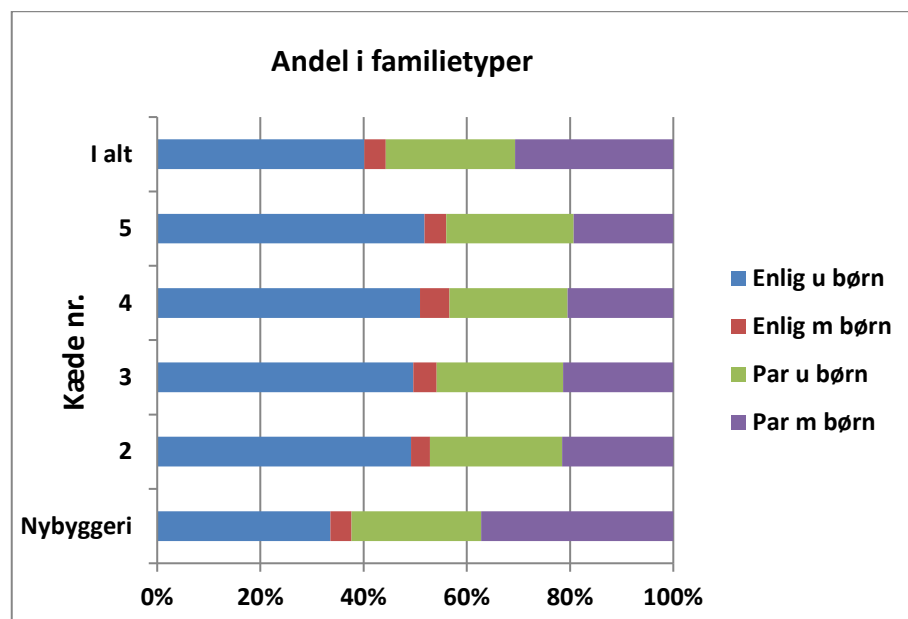


Figur 28. Fordeling på aldersgrupper for indflyttere i flyttekæder skabt af forskellige boligtyper i nybyggeriet.

De 26-45 årige er især repræsenterede blandt indflytterne i flyttekæderne efter nybyggede parcelhuse. De unge i kæderne efter private udlejningsboliger og ikke-selvstændige boliger. Nybyggeri af almene boliger har især skabt større muligheder for de ældre og ejerlejlighederne for de 46-65 årige.

### Familietyper

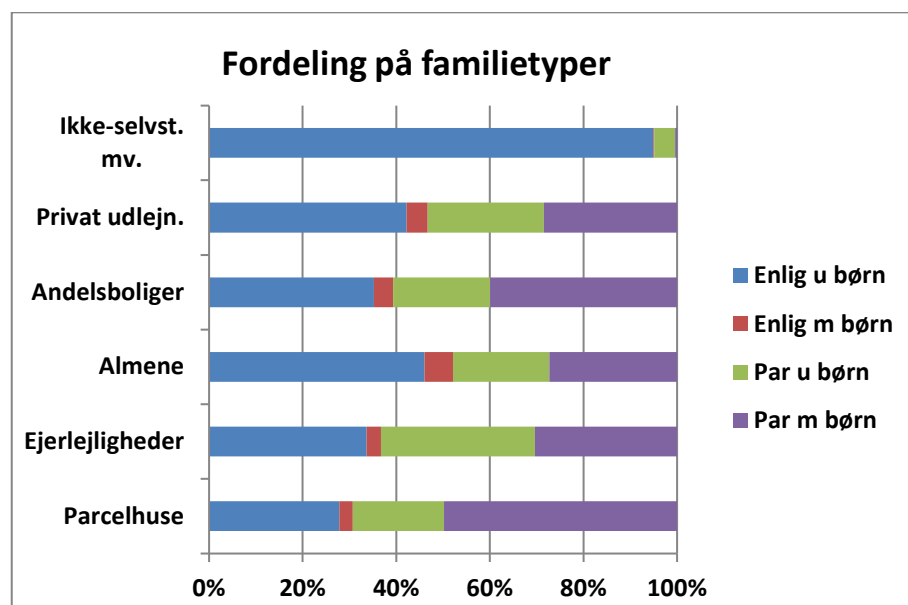
I Figur 29 er vist hvordan indflytterne (voksne personer) er fordelt på familietype.



Figur 29. Voksne indflyttere i de forskellige led af flyttekæderne fordelt på familietyper.

Mere end 60 pct. af indflytterne i nybyggeriet var i parhusstande, heraf 37 pct. par med børn. Kun hver tredje var enlig uden børn. Denne gruppe var imidlertid en noget større andel i de senere led i flyttekæderne, hvor de udgjorde halvdelen. Det var især børnefamilierne som blev færre i de senere led. Alt i alt var 40 pct. af alle indflytterne enlige uden børn, 25 pct. i par uden børn og 31 pct. i par med børn.

Der er forskelle på familiesammensætningen af indflyttere i ledige boliger skabt af flyttekæder fra forskellige boligtyper i nybyggeriet fremgår det af Figur 30.



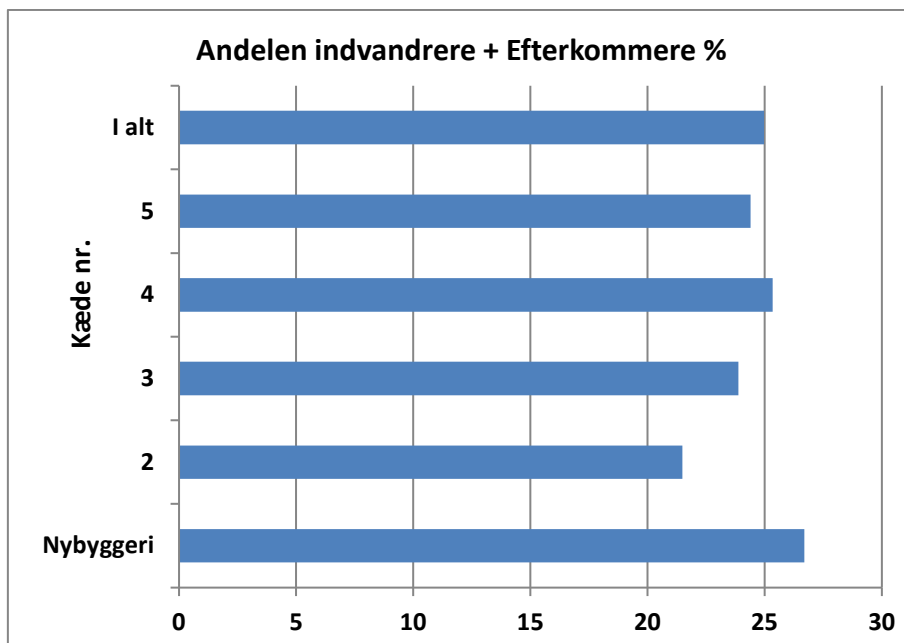
Figur 30. Fordeling på familietyper for indflyttere i flyttekæder skabt af forskellige boligtyper i nybyggeriet.

Nybyggeri af parcelhuse har især skabt boligmuligheder for par med og uden børn (i alt ca.70 pct. af indflytterne i kæderne). Men der er også enlige blandt indflytterne. Denne gruppe har dog fået mest ud af byggeri af private

udlejningsboliger og almene boliger, som også har gavnet de enlige forsørgere. Par uden børn er bedst repræsenteret i flyttekæderne fra ejerlejligheder.

#### Indvandrere og efterkommere

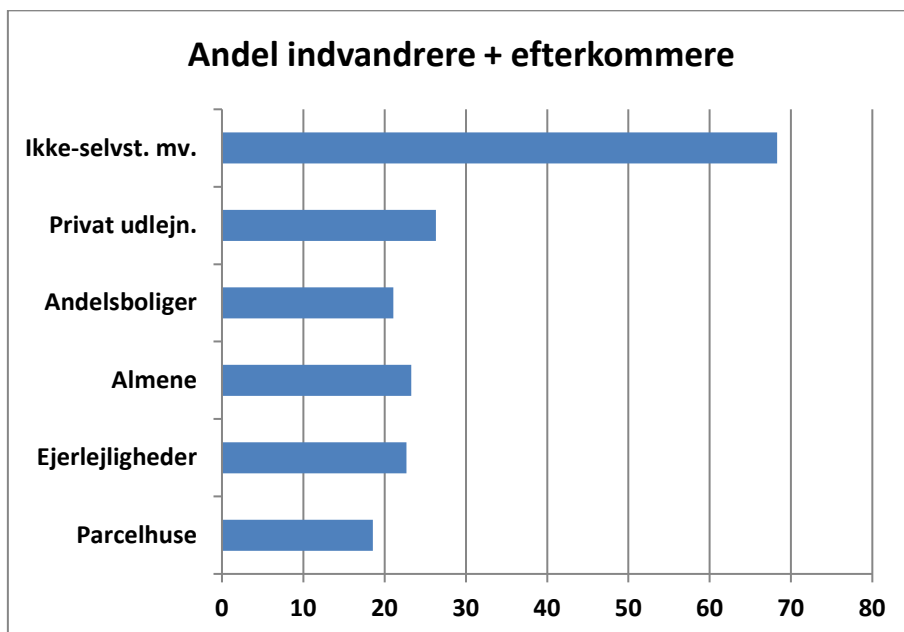
I Figur 31 vises hvor stor en del af indflytterne der var enten indvandrere eller efterkommere.



Figur 31. Andelen (%) af indflytterne, som var indvandrere eller efterkommere, i de forskellige led af flyttekæderne.

Mere end hver fjerde indflytter i nybyggeriet var enten indvandrere eller efterkommere. Det kan have en sammenhæng med at København har haft en stor indvandring af arbejdskraft i de senere år. Andelen faldt en del i 2. led af kæderne, men steg derefter en smule igen. Der var således flere indvandrere og efterkommere i nybyggeriet end i de efterfølgende flyttekæder.

Bortset fra ikke-selvstændige boliger var der ikke den store forskel på andelen af indvandrere og efterkommere i forskellige flyttekæder fra nybyggeriet fremgår det af Figur 32.



Figur 32. Andelen af indflyttere i flyttekæder skabt af forskellige boligtyper i nybyggeriet, som var indvandrere og efterkommere.

Flyttekæderne fra parcelhuse skabte de færreste muligheder for indvandrere og efterkommere, og privat udlejning og almene boliger de fleste.

## Effekten af at bygge boliger af forskellig størrelse

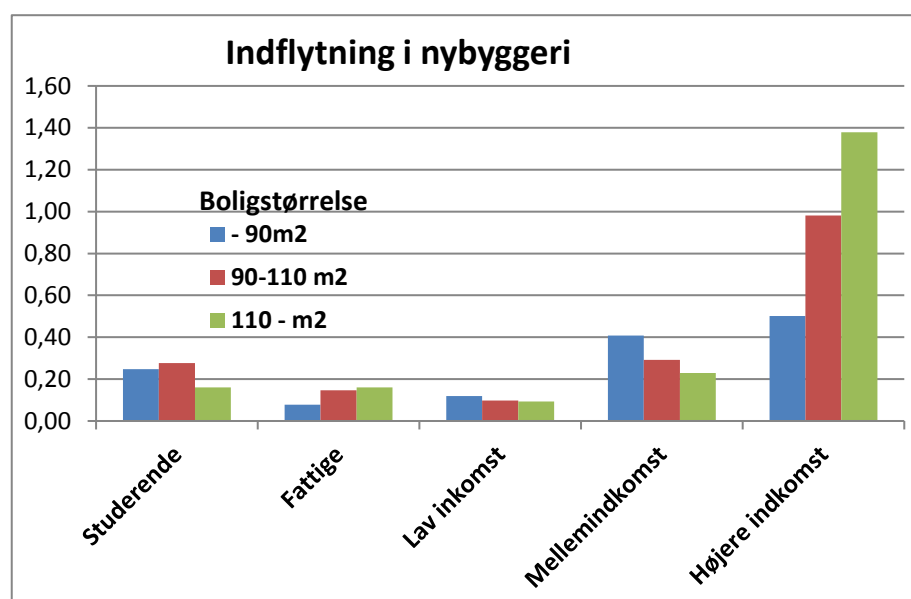
I Tabel 16 belyses antallet af personer, som flytter i kæderne ved nybyggeri af boliger af forskellig størrelse.

Tabel 16. Antallet af personer i flyttekæder fra nybyggede boliger af forskellig størrelse, og antallet pr nybygget bolig.

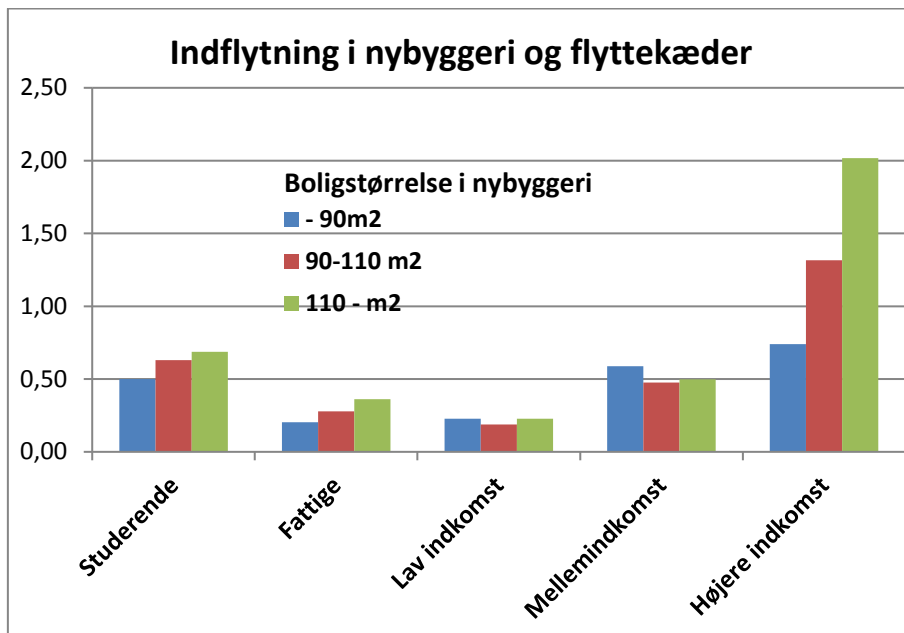
Boligstørrelse	Nybyggeri	Kædenr					I alt	Nybyggeri boliger
		2	3	4	5			
		Flyttede voksne personer						
- 90 m <sup>2</sup>	3.561	1.487	586	230	77	5.941	2.628	
90-110 m <sup>2</sup>	6.365	2.569	851	325	132	10.242	3.546	
110 - m <sup>2</sup>	4.292	2.257	980	388	123	8.040	2.121	
Alle	14.218	6.313	2.417	943	332	24.223	8.295	
		Effekt Flyttede pr nybygget bolig						
- 90 m <sup>2</sup>	1,4	0,6	0,2	0,1	0,0	2,3		
90-110 m <sup>2</sup>	1,8	0,7	0,2	0,1	0,0	2,9		
110 - m <sup>2</sup>	2,0	1,1	0,5	0,2	0,1	3,8		
Alle	1,7	0,8	0,3	0,1	0,0	2,9		

Nybyggeri af store boliger over 110 m<sup>2</sup> giver den største flyttekædeeffekt med 3,8 tilflyttede fra Københavns Kommune og udefra. Den mindste effekt fås ved byggeri af mindre boliger på under 90 m<sup>2</sup>. Der er således 65 pct. flere flytninger pr. nybygget bolig for de største boliger i forhold til de mindste.

I Figur 33 vises antallet af indflytninger pr bolig for forskellige indkomstgrupper, hhv. i nybyggeriet alene og i nybyggeri plus flyttekæder.





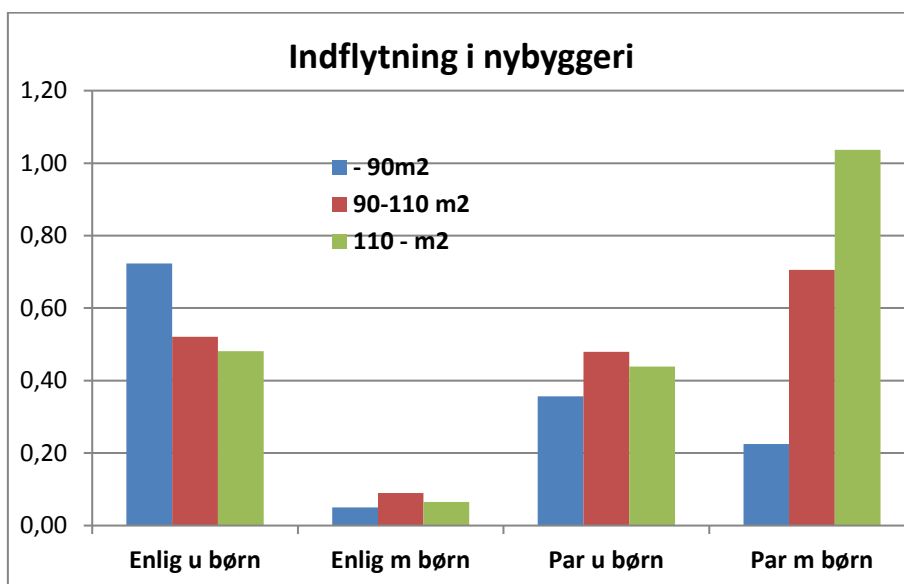


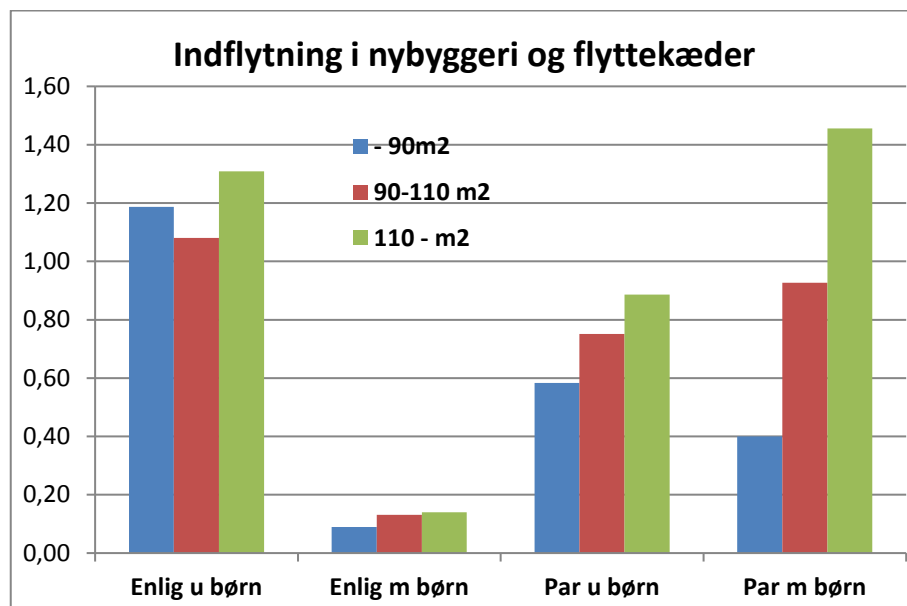
Figur 33. Antal indflyttede i indkomstgrupper pr nybygget bolig i hhv. nybyggeriet alene og i nybyggeri plus flyttekæder.

Ser man på indflytningen i nybyggeriet, så er det især personer med højere indkomst, som får glæde af store boliger. For lav- og mellemindkomsterne er sammenhængen omvendt med flest indflyttede i de små boliger. De studerende flytter oftest ind i nybyggeri af mellemstore boliger. Man kan sige at i nybyggeriet har små boliger en lidt større social effekt end store boliger.

Men ser man på den samlede effekt, inklusiv flyttekæderne, gælder denne sammenhæng ikke mere. Her får studerende og fattige størst udbytte af byggeri af store boliger og for lav- og melleindkomsterne er der næsten samme effekt uanset boligstørrelsen i nybyggeriet.

I Figur 34 ser vi på antallet af indflyttede i forskellige familietyper.





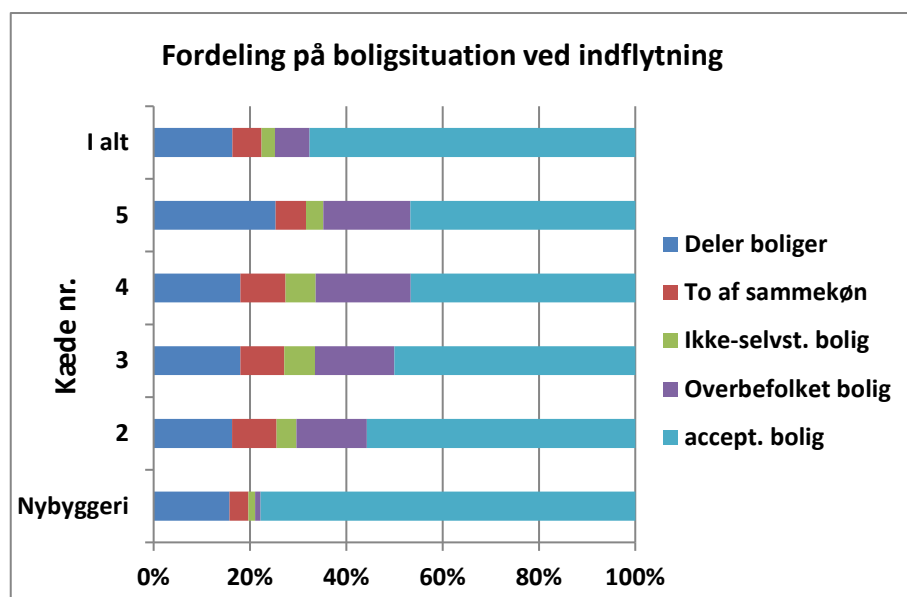
Figur 34. Antal indflyttede i familietyper pr nybygget bolig i hhv. nybyggeriet alene og i nybyggeri plus flyttekæder.

I nybyggeriet er der en klar sammenhæng mellem familietype og boligstørrelse. Par med børn flytter især ind i store boliger og enlige uden børn i de små. Par uden børn og enlige med børn er oftest flyttet ind i mellemstore boliger.

Effekten inklusive flyttekæder er den samme for par med børn, men ikke for de øvrige familietyper. Byggeri af store boliger har således også den største effekt for de tre øvrige familietyper.

## Boligsituationen for indflytterne

En del af indflytterne har ikke fået acceptable boligforhold fremgår det af Figur 35.



Figur 35. Andelen af indflytterne i flyttekæderne som havde gode eller dårlige boligforhold i 2015.

Indflytterne i nybyggeriet fik i mindst 80 pct. af tilfældene acceptable boligforhold. I de ledige boliger fra flyttekæderne var det væsentligt færre. Især var der mange i overbefolkede boliger. Alt i alt var det op til en tredjedel af de flyttede som ikke havde acceptable boligforhold i 2015.

# Nybyggeriets betydning for flytningerne og udviklingen i boligsituationen i Københavns Kommune

Nye ledige boliger i Københavns Kommune skabes på flere måder. Flyttekæder kan igangsættes når nogle af byens beboere dør og efterlader en tom bolig eller når nogen vælger at forlade kommunen. I nogle tilfælde er dette måske fordi de ikke kan få tilfredsstillende boligforhold indenfor kommunens grænser. I denne undersøgelse ser vi imidlertid kun på den tredje mulighed: at nye boligmuligheder skabes ved nybyggeri og flyttekæder fra dette.

## Byggeriets betydning for forskellige indkomstgrupper

I den første analyse undersøges den gennemsnitlige effekt nybyggeriet af en bolig har for antallet af flytninger i flyttekæderne – generelt og specielt i Københavns Kommune. Vi ser på hvor mange flytninger der udløses i hver af de forskellige indkomstgrupper. Indkomstgrupperingen er ændret således at de studerende udgør en selvstændig gruppe, samtidig med at ikke-studerende er fordelt på de tidligere definerede indkomstgrupper. I Tabel 17 er vist antallet af flyttede i flyttekæderne fordelt på den nye gruppering, for alle flyttende og for de af dem som er flyttet internt i Københavns Kommune. Ud fra disse tal beregnes det gennemsnitlige antal flytninger per 100 nybyggede boliger. For Københavns Kommune sammenlignes disse tal med det man skulle forvente, hvis alle indkomstgrupper havde samme andel af flytningerne som deres andel af de voksne beboere i kommunen skulle tilsige, og deres over eller underrepræsentation i flytningerne er beregnet.

Tabel 17. Flyttende i flyttekæderne fra nybyggeriet fordelt på indkomstgruppe, i alt og fra Københavns Kommune. Beregning af antal flyttende per 100 nybyggede boliger og indkomstgruppernes over-/underrepræsentation i flyttekæderne.

	I alt indflyttede	Fra Københavns Kommune	Andel af beboere i Københavns Kommune %	Forventet antal flyttede i kommunen	Overrepræsentation %
Studerende	5.006	997	19	1.818	
<b>Ikke-studerende</b>					
Fattige	2.287	486	12	1.122	
Lav indkomst	1.750	819	15	1.407	
Mellemindkomst	4.295	2.221	21	2.038	
Højere indkomst	10.884	5.145	34	3.283	
I alt	24.222	9.668	100	9.668	
<b>Antal flytninger pr 100 nye boliger</b>					
Studerende	60	12		22	-45
<b>Ikke-studerende</b>					
Fattige	28	6		14	-57
Lav indkomst	21	10		17	-42
Mellemindkomst	52	27		25	9
Højere indkomst	131	62		40	57
I alt	292	117		117	

I gennemsnit medførte nybyggeriet 292 flytninger for hver 100 boliger, der blev bygget. Kun de 117 flytninger var internt i Københavns Kommune. 60 studerende flyttede for hver 100 nye boliger, men langt de fleste kom fra andre kommuner, idet kun 12 flyttede i kommunen. For grupperne af fattige og med lav indkomst var tallene endnu mindre. 28 og 21 flyttede i alt, men kun 6 og 10 internt i kommunen. Langt de fleste flyttende var personer med højere indkomst, Blandt de internt flyttende i Københavns Kommune udgjorde de over halvdelen. Der har også været en hel del flyttende med mellemindkomst.

For at afgøre i hvor høj grad de forskellige indkomstgrupper har fået del i virkningerne af nybyggeriet, er fordelingen af de flyttende internt i Københavns Kommune på indkomstgrupper sammenlignet med hvordan alle voksne i kommunen er fordelt. Herved kan det beregnes hvem af dem der er hhv. over- og underrepræsenteret i flyttekæderne. Tallene i tabellen viser, at de studerende, de fattige og lavindkomstgruppen alle er kraftigt underrepræsenteret, men de med højere indkomst er stærkt overrepræsenteret.

Konklusionen her er således, at nybyggeriet først og fremmest er kommet de velstillede i Københavns Kommune til gode, mens effekten for de laveste indkomster har været lille. Nybyggeriet skaber ikke helt den ønskede oprykning i boligmassen i kommunen, men kommer især tilflytterne til gode.

### **Forskelle mellem nybyggeri af boligtyper**

Vi har ovenfor i Tabel 15 set, at flyttekædernes længde er forskellig ved nybyggeri af forskellige boligtyper. Dette betyder at effekten af nybyggeriet for flytningerne er forskellige. I dette afsnit undersøges hvem og hvor mange der får mulighed for at flytte afhængig af hvilken boligtype der bygges.

I Tabel 18 er vist antallet, der er flyttet i forskellige indkomstgrupper, som en følge af nybyggeriet af forskellige boligtyper. Der er dels vist det samlede antal flytninger i flyttekæderne og dels antallet som er flyttet internt i Københavns Kommune. Dernæst er vist effekten af nybyggeriet målt som antal flytninger pr nybygget bolig, for alle flytninger og for de interne flytninger. For flytningerne i Københavns Kommune er dette sammenlignet med det antal flytninger, som skulle forventes hvis alle indkomstgrupper var fordelt i flyttekæderne på samme måde som beboerne i kommunen. Herved beregnes i hvor høj grad de enkelte grupper er over- eller under repræsenteret i flyttekæderne fra de forskellige boligtyper.

Tabel 18. Antallet af flytninger i flyttekæder fra forskellige boligtyper – i alt og internt i Københavns Kommune. Multiplikatoreffekten pr nybygget bolig, og indkomstgruppernes over-/underrepræsentation i flyttekæderne.

Alle flytninger	Parcelhuse	Ejerlejligheder	Almene	Andelsboliger	Privat udlejn.	Ikke-selvst. mv.	Alle
<b>Antal flytninger</b>							
Studerende	432	965	697	67	2.680	165	5.006
Fattige	175	428	298	33	1.227	126	2.287
Lav indkomst	124	282	392	17	891	44	1.750
Mellemindkomst	297	736	1.050	57	2.095	60	4.295
Højere indkomst	1.585	3.266	993	144	4.815	81	10.884
I alt	2.613	5.677	3.430	318	11.708	476	24.222
<b>Fra Københavns Kommune</b>							
Studerende	100	198	177	13	494	15	997
Fattige	47	104	93	8	232	2	486
Lav indkomst	68	129	246	8	367	1	819
Mellemindkomst	164	325	711	31	989	1	2.221
Højere indkomst	1.024	1.570	501	79	1.967	4	5.145
I alt	1.403	2.326	1.728	139	4.049	23	9.668
<b>Alle flytninger</b>	<b>Multiplikatoreffekt: antal flytninger pr 100 nybyggede boliger</b>						
Studerende	73	52	55	81	63	85	60
Fattige	29	23	23	40	29	65	28
Lav indkomst	21	15	31	20	21	23	21
Mellemindkomst	50	39	82	69	49	31	52
Højere indkomst	267	175	78	173	112	42	131
I alt	440	304	269	383	273	247	292
<b>Fra Københavns Kommune</b>							
Studerende	17	11	14	16	12	8	12
Fattige	8	6	7	10	5	1	6
Lav indkomst	11	7	19	10	9	1	10
Mellemindkomst	28	17	56	37	23	1	27
Højere indkomst	172	84	39	95	46	2	62
I alt	236	124	136	167	95	12	117
<b>Forventet antal København</b>							
Studerende	44	23	26	31	18	2	22
Fattige	27	14	16	19	11	1	14
Lav indkomst	34	18	20	24	14	2	17
Mellemindkomst	50	26	29	35	20	3	25
Højere indkomst	80	42	46	57	32	4	40
I alt	236	124	136	167	95	12	117
<b>København overrepræsentation %</b>							
Studerende	-62	-55	-46	-50	-35	247	-45
Fattige	-71	-61	-54	-50	-51	-25	-57
Lav indkomst	-67	-62	-2	-60	-38	-70	-42
Mellemindkomst	-45	-34	95	6	16	-79	9
Højere indkomst	115	99	-15	67	43	-49	57

Multiplikatoreffekten er størst ved byggeri af parcelhuse, hvor i alt 440 personer flytter for hver 100 nybygget bolig, og størsteparten kommer fra Københavns Kommune. Næst flest flytninger skaber ejerlejligheder og andelsboliger, hvor andelsboliger giver flest flytninger internt i kommunen. Nye private udlejningsboliger giver også en del flytninger, men ikke så mange af dem

sker indenfor kommunen. Her har almene boliger en større effekt, som er på højde med ejerlejlighedernes.

For studerende og fattige giver byggeri af andelsboliger størst effekt, bortset fra byggeri af ikke-selvstændige boliger. Parcelhusbyggeri giver desuden lidt flere flytninger end de øvrige boligtyper. Almene boliger giver således ikke flere muligheder for fattige og studerende end de øvrige ejerformer. Generelt er effekten lav for de interne flytninger i Københavns Kommune. Det er få fattige og studerende i kommunen som får mulighed for at flytte uanset hvilken boligtype der bygges.

For de, der har lav eller mellemstor indkomst, er det imidlertid det almene byggeri der har størst effekt. For begge grupper er effekten mere end 50 pct. større end for de øvrige boligtyper, og for flytninger internt i Københavns Kommune er forskellen endnu større. Byggeri af ejerlejligheder har mindst effekt, mens de øvrige boligtyper ligger på samme niveau. For mellemindkomsterne giver byggeri af andelsboliger næststørst effekt og ejerlejligheder den laveste.

På samme måde som ovenfor sammenlignes de interne flytningers fordeling på indkomstgrupper med den fordeling der ville være, hvis de var fordelt på samme måde som grupperne er fordelt i hele befolkningen i Københavns Kommune. Det beregnes nederst i tabellen i hvor høj grad de enkelte grupper er over- eller under repræsenteret i flyttekæderne fra de forskellige boligtyper.

Fattige og studerende er underrepræsenterede i kæderne fra alle boligtyper (undtagen de ikke-selvstændige boliger) – især i ejerboligkæderne. Flyttekæder fra almene boliger er således ikke nogen særlig fordel for disse grupper. De studerende er lidt bedre repræsenteret i kæder fra private udlejningsboliger.

For lavindkomstgruppen og især mellemindkomsterne har almene boliger derimod en stor effekt. For lavindkomstgruppen er almene boliger den eneste boligtype hvor de er repræsenteret i flyttekæderne i samme omfang som deres andel af indbyggerne i Københavns Kommune. For mellemindkomstgruppen er der en meget stor overrepræsentation. Det er den eneste boligtype, hvor højindkomstgruppen er underrepræsenteret.

## Nybyggeriets betydning for udviklingen i boligsituationen

I det følgende undersøges i hvor høj grad de flyttende i flyttekæder har fået bedre eller dårligere boligforhold i forbindelse med flytningen. Følgende ændringer undersøges:

1. **Dårligere boligforhold:** Personer med selvstændig bolig før flytningen er flyttet til ikke-selvstændige boliger eller deler bolig med andre. Personer med acceptable boligforhold er flyttet til overbefolkede boliger.
2. **Uændrede boligforhold:** Samme boligsituation før og efter flytning.
3. **Fået egen bolig:** Deler ikke mere bolig med andre
4. **Fået selvstændig bolig:** Personer med ikke-selvstændige boliger før flytningen har nu fået en egentlig bolig.
5. **Fået plads nok:** Boede i overbefolket bolig før flytning, men ikke efter.
6. **Er flyttet hjemmefra.**

Der er således lavet en særlig gruppe for de der er flyttet fra forældrenes normalt gode boligforhold.

Tabel 19. Antallet af flyttende i flyttekæderne, som er unge der er flyttet hjemmefra, fordelt på deres boligsituation efter flytningen.

	I Københavns Kommune	Alle	I Københavns Kommune	Alle
	Antal		Fordeling %	
Deler boliger	261	1.635	30	28
To af samme køn	101	740	11	13
Ikke-selvst. bolig	36	409	4	7
Overbefolket bolig	140	760	16	13
Accept. bolig	344	2.234	39	39
I alt	882	5.778	100	100

I alt små 6.000 af de flyttende er unge som har forladt forældrenes bolig i løbet af årene 2007-15. Det er ca. en fjerdedel af alle flyttende i flyttekæderne. Mellem 30 og 40 pct. af dem deler bolig efter flytningen og ca. 15 pct. bor i overbefolkede boliger. 40 pct. har fået 'acceptable' boligforhold.

I Tabel 20 er vist ændringerne i boligsituationen for indkomstgrupperne. Øverst for alle flytninger i flyttekæderne, nederst for interne flytninger i Københavns Kommune.

I gruppen af studerende og de med lav indkomst er det en meget stor del der er flyttet hjemmefra. Det gælder især de der kommer fra andre kommuner, mens det er hver tredje blandt de interne flytninger.

Som beskrevet er flytningerne en følge af flyttekæder fra 8.300 nybyggede boliger. Det lidt nedslående resultat er, at – bortset fra de er flyttet hjemmefra – har dette kun har medført at 4.200 personer har fået bedre boligforhold i alt og kun 2.700 i Københavns Kommune. Der er langt op til en løsning af de problemer med boligforholdene i kommunen, som er beskrevet tidligere.

Tabel 20. Ændringerne i de flyttendes boligforhold for indkomstgrupper, for hhv. alle flytninger i flyttekæderne og for flytninger internt i Københavns Kommune. Andelen af flyttende med dårlige forhold, som er forbedret, samt andelen af alle med dårlige forhold i 2007, som er forbedret.

	Studerende	Fattige	Lav indkomst	Mellemindkomst	Højere indkomst	Alle
<b>Alle flytninger</b>						
Dårligere boligforhold	205	152	138	300	463	1.258
Uændrede forhold	465	295	597	1.765	5.855	8.977
Fået egen bolig	244	69	115	321	864	1.613
Fået selvstændig bolig	102	15	56	197	323	693
Fået plads nok	160	45	134	405	1.192	1.936
Flyttet hjemmefra	3.194	630	355	745	854	5.778
I alt	4.370	1.206	1.395	3.733	9.551	20.255
<b>Fordeling %</b>						
Dårligere boligforhold	5	13	10	8	5	6
Uændrede forhold	11	24	43	47	61	44
Fået egen bolig	6	6	8	9	9	8
Fået selvstændig bolig	2	1	4	5	3	3
Fået plads nok	4	4	10	11	12	10
Flyttet hjemmefra	73	52	25	20	9	29
I alt	100	100	100	100	100	100
<b>I Københavns Kommune</b>						
Dårligere boligforhold	75	81	88	154	249	647
Uændrede forhold	273	184	431	1.218	3.364	5.470
Fået egen bolig	131	40	71	206	497	945
Fået selvstændig bolig	62	6	43	142	178	431
Fået plads nok	89	33	108	304	759	1.293
Flyttet hjemmefra	367	142	78	197	98	882
I alt	997	486	819	2.221	5.145	9.668
<b>Fordeling %</b>						
Dårligere boligforhold	8	17	11	7	5	7
Uændrede forhold	27	38	53	55	65	57
Fået egen bolig	13	8	9	9	10	10
Fået selvstændig bolig	6	1	5	6	3	4
Fået plads nok	9	7	13	14	15	13
Flyttet hjemmefra	37	29	10	9	2	9
I alt	100	100	100	100	100	100
Andel flyttende fået bedre forhold af %	28	16	27	29	28	28
Andel af personer med dårlige forhold 2007 %	1,4	0,5	1,5	4,6	15,5	3,6

Note: Tilflyttede fra udlandet indgår ikke i tabellen.

For studerende og fattige har hhv. 8 og 17 pct. fået dårligere boligforhold ved flytninger internt i Københavns Kommune. Kun nogle få af disse (11-13 pct.), blandt alle flytninger, har forbedret deres boligforhold ved flytningen – for interne flytninger er det noget flere for de studerende (28 pct.), mens andelen er lav for de fattige (16 pct.).

Også i lavindkomstgruppen er der nogle, som har fået dårligere boligforhold (10-11 pct.) ved flytningen og relativt få med bedre forhold (22 pct. for alle og 27 pct. internt). I de to højeste indkomstgrupper er der færre med dårligere



boligforhold, men der er heller ikke mange som har fået bedre forhold ved flytningen. Blandt de interne flytninger har det i begge de to grupper givet ca. 28 pct. bedre boligforhold.

Den nederste række i tabellen viser, hvor stor en del af alle de personer, der havde dårlige boligforhold i 2007, som har fået bedre boligforhold gennem nybyggeriets flyttekæder. Det er i alt kun små 4 pct. For de fattige er det mindre end 1 pct., for studerende og lavindkomstgruppen kun 1,5 pct..

Vi har også her set på hvordan flyttekæderne fra de forskellige boligtyper i nybyggeriet påvirker forbedringen af boligsituationen.

Tabel 21. Ændringerne i de flyttendes boligforhold ved flyttekæder fra forskellige boligtyper i nybyggeriet, for hhv. alle flytninger i flyttekæderne og for flytninger internt i Københavns Kommune.

	Parcel- huse	Ejerlej- heder	Almene	Andels- boliger	Privat udlejn.	Ikke- selvst.	I alt
<b>Alle flytninger</b>							
Dårligere boligforhold	127	326	188	18	595	5	1.259
Uændrede forhold	1.227	2.517	1.318	116	3.792	7	8.977
Fået egen bolig	183	371	248	26	782	3	1.613
Fået selvstændig bolig	68	134	181	10	299	1	693
Fået plads nok	250	448	330	32	876	0	1.936
Flyttet hjemmefra	487	1.116	810	70	3.159	136	5.778
I alt	2.342	4.912	3.075	272	9.503	152	20.256
<b>Fordeling %</b>							
Dårligere boligforhold	5	7	6	7	6	3	6
Uændrede forhold	52	51	43	43	40	5	44
Fået egen bolig	8	8	8	10	8	2	8
Fået selvstændig bolig	3	3	6	4	3	1	3
Fået plads nok	11	9	11	12	9	0	10
Flyttet hjemmefra	21	23	26	26	33	89	29
I alt	100	100	100	100	100	100	100
<b>I Københavns Kommune</b>							
Dårligere boligforhold	78	177	113	10	267	3	648
Uændrede forhold	907	1.433	917	76	2.133	4	5.470
Fået egen bolig	114	200	152	17	461	1	945
Fået selvstændig bolig	33	64	145	4	184	1	431
Fået plads nok	185	287	235	27	559	0	1.293
Flyttet hjemmefra	86	165	166	5	446	14	882
I alt	1.403	2.326	1.728	139	4.050	23	9.669
<b>Fordeling %</b>							
Dårligere boligforhold	6	8	7	7	7	13	7
Uændrede forhold	65	62	53	55	53	17	57
Fået egen bolig	8	9	9	12	11	4	10
Fået selvstændig bolig	2	3	8	3	5	4	4
Fået plads nok	13	12	14	19	14	0	13
Flyttet hjemmefra	6	7	10	4	11	61	9
I alt	100	100	100	100	100	100	100
I alt bedre forhold %	24	24	31	35	30	9	28

Note: Tilflyttede fra udlandet indgår ikke i tabellen.

Der er flest flyttende hjemmefra i kæderne fra de private udlejningsboliger, men kun for alle flyttende. Det gælder ikke internt i Københavns Kommune.

Mange af disse tilflyttere fra andre kommuner bruger således flyttekæderne fra de private udlejningsboliger. I Københavns Kommune er der flest (35 pct.) som får bedre boligforhold ved byggeri af andelsboliger, især mange som fraflytter overbefolkede boliger, men også en del der får egen bolig. For de almene boliger er der 31 pct. som flyttekæderne giver bedre boligforhold. De private udlejningsboliger ligger næsten på samme niveau som de almene flyttekæder. Færrest forbedrer deres boligsituation i ejerboligkæderne.



Denne rapport handler om udviklingen i boligsituationen for forskellige befolkningsgrupper i Københavns Kommune fra 2007-2015. Den ser på, hvilke boligtyper grupperne bor i, og hvor mange og hvem der er ramt af boligmangel og dårlige boligforhold. I rapporten undersøges virkningerne af det boligbyggeri, der har fundet sted i perioden, og den ser på, hvem der er flyttet ind i nybyggeriet og hvilken effekt, det har haft for den samlede boligsituation.

Rapporten stiller spørgsmål ved, i hvor høj grad nybyggeri har medført en forbedret boligsituation i Københavns Kommune, og hvem det er, der har fået bedre boligforhold. Den ser også på, hvilken effekt det har haft at bygge forskellige typer boliger.

1. udgave, 2017  
ISBN 978-87-563-1853-2