



Notat

27. februar 2020
Sagsbeh.:HHK

J.nr.: 03.00.00-P10-1-17

By Byggeri og Ejendomme

Data for boligmassen i Frederiksberg Kommune 2019

Dette notat beskriver data, der vedrører boligområdet på Frederiksberg. Desuden er fremhævet nogle data, der også indgår i befolkningsprognosen for Frederiksberg. De anvendte data er trukket i henholdsvis Danmarks Statistik, "Statistikbanken", Trafik- Bygge- og Boligstyrelsens database boligstat.dk og i Landsbyggefondens statistik "beboerdata".

Disposition

- 1. Data om boligmassen**
 - 1.1 Boligmassens sammensætning**
 - 1.2 Husstande i beboede etageboliger**
 - 1.3 Huslejer og boligpriser**
- 2. Befolkningsprognose**

1. Data om boligmassen

I det følgende afsnit 1.1 beskrives boligmassen på Frederiksberg fordelt på ejerformer og boligtyper. Desuden beskrives, hvordan beboerne fordeler sig på de forskellige ejerformer, når man ser på forskellige aldersgrupper, unge, voksne og ældre. I afsnit 1.2 beskrives, hvordan boligmassen er fordelt på boligstørrelser, og i afsnit 1.3 beskrives, hvordan beboerne fordeler sig på boligstørrelserne, herunder hvor mange boliger, der er beboet af en, henholdsvis to, og flere personer.

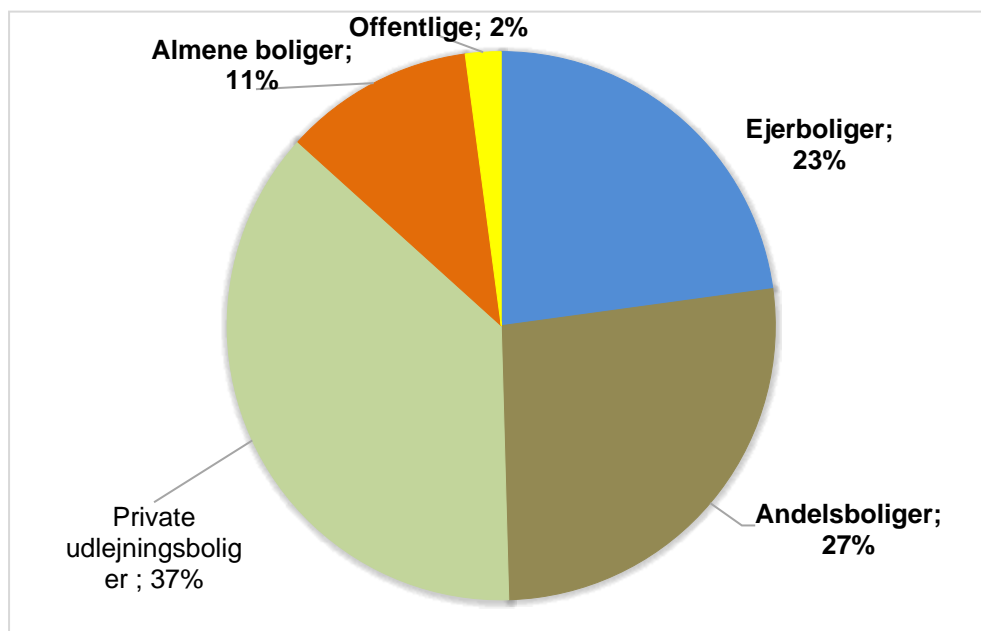
1.1 Boligmassens sammensætning

Frederiksberg Kommune er kendetegnet ved at være en tæt bebygget kommune, hvor 95% af boligmassen på Frederiksberg udgøres af etageboliger. Under etageboliger indgår alle lejemål, der er adskilt af vandrette lejlighedsskel, således også hvis en villa er opdelt i to eller tre lejemål med vandret etageskel.

Der er i alt 55.645 boliger på Frederiksberg (2019-tal). Private udlejningsboliger udgør med 37% den største andel af boligmassen på Frederiksberg. Hertil skal lægges, at der er ca. 2% offentlige boliger samt 11% almene boliger. Således udgøres ca. halvdelen af boligmassen på Frederiksberg af lejeboliger. Til offentlige boliger regnes kommunale plejecentre og de ca. 800 kommunale lejeboliger. Andelsboligerne udgør 27% af boligmassen, og ejerboliger udgør 23% af boligmassen på Frederiksberg.

Som det fremgår af figur 2 end andelen af små boliger forholdsvis stor på Frederiksberg. 40% af boligerne er under 75 m² og 71% af boligerne er under 100 m².

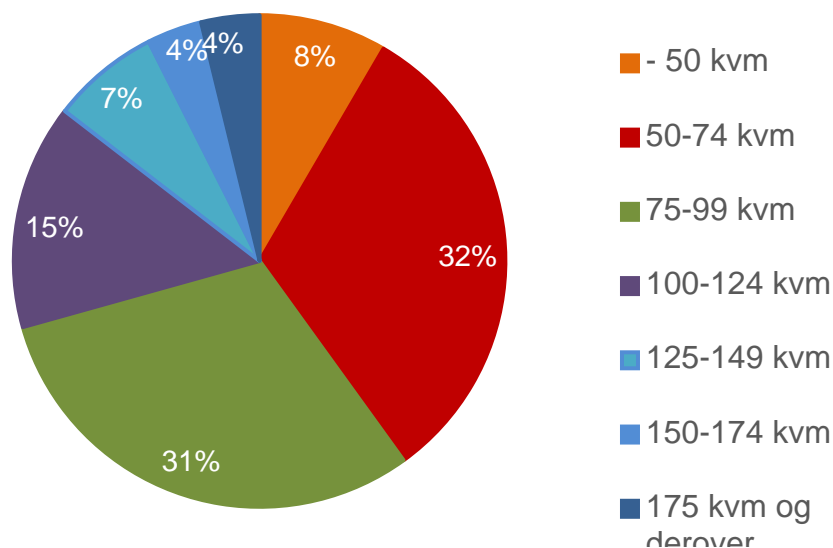
Figur 1: Boliger fordelt på ejerformer



Figur 1: Boliger fordelt på ejerformer (ejer, leje, andel, almene og offentlige boliger) og procentfordeling i Frederiksberg Kommune; Erhvervs- Bygge og Boligstyrelsens database: Boligstat.dk

Det skal bemærkes, at Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har den mest troværdige data til at vise fordelingen mellem de forskellige ejerformer. Forvaltningen kan dog konstatere, at en forskel mellem antallet af almene boliger i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens data (6.236 almene boliger) og Landsbyggefondens Stamdata (6.524 almene boliger). Dette skyldes, at Landsbyggefondens Stamdata opdateres løbende. Landbyggefondens Stamdata stemmer overens med egen data for antallet af almene boliger, og de udgør således snarere 12% af det samlede antal boliger.

Figur 2. Boligstørrelser % fordeling



Figur 2: Boliger fordelt på boligstørrelser Frederiksberg Kommune, Danmarks Statistik 2019.

1.2 Husstande i beboede etageboliger

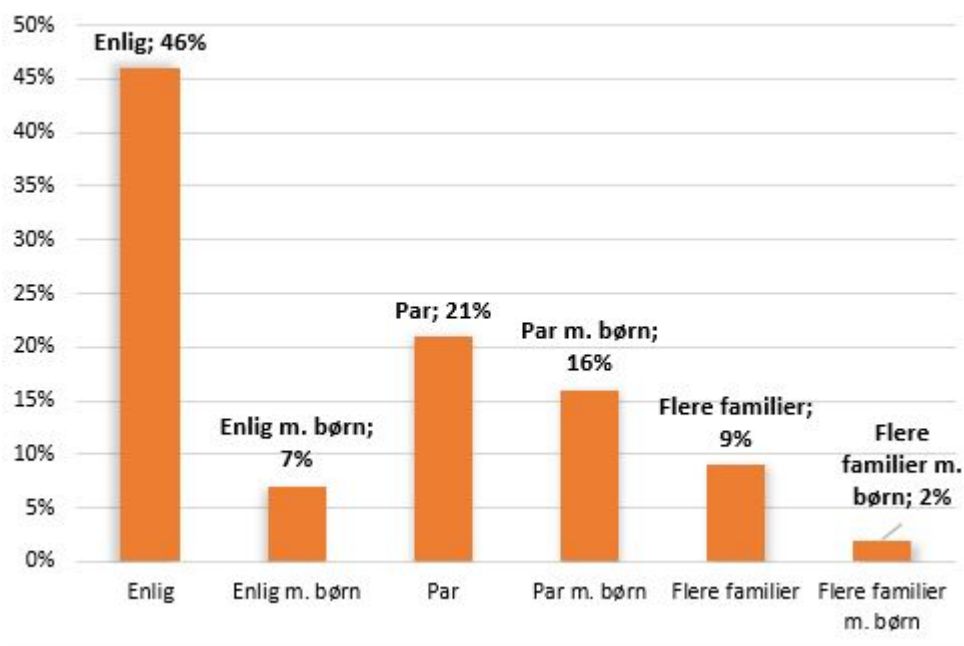
Husstandene på Frederiksberg er karakteriseret ved at bestå af en stor andel singler eller par uden børn. For etageboligerne gælder, at:

- 76% af etageboligerne på Frederiksberg er beboet af en eller to personer.
- 46% af etageboligerne er beboet af husstande med en person.
- 25% af etageboligerne er familier med børn, enten enlige (7%), par (16%), eller flere familier m. børn (2%).
- Ca. 3.420 boliger over 100 m² er beboet af en person.
- Boligforbruget i m² per person er i gennemsnit 46,4 m² per person i etageboliger på Frederiksberg mod 40,3 m² for etageboliger i København og 44,2 m² i hele landet.

Hvis to voksne på samme adresse ikke opfylder kriterierne for at være en af de registrerede partyper (ægtepar, registreret partnerskab, samlevende, eller samboende par), regnes de for to selvstændige familier, og registreres som "flere familier".

15% af etageboligerne, hvor der kun bor en person, er større end 100 m²; svarende til ca. 3.420 etageboliger eller 6% af den samlede boligmasse på Frederiksberg. 31 % af etageboligerne, som er beboet af to personer, er over 100 m², svarende til 4.834 boliger. Således er i alt 8.254 boliger over 100 m² beboet af kun en eller to personer.

Figur 3. Husstande i beboede etageboliger



Figur 3: Boliger efter anvendelse, beboertype, område, tid, husstandstype og antal børn, Danmarks Statistik 2019

1.2 Huslejeniveau, boligpriser

Det er attraktivt at bo på Frederiksberg, private ejerboliger er blandt de dyreste i landet, og det afspejler sig i huslejeudviklingen på lejebolig- og andelsboligmarkedet.

De stigende priser slår også igennem på andelsboligmarkedet. Ca. 55% af landets andelsboliger, hvoraf de fleste ligger i København, Aarhus og på Frederiksberg, er i dag værdisat ud fra valuarvurderinger. (jf. "Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens §5 stk. 2", Trafik- Bygge og Boligstyrelsen). Endelig påvirkes også den almene sektor af de stigende grundpriser ved nybyggeri, som gør det vanskeligt at opføre boliger inden for det faste rammebeløb, der gælder for alment nybyggeri.

Huslejen i private udlejningsboliger opført efter 1991 kan sættes ud fra princippet om markedsleje. I private lejeboliger, der er gennemgribende moderniserede (i hht. boligreguleringslovens §5 stk. 2.) fastsættes huslejen ud fra det lejedes værdi. Det betyder, at lejen fastsættes ud fra en sammenligning med tilsvarende lejemål, og huslejen skal afspejle det lejedes konkrete kvaliteter. Således går en stigende andel af de private lejeboliger fra at være betalbare boliger til at have et huslejeniveau, der fastsættes ud fra det lejedes værdi.

Ifølge "Ekspertgruppens rapport om Boligreguleringslovens §5 stk. 2", udgivet af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, er den gennemsnitlige omkostningsbestemte leje, som indgår i undersøgelsen, 776 kr. pr.

m² i Københavns og Frederiksberg Kommuner, og huslejen i de boliger i de samme ejendomme, der er gennemgribende moderniseret efter §5 stk. 2 er 1.456 kr. pr. m².

I tabellen (figur 5) nedenfor er angivet en sammenligning af gennemsnitlig husleje mellem private udlejningsboliger og almene familieboliger på Frederiksberg. Tabellen baserer sig på data fra Trafik-Bygge og Boligstyrelsens database boligstat.dk. og er opdelt efter opførelsesår og husleje per m² pr. år.

72% af de private udlejningsboliger på Frederiksberg er opført i perioden frem til 1949. De private lejeboliger fra denne periode har jf. figur 5 en gennemsnitlig husleje på 871 kr. pr. m², svarende til en husleje på 5.734 kr. om måneden for en bolig på 79 m². De almene familieboliger fra før 1949 har en husleje på 729 kr. pr. m², hvilket svarer til en husleje på 4.800 kr. om måneden for en bolig på 79 m².

Det gælder for de private lejeboliger fra denne periode, at en andel af boligerne er blevet gennemgribende moderniserede (§5 stk. 2) og derfor har et huslejeniveau, der er fastsat ud fra det lejedes værdi, imens en del af boligerne har en husleje, der er lavere end den angivne gennemsnitlige husleje.

"Ekspertgruppens rapport om boligreguleringslovens § 5, stk. 2", udgivet af Transport- og Boligministeriet, bygger bl.a. på en gennemførte spørgeskemaundersøgelse. Ekspertgruppen vurderer på baggrund af rapportens undersøgelser, at i Frederiksberg og Københavns Kommuner under ét udgør andelen af §5 stk. 2 renoverede boliger, der udlejes efter "det lejedes værdi" ca. 34%.

Nyere byggeri og nybyggeri

- Nye almene boliger opført efter 2000 har en gennemsnitlig husleje på 1.085 kr. pr. m², svarende til en månedlig husleje på 7.140 kr. for en bolig på 79 m².
- Nyere private lejeboliger på Frederiksberg (figur 5) ibrugtaget efter 2000 har en gennemsnitlig husleje på 1.364 kr. pr. m², svarende til en månedlig husleje på 8.990 kr. for en bolig på 79 m².
- Huslejeforskellen mellem almene og private lejeboliger for nyere boliger er 26%.

De nybyggede almene familieboliger på Falkoner Allé, der ibrugtages i 2020 har en husleje på 1.250 kr. pr. m², svarende til en husleje på 8.230 kr. om måneden for en bolig på 79 m². Nybyggede familieboliger som privat udlejningsbyggeri vurderes at have en pris på ca. 2.000 kr. pr. m² (ifølge Frederiksberg Kommunes foranalyser omkring udviklingen af Hospitalsgrunden.) Det svarer til en månedlig husleje på 13.170 kr. for en bolig på 79 m². Det svarer til en huslejeforskel på 60%.

Huslejeniveauet i lejeboliger for København er højere end huslejeniveauet på Frederiksberg. Det gælder særligt for det nyere byggeri opført efter 2000. Det kan skyldes, at en lavere andel af det private udlejningsbyggeri i Københavns Kommune har en omkostningsbestemt husleje, og at der er gennemført en større andel gennemgribende moderniseringer i Købehavns Kommune.

I Frederiksberg Kommune er der fra 2000 til og med 2019 opført 3.301 boliger ifølge Danmarks Statistik, og heraf er der opført 891 almene boliger ifølge Frederiksberg Kommunes egne opgørelser. Dette svarer til 27% almene boliger, idet der medregnes almene ældreboliger, herunder kommunale almene ældreboliger.

Figur 5 – Huslejeniveau pr. m² i almene boliger og private udlejningsboliger Frederiksberg

| Frederiksberg - boliger opført i perioden | Almene familieboliger | Private udlejningsboliger |
|---|-----------------------|---------------------------|
| - 1949 | 729 | 871 |
| 1950 - 1973 | 790 | 857 |
| 1974 - 1999 | 921 | 1.240 |
| 2000 + | 1.085 | 1.364 |

Figur 6 – Huslejeniveau pr. m² i almene boliger og private udlejningsboliger København

| København - boliger opført i perioden | Almene familieboliger | Private udlejningsboliger |
|---------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| - 1949 | 850 | 967 |
| 1950 - 1973 | 882 | 994 |
| 1974 - 1999 | 996 | 1.168 |
| + 2000 | 1.112 | 1.534 |

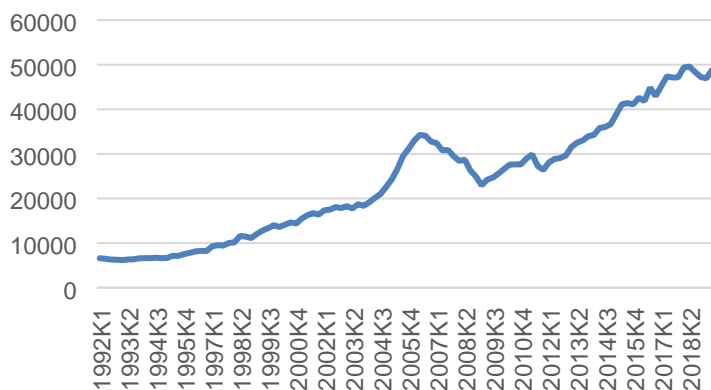
Data er trukket i Trafik- Bygge- og Boligstyrelsens databank boligstat.dk. Data er opgjort for boliger fra forskellige tidsperioder, henholdsvis den ældre boligmasse før 1949, boligerne fra 1950 – 1973, hvor man begyndte at bygge mere industrialiseret byggeri, byggeriet efter energikrisen i 1974 frem til 1999 og endelig det nyere byggeri som er opført i 2000 eller derefter. Huslejeniveauet er sammenlignet med huslejeniveauet i København.

Ejerboliger

Boligmarkedet for ejerboliger på Frederiksberg har udviklet sig således, at den gennemsnitlige handelspris i Frederiksberg C ligger på ca. 50.000 kr. pr. m² og i 2000 Frederiksberg ligger den omkring 45.000 kr. pr. m².

Samtidig er renteniveauet dog faldet, således at renteudgiften for realkreditbelåning er historisk lav. Forbrugerprisindexet fra 2000 til 2019 er øget med 26,8% - fra 76,2% til 103%, hvor 2015 er 100%.

Figur 7. Realiseret handelspris pr. m² for ejerlejligheder Frederiksberg C 1992 – 2019



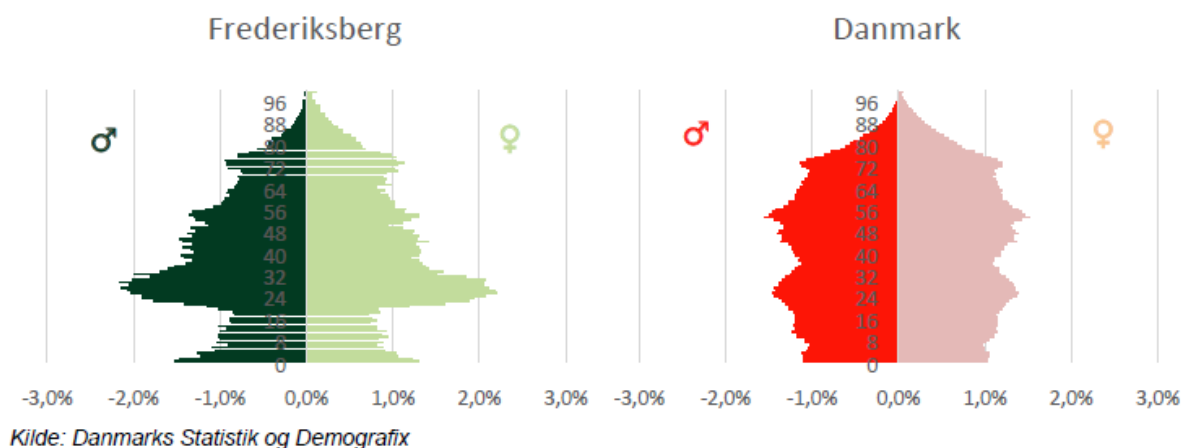
2. Befolkningsprognose

Befolkningsprognosen udarbejdes af Økonomiafdelingen i Frederiksberg Kommune og trækkes fra CPR registeret, der indeholder befolkningsdata fra 2004-2019. Befolkningsprognosen for 2020, som Magistraten behandlede den 27. april, viste, at:

- Frederiksberg har en større procentandel borgere i aldersgruppen 0-5 år og 20-40 år end i landet som helhed, hvorimod der er en forholdsvis mindre procentandel af børn i aldersgruppen 6-16 år end i landet som helhed jf. figur 8.
- Der sker som i resten af landet en øget aldring af borgerne frem mod 2030 jf. figur 9.
- Aldersgruppen 55+ forventes at udgøre ca. 30% af borgerne på Frederiksberg i 2030.

Således vurderes i prognosen over befolkningens udvikling frem mod 2030, at den samlede befolkning på Frederiksberg vil stige med 4,7%. Den største stigning sker i aldersgrupperne 17-24 årige, 55-64 årige og 85+, hvorimod der bliver færre børn mellem 6 og 16 og færre i aldersgruppen 40 -54. Aldersgruppen 85+ forventes at stige, så den udgør ca. 3% af befolkningen på Frederiksberg.

Figur 8. Befolkningspyramide for Frederiksberg og landet som helhed



Figur 9. Udviklingen i befolkningens aldersfordeling mod 2030 på Frederiksberg

| Aldersgrupper | 2020 | 2025 | 2030 | Index |
|---------------|---------|---------|---------|-------|
| 0-5 årige | 7.289 | 7.238 | 7.518 | 103 |
| 6-16 årige | 10.231 | 10.101 | 9.784 | 96 |
| 17-24 årige | 11.412 | 13.069 | 13.541 | 117 |
| 25-29 årige | 10.974 | 11.065 | 11.165 | 102 |
| 30-39 årige | 16.179 | 16.411 | 16.535 | 102 |
| 40-54 årige | 19.979 | 19.224 | 18.666 | 93 |
| 55-64 årige | 10.276 | 11.432 | 11.934 | 116 |
| 65-84 årige | 15.767 | 16.413 | 16.890 | 107 |
| 85+ årige | 2.195 | 2.420 | 3.150 | 144 |
| I alt | 104.302 | 107.373 | 109.183 | 105 |

Befolkningsudviklingen beror på en fremskrivning af faktisk og forventet befolkningsudvikling, der bygger på: flyttebalance, fødselsoverskud og nye boliger. I figur 10 nedenfor beskrives flyttebalancen.

Den blå søjle beskriver den samlede udvikling, når fødselsoverskuddet tillægges tilflytningen i nye boliger, og flytte- og vandringsbalancen modregnes.

Af figuren fremgår således, at den store negative flytte og vandringsbalance fra årene 2016 til 2020 forventes mindsket frem mod 2030. Tilflytningen i nye boliger beror på boligprognosen over boligtilvækst i Frederiksberg Kommune for 2019 - 2023. Prognosen over fremtidig boligtilvækst fra 2023 og frem er forholdsvis skønsmæssig. Antallet af tilflyttere til nye boliger kan for årene 2025 til 2030 ændres i takt med at skønnet konkretiseres med faktiske byggeprojekter.

Der forventes i 2021 – 2022 en tilflytning til nye boliger, som sammen med fødselsoverskuddet, opvejer den negative flytte- og vandringsbalance (uden nye boliger) og giver en befolkningstilvækst (udvikling).

Figur 10. Befolkningsudvikling prognose 2020 – 2030

