



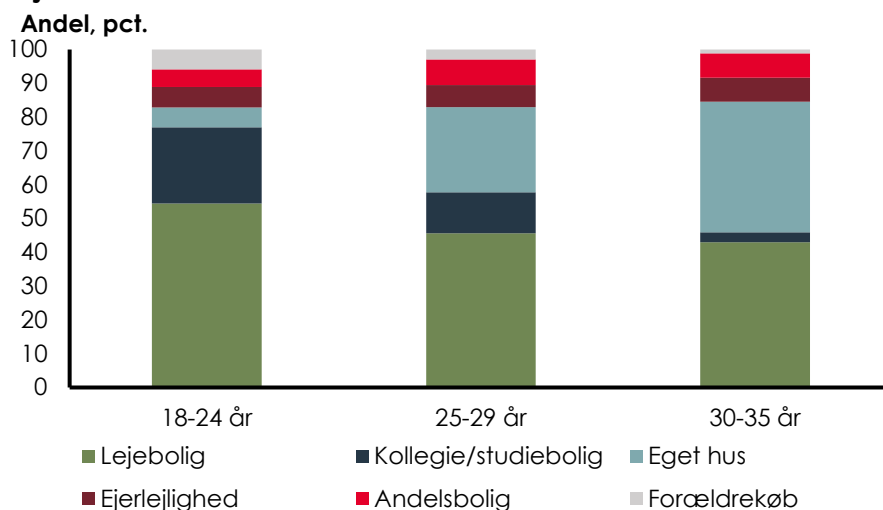
FINANS
DANMARK

Mange unge i 20'erne vil bo i storbyen – i 30'erne får de mere smag for natur og plads

Fire ud af ti unge mellem 18 og 24 år vil gerne bo i storbyen, og en lige så stor del af dem vil gerne eje en bolig. Når de unge nærmer sig 30'erne, falder behovet for byliv, og de søger i højere grad mod naturen og mere plads. De seneste års høje renter og stigende boligpriser har imidlertid gjort det dyrere at købe bolig, og særligt i København er det blevet ekstra dyrt. Det har været med til at gøre det vanskeligere for førstegangskøberne at komme ind på boligmarkedet. Det er ikke alle unge, der har plads i budgettet til at bosætte sig der, hvor de helst vil bo. Især unge, der gerne vil bo i centrum af København og Aarhus, har svært ved at få deres budget til at matche deres ønsker.

I 18-års alderen bor godt ni ud af ti hjemme hos deres forældre. De fleste flytter hjemmefra i begyndelsen af 20'erne, og kun en ud af ti er hjemmeboende, når de er 24 år.¹ Når de flytter hjemmefra, er det typisk i en lejebolig eller på kollegie, jf. figur 1. I takt med, at de unge bliver ældre, er der en stigende tendens til, at de op siger deres lejebolig for i stedet at købe et hus. Mens knap 83 pct. af de 18-24-årige bor til leje, gælder det nemlig kun for knap halvdelen af de 30-35-årige.

Figur 1. Unge i 30'erne bor oftere i hus, mens de helt unge bor til leje



Note: Figuren viser andelen af udeboende, der bor i en given boligtype fordelt på aldersgrupper. Hjemmeboende er ikke blevet spurgt, hvilken boligtype de bor i.

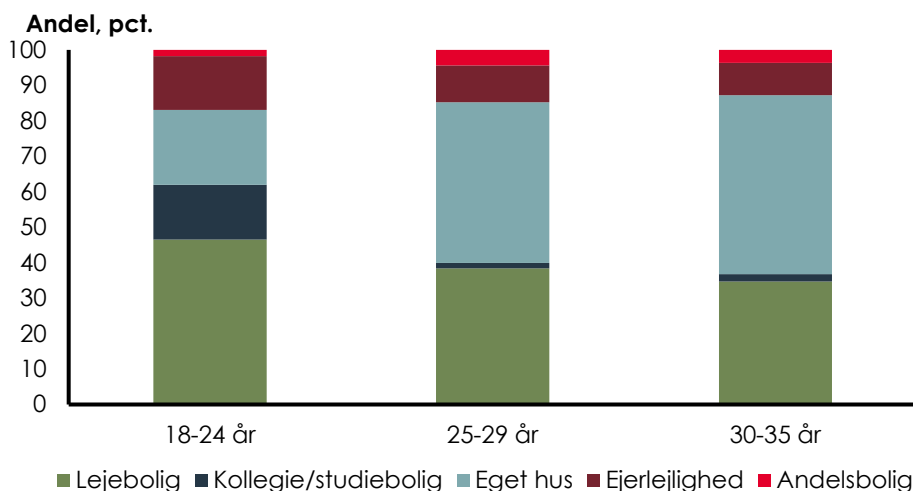
Kilde: Spørgeskemaundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 4. kvartal 2023.

Selv om kun 17 pct. af de helt unge mellem 18 og 24 år bor i enten eget hus eller en ejer- eller andelslejlighed, er det faktisk fire ud af ti, der ønsker det, jf. figur 2. Blandt de unge mellem 25 og 35 år gælder det for mere end seks ud af ti. Denne

¹ [Finans Danmark, Unge – gæld, forbrug og opsparing 2019](#)

forskell i de unges ønsker og deres faktiske situation illustrerer nogle af de udfordringer, unge oplever, når de skal ind på boligmarkedet.

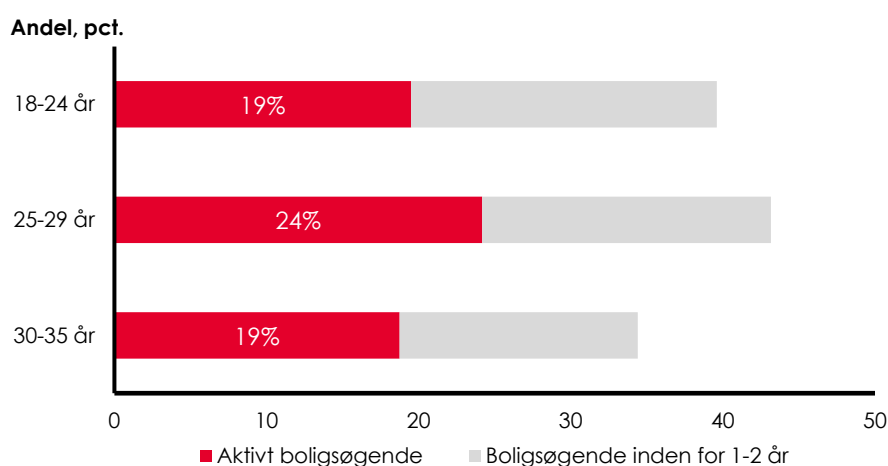
Figur 2. Fire ud af ti af de helt unge ønsker at eje egen bolig



Note: Figuren viser, hvilken type bolig de unge ønsker at bo i.
Kilde: Spørgeskemaundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 4. kvartal 2023.

Særligt de unge i midten af 20'erne er aktivt på udkig efter en ny bolig, jf. figur 3. Hvor knap hver fjerde af de unge mellem 25 og 29 år er aktivt boligsøgende, gælder det omtrent hver femte af de 18-24-årige og de 30-35-årige. Samtidig forventer mellem 15 og 20 pct. på tværs af aldersgrupperne at søge bolig inden for de næste 1-2 år.

Figur 3. Knap hver fjerde mellem 25-29 år er aktivt boligsøgende

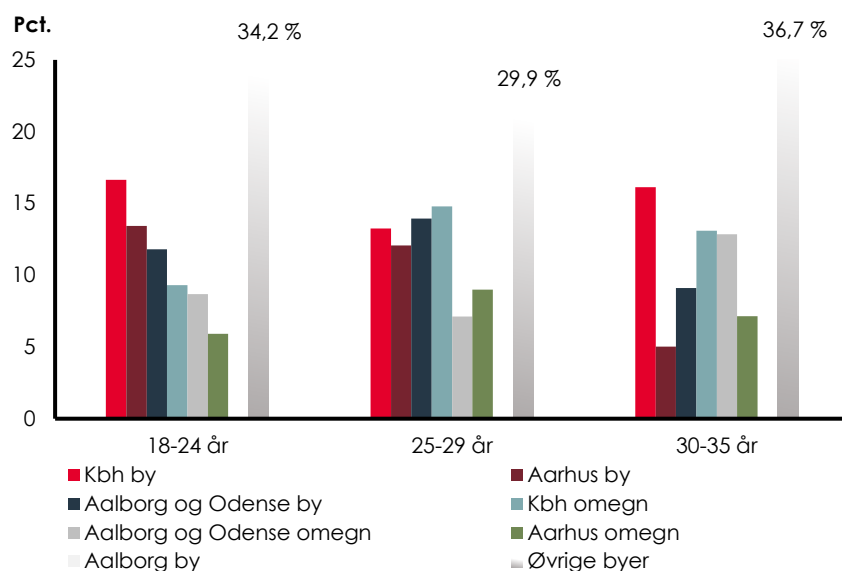


Note: Figuren viser andelen, der har angivet, at de er hhv. aktivt boligsøgende eller forventer at blive boligsøgende inden for 1-2 år.
Kilde: Spørgeskemaundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 4. kvartal 2023.



Når vi spørger de unge, hvor de helst vil bo, søger godt halvdelen af de helt unge mod storbyerne eller Københavns omegn, jf. figur 4. Med undtagelse af København by falder ønsket om at flytte til storbyerne for de unge i begyndelsen af 30'erne. Det kan hænge sammen med, at der sker et skift i de unges ønsker til deres bolig, når de bliver ældre, jf. figur 5.

Figur 4. Særligt de unge vil hellere bo i storbyen end i provinsen

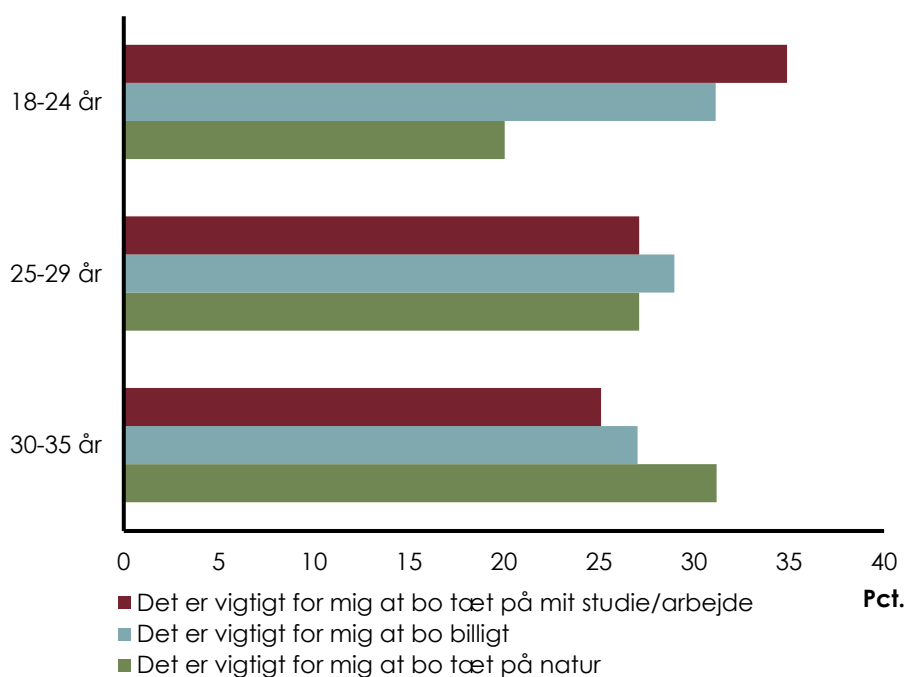


Note: Figuren viser andelen af unge, der ønsker at bo i et givent område fordelt på aldersgrupper. Aalborg og Odense er lagt sammen, da tendensen for disse områder er ens. De unge er blevet bedt om at angive den specifikke by, de helst vil bo i. De graduerede søjler omfatter derfor samtlige øvrige byer ud over dem, der er angivet her.

Kilde: Spørgeskemaundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 4. kvartal 2023.

Ser vi på, hvad de unge vægter højest, når de skal købe bolig, er det for alle aldersgrupperne vigtigt at bo billigt, jf. figur 5. Blandt de helt unge mellem 18 og 24 år er det dog særligt vigtigt. Det stemmer med, at det også typisk er de helt unge, som har den laveste indkomst. Efterhånden som de bliver ældre, bliver naturen vigtigere for dem. For cirka 20 pct. af de 18-24-årige indgår det i deres prioriteringer, mens det gør sig gældende for godt 30 pct. af de 30-35-årige. Samtidig bliver betydningen af at bo tæt på arbejde eller studie lidt mindre med alderen. For de 18-24-årige indgår det i cirka hver tredjedes overvejelser, mens det for de 30-35-årige er vigtigt for omtrent hver fjerde.

Figur 5. De ældre vægter naturen højere, mens de unge prioriterer en god placering

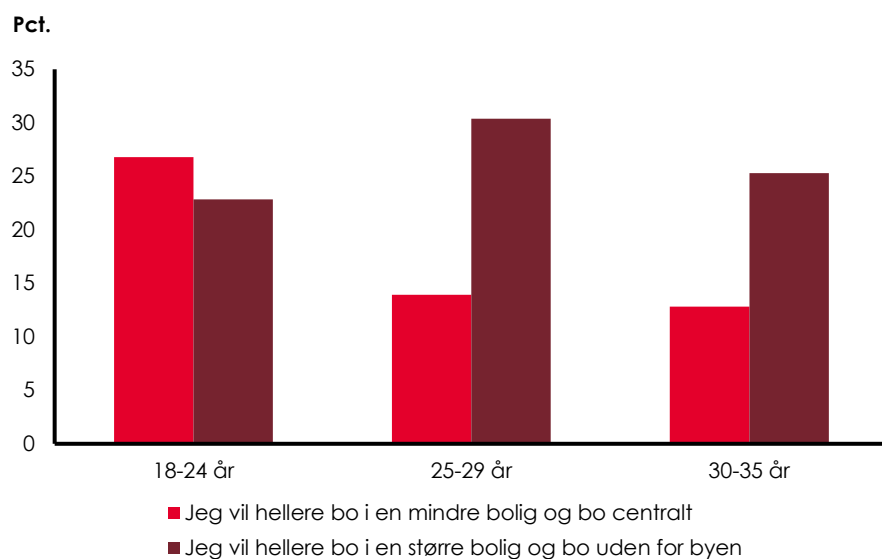


Note: Figuren viser procentdelen inden for hver aldersgruppe, der til spørgsmålet "Hvad indgår i dine overvejelser for en bolig?", har svaret, at det er vigtigt at bo tæt på studie/arbejde, vigtigt at bo billigt eller vigtigt at bo tæt på natur.
Kilde: Spørgeskemaundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 4. kvartal 2023.

Disse tendenser indikerer et skift i prioriteterne med alderen, idet natur og rummelighed bliver vigtigere end selve beliggenheden. Ser vi nærmere på vigtigheden af beliggenhed, er der en tendens til, at de helt unge hellere vil bo i en mindre bolig centralt, mens både de 25-29-årige og 30-35-årige i større grad prioriterer at bo i en større bolig uden for byen, jf. figur 6. Denne tendens peger på et større behov for plads og luft med alderen, særligt i takt med at man stifter familie.

Når de 18-24-årige lægger stor vægt på at bo tæt på studie, er det med til at forklare, at det netop er denne aldersgruppe, der prioriterer at bo centralt i store byer. Det er her, mange af de videregående uddannelser har hjemme, hvorfor byerne også kaldes studiebyer. Samtidig er der rig mulighed for at opbygge netværk i disse byer, hvilket kan tiltrække de unge studerende. Yderligere kan bylivet være en særlig tiltrækningsfaktor for især de helt unge.

Figur 6. Mere end hver fjerde 18-24-årig vil hellere bo småt, men centralt



Note: Figuren viser procentdelen inden for hver aldersgruppe, der har svaret, hvorvidt de hellere vil bo i en mindre bolig centralt eller i en større bolig uden for byen.
Kilde: Spørgeskemaundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 4. kvartal 2023.

Høje boligpriser og høje renter

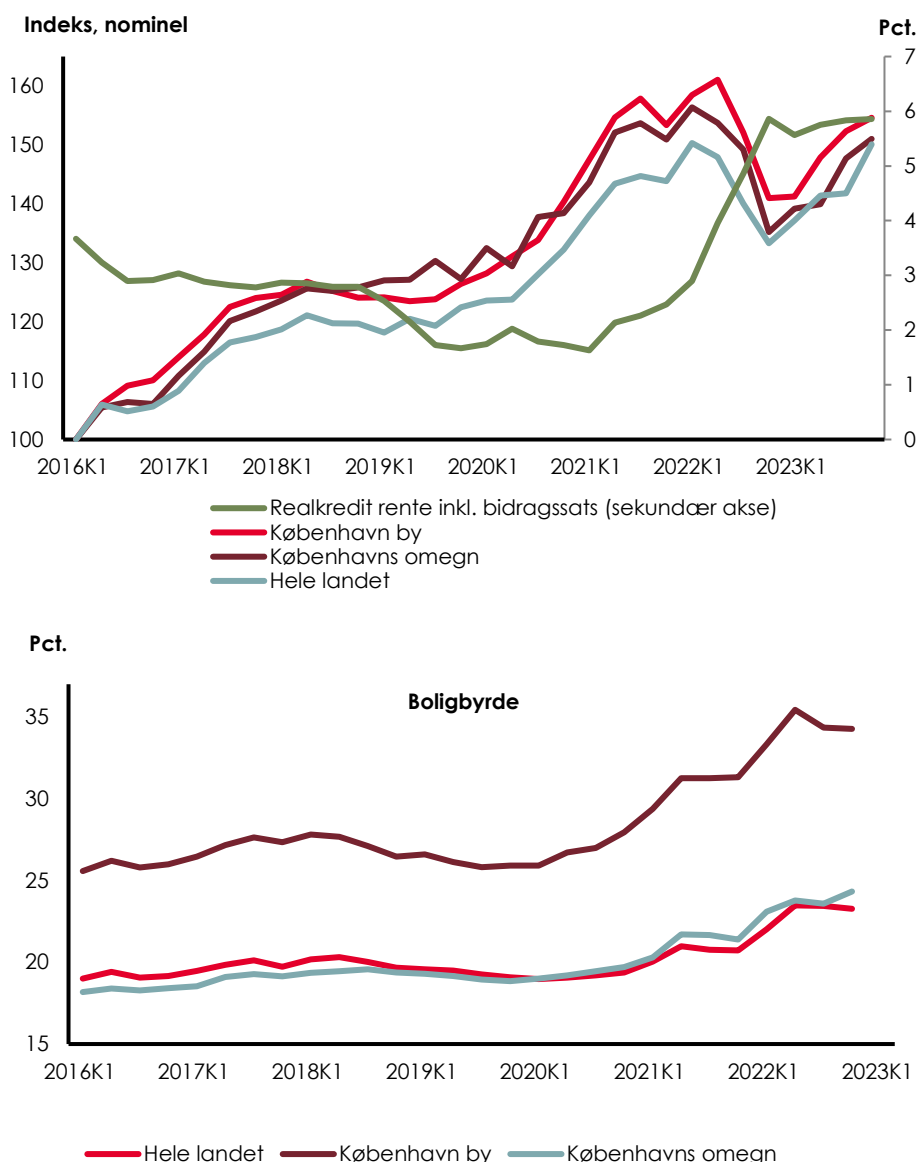
Trods stigende renter er boligpriserne fortsat steget fra 2020 til 2023, og det har været med til at øge boligbyrden. Boligbyrden angiver andelen af disponibel indkomst, der skal bruges på udgifter til finansiering af bolig, jf. boks 1.

Kombinationen af rentestigninger og høj inflation, som udhulede reallønnen, bidrog til et midlertidigt fald i boligpriserne i 2022, om end prisfaldet ikke var stort nok til at kompensere for rentestigningerne. I 2023 lå boligpriserne på omtrent samme niveau som i 2021, mens renten steg fra cirka 2 pct. til cirka 6 pct. i samme periode, jf. figur 7 øverst. Boligbyrden er altså steget, fordi der ikke har været et prisfald svarende til de øgede renter – det er med andre ord blevet markant dyrere at købe bolig med lånefinansiering.

Samtidig bliver det ekstra svært for unge førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet, da de typisk vil have et større behov for lånefinansiering end dem, som allerede er inde på ejerboligmarkedet. Nogle af de eksisterende boligejere kan potentielt have optjent en friværdi i deres tidligere bolig, som de kan tage med i deres næste køb og på den måde mindske deres lånebehov. Denne mulighed har førstegangskøbere selvsagt ikke. Med et større lånebehov er de unge derfor nødsaget til at bruge en større andel af deres disponible indkomst eller gå på kompromis med deres ønsker, f.eks. ved at købe en mindre bolig eller vælge et billigere område.



Figur 7. Høje boligpriser og -renter presser boligbyrden opad



Note: Den øverste figur viser et prisindeks for 2016kv1=100 for boliger under 78 kvm. På den sekundære akse fremgår realkreditrenten inkl. bidragssats med oprindelig rentefiksering over 10 år. Realkreditrenten for 2024K1 er foreløbig. Den nederste figur viser boligbyrden for ejerlejligheder udregnet ved ejendomsværdiskat, grundskyld og ydelse efter skat divideret med disponibel indkomst.

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik, samt Nationalbankens Statistikbank

Boligbyrden for ejerlejligheder i København by var ultimo 2022 på knap 34,5 pct. for et gennemsnitligt par, hvilket er hele 8 pct.-point højere end i 2020 før de store rentestigninger. I hele landet udgjorde boligbyrden godt 23,5 pct. i 2022, jf. figur 7 nederst. Det skyldes først og fremmest, at kvadratmeterpriserne i København er væsentligt højere end i resten af landet. For mange førstegangskøbere medfører



de ekstra høje priser, at de skal stifte en betydelig større gæld. Og med behov for et større lån mærkes rentestigningerne i ekstra høj grad.

Desuden skal det bemærkes, at boligbyrden er beregnet ud fra den gennemsnitlige disponible indkomst for en husstand bestående af et par i det givne område, og der er derfor ikke taget højde for alder. For unge, som typisk har en lavere indkomst end gennemsnittet, vil boligbyrden derfor alt andet lige være væsentligt højere.

Boks 1 Beregninger

Boligbyrden

Boligbyrden viser familiens samlede boligudgift bestående af ejendomsværdiskat, grundskyld og finansieringsydelse efter skat som andel af deres disponible indkomst.

Der er taget udgangspunkt i ejerlejligheder på 78 kvm., og boligens løbende markedsværdi er opgjort på baggrund af Boligmarkedsstatistikken.² Finansieringsydelsen tager udgangspunkt i en 95 pct. belåning og beregnes som 80 pct. fast forrentet realkreditlån med afdrag over 30 år og 15 pct. banklån med afdrag over 20 år. Den 30-årige realkreditrente og bankrenten følger Nationalbankens og Danmarks Statistiks opgørelser. Bidragsatsen er baseret på tal fra Realkredit Danmark. Ved ejerboliger med belåningsgrad 0-80 pct. med fast rente er den gældende vægtede sats bidragsats 0,6812 pct.³

Realismegabet

Realismegabet er udregnet som den procentvise forskel mellem, hvad de unge har svaret, at de kan betale i boligudgift pr. måned, når de flytter, og den estimerede månedlige udgift på den størrelse bolig og det område de har angivet, de gerne vil flytte til. De estimerede udgifter dækker over de månedlige samlede låneomkostninger, boligskat og ejerudgift. Der er antaget et variabelt tinglysningsgebyr med en tinglysningsafgift på 1,45 pct. ved stiftelse af lånet samt et lånesagsgebyr på 5.000 kr. og en månedlig ejerudgift på 1.500 kr. Ligesom ved beregningen af boligbyrden er der taget udgangspunkt i en 95 pct. belåning, hvoraf 80 pct. udgør et fast forrentet realkreditlån med afdrag over 30 år, mens 15 pct. udgør banklån med afdrag over 20 år. Boligpriserne er opgjort ud fra kvadratmeterpriserne på ejerlejligheder i det givne område. Den 30-årige realkreditrente og bankrenten følger Nationalbankens og Danmarks Statistiks opgørelser. Bidragsatsen er ligeledes baseret på tal fra Realkredit Danmark.

² [Boligmarkedsstatistikken \(finansdanmark.dk\)](https://finansdanmark.dk/boligmarkedsstatistikken)

³ [prisblad-privat.pdf \(rd.dk\)](https://finansdanmark.dk/prisblad-privat.pdf)



Flere nye boliger dæmper presset på boligmarkedet – men det er fortsat dyrt

De høje boligpriser i København afspejler en længerevarende søgning mod storbyerne – det er altså ikke kun unge, der gerne vil bo i storbyerne. Det har medført et omfattende byggeri af nye boliger i og omkring København for at imødekomme den store efterspørgsel.

Et udtryk for den fortsatte søgning mod København er, i hvilket omfang nye familier flytter til København i takt med nybyggeriet – altså om væksten i husstande i København svarer til væksten i antal boliger. I perioder stiger antallet af husstande hurtigere end antallet af boliger – et udtryk for, at københavnernes presser sig sammen og udnytter den smule ledige kapacitet, der måtte være.

Når væksten i husstande overstiger væksten i nye boliger, er det altså et udtryk for et fortsat højt pres på det københavnske boligmarked. Det så vi perioden fra 2011 til 2018, hvor dette gab mellem væksten i antallet af boliger og husstande⁴ dog gradvist blev indsnævret som følge af øget vækst i boligbyggeriet, jf. figur 8.

Siden 2018 er væksten i antal husstande også dæmpet, så det demografiske pres på det københavnske boligmarked i de seneste år er aftaget, dog med undtagelse af 2023. Ifølge Københavns Kommunes boligreddegørelse fra 2023 kan afmatningen i byggeriet skyldes bl.a. stigende bygge- og materialepriser, som til dels er eftervirkninger af nedlukninger og forsyningsproblemer efter coronapandemien.⁵

Knaphed på små lejligheder i København efter størrelseskrav

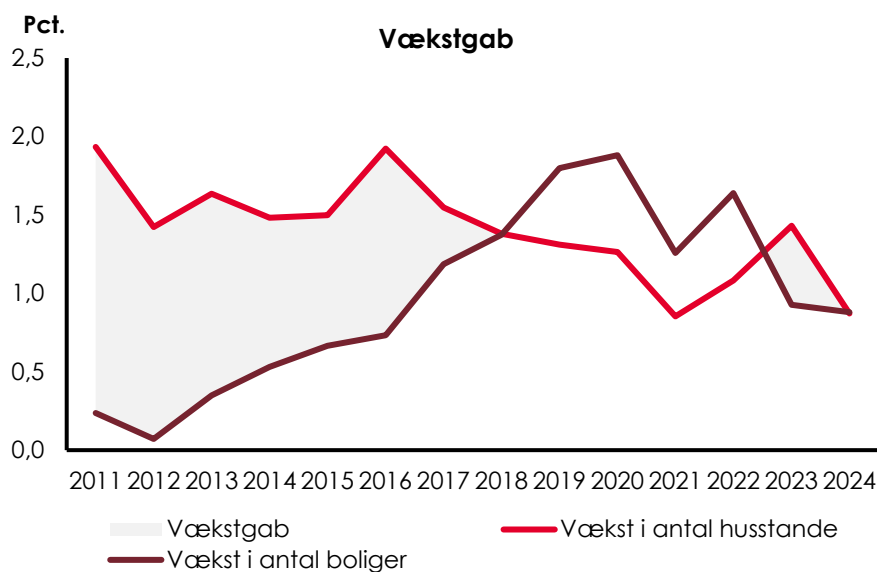
Mens antallet af boliger og husstande i de seneste år er vokset omtrent i samme takt, er det dog vigtigt også at se på forskelle mellem husstandstypen, kvadratmeterprisen og størrelsen. Det skyldes det såkaldte størrelseskrav, der begrænser væksten i antallet af nye boliger i København på under 75 kvm, hvilket lægger et større pres på markedet for mindre lejligheder i København, som kan medføre særlige udfordringer for unge og enlige.

⁴ Husstande omfatter samtlige personer på samme adresse uanset familiære tilknytningsforhold. Personer defineres som et hjemmeboende barn, hvis de bor sammen med mindst en af deres forældre og er op til 25 år. For de 18-24-årige er der derfor filtreret på, at der ikke må være børn i husstanden. På den måde tæller man kun med, hvis man er flyttet hjemmefra. Enlige er defineret som husstande bestående af én person.

⁵ Jf. Københavns Kommune, [Boligreddegørelsen 2023](#).



Figur 8. Årlig vækst i boligudbud og husstande i København

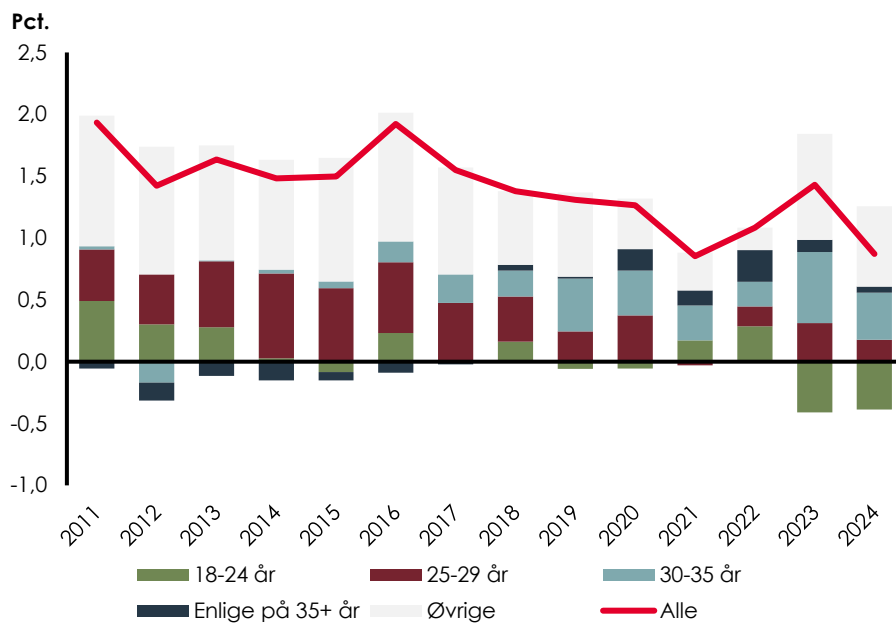
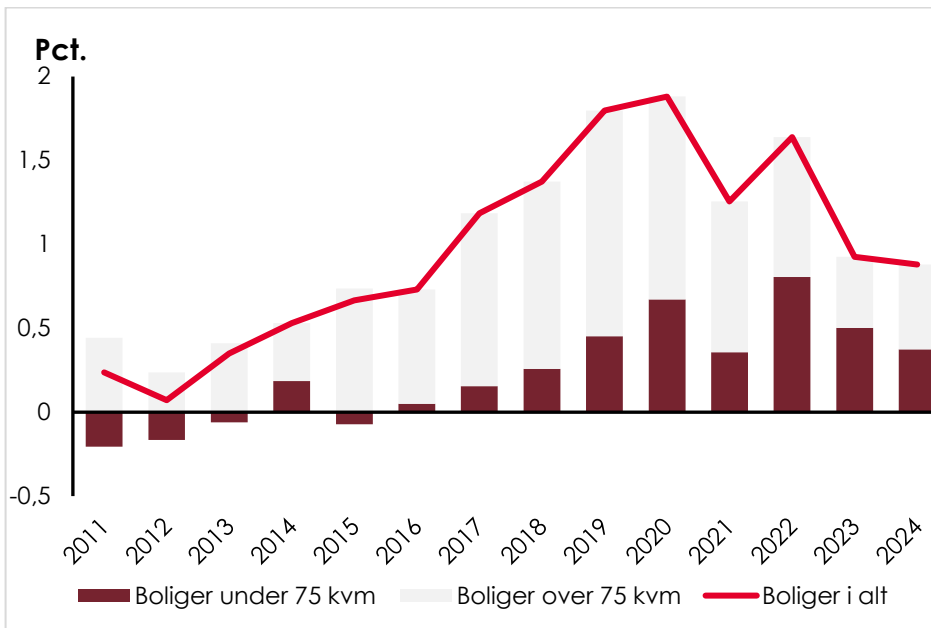


Note: Figuren viser vækstgab, som er betegnet som perioder, hvor væksten i husstande overstiger tilvæksten i nye boliger. Figuren dækker over husstande, hvor den ældste person er minimum 18 år, samt boliger uafhængigt af størrelse i København. For boliger er medtaget parcel/stuehuse, række, kæde og dobbelthuse, etageboliger og kollegier.
Kilde: Danmarks Statistikbank

Størrelseskravet til nybyggeri indførte Københavns Kommune i 2005 for at opnå en mere alsidig boligsammensætning og gøre plads til børnefamilier i byen. Det indebærer, at nybyggede boliger i gennemsnit skulle være mindst 95 kvm, og at den enkelte bolig ikke måtte være mindre end 75 kvm. Størrelseskravet medførte derfor også, at der samtidig kom færre små boliger til unge og enlige – for der blev ikke bygget nye, og nogle af de gamle små lejligheder er blevet lagt sammen.

I 2015 lempedes kravet imidlertid til, at minimum 75 procent af nybygget etageareal skal være mindst 95 kvm for at efterkomme det skæve boligudbud i forhold til efterspørgslen. Lempelsen har medført en tydelig effekt – hvor der var tæt på ingen vækst i antallet af boliger på under 75 kvm inden 2015, steg antallet betydeligt efter indførelsen af de nye regler, jf. figur 9 nederst. I 2019 lempedes kravet yderligere for at skabe flere tilgængelige boliger til personer med lavere indkomster, herunder studerende og enlige. Efter den nye lempelse er det kun 50 procent af nybygget areal, der er omfattet af reglen. Trods opblødning af reglen ses dog stadig i 2024, at væksten i antallet af boliger kun lige møder væksten i antallet af husstande.

Figur 9. Vækstbidrag til boligudbud og antal unge



Note: Den øverste figur viser den årlige vækst i antallet af boliger, hvor søjlerne viser vækstbidraget for boliger på hhv. over og under 75 kvm. For boliger er medtaget parcel/stuehuse, række, kæde og dobbelthuse, etageboliger og kollegier. Den nederste figur viser tilsvarende den årlige vækst i antallet af husstande (den røde kurve). De farvede områder viser vækstbidraget for enlige (defineret som husstande bestående af én person) og unge mellem 18 og 35 år. Øvrige omfatter det resterende vækstbidrag til den samlede vækst. Kilde: Danmarks Statistikbank



Med undtagelse af 2014 er væksten i antallet af boliger under 75 kvm negativ frem til 2016, jf. figur 9 øverst. Den positive vækst i 2014 kan skyldes, at kollegier er medtaget. Ser man isoleret på den samlede vækst i enlige og unge mellem 18 og 35 år, overstiger den klart væksten i udbuddet af mindre boliger, og vækstgabet er derfor højere for de unge, end det der fremgår af figur 7, som ikke tager højde for de forskellige husstandstyper.

At der siden 2016 bygges flere mindre boliger under 75 kvm, er dog ikke ensbetydende med, at det nødvendigvis bliver nemmere for de unge at komme ind på ejerboligmarkedet. Selv om det alt andet lige øger udbuddet af mindre boliger, er det ikke sikkert, at de unges budget kan følge med.

Ser vi på, hvordan væksten i antallet af unge mellem 18 og 35 år samt husstande bestående af én person over 35 år bidrager til den samlede vækst i antallet af husstande, bliver det synligt, at særligt de enlige bidrager til den negative vækst indtil 2016, jf. figur 9 nederst. Dette skal ses i lyset af størrelseskravet, idet færre mindre boliger medfører et mindre udbud til særligt enlige og unge, da disse typisk har en mindre økonomi. Dermed er nogle nødsaget til at søge uden for København. I samme periode var der tæt på ingen vækst i de unge mellem 30 og 35 år.

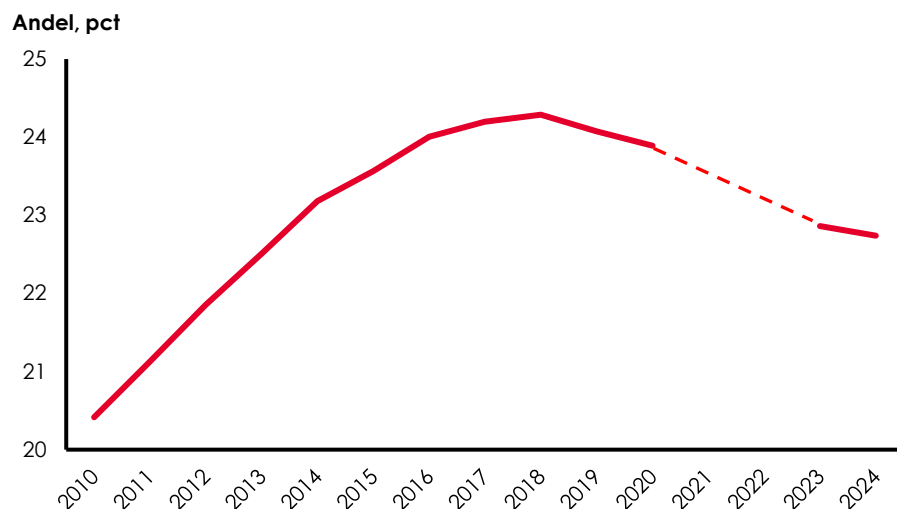
Efter 2016 er der til gengæld en stigende vækst i husstande inden for netop denne aldersgruppe. Det kan være en indikator på, at en større del af de ældre unge har råd til at betale for de nye, mindre boliger, mens det fortsat kan være en udfordring for de helt unge, selv om udbuddet af mindre boliger stiger. I 2023 og 2024 ses netop også en negativ vækst for de helt unge, hvilket kan være et tegn på, at det kan være svært at få budgettet til at række til de nye boliger på grund af de høje boligpriser.

Det kan altså fortsat være en udfordring for de helt unge at komme ind på ejerboligmarkedet, fordi deres budget ikke nødvendigvis rækker til de nye boliger. Som en konsekvens af dette ses også en generelt stigende tendens til, at flere unge vælger at bo sammen. Andelen af unge, der boede sammen, ud af alle voksne i København, var cirka 20 pct. i 2010. I 2024 er andelen steget til cirka 23 pct., hvilket dog er lidt lavere end i 2018, hvor andelen toppede på 24 pct, jf. figur 10. Dette kan ses som en respons på de høje boligpriser og presset på boligmarkedet.

Særligt det fortsat mindskede udbud af mindre boliger sammenlignet med før indførelsen af størrelseskravet samt de høje boligpriser gør det svært for unge at bo alene. Det skal bemærkes, at det ikke er muligt at få adgang til data fra 2021 og 2022, og derfor er denne del af udviklingen blot et skøn.



Figur 10. Andelen af unge, der bor flere sammen



Note: Figuren viser andelen af unge mellem 18-29 år ud af alle personer over 18 år, der bor mere end én person i en bolig i landsdelen Byen København. Årene 2021 og 2022 er midlertidigt lukket i Statistikbanken grundet fejl i data fra Bygnings- og Boligregistret. Basen er alle personer over 18 år.

Kilde: Danmarks Statistikbank

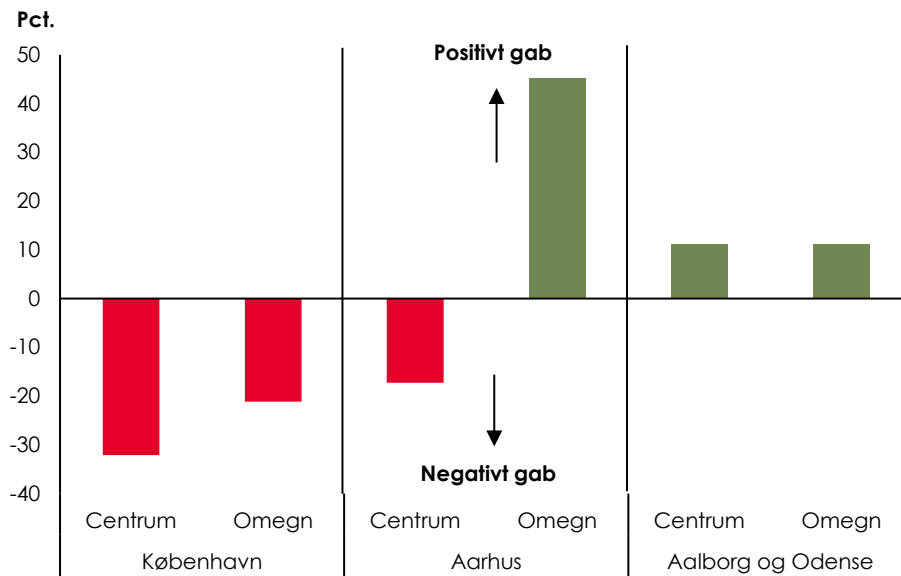
De høje priser gør det svært for de unge at købe bolig

Når vi spørger de unge, hvor de gerne vil flytte hen, hvor stor en bolig de ønsker, samt hvor meget de kan betale for det, er det ikke alle, der har budget til at realisere deres boligdrømme. Særligt for unge, der gerne vil bo i centrum af København, er det vanskeligt at få budgettet til at række, jf. figur 11.

Samme tendens gør sig gældende for unge, der gerne vil bo i Københavns omegn samt Aarhus centrum. Anderledes ser det dog ud for særligt dem, der gerne vil bo i Aarhus omegn. Her har de unge mulighed for at betale mere, end der er behov for ud fra deres angivne ønsker. Boligpriserne er dog også særligt høje i Københavnsområdet, og det kræver derfor ofte væsentligt mere at finansiere et boligkøb i det område. Da der er store udsving i lejeboligmarkedet, og en del af markedet ikke er belyst i samme grad som ejerboligmarkedet, tager vi udgangspunkt i priserne på ejerboliger.⁶

⁶ [Vi har tidligere kigget på lejeboligpriser i "Unge har ikke råd til at bo i de største danske byer", Finans Danmark 2024](#)

Figur 11. Mange vil bo i København, men har ikke råd

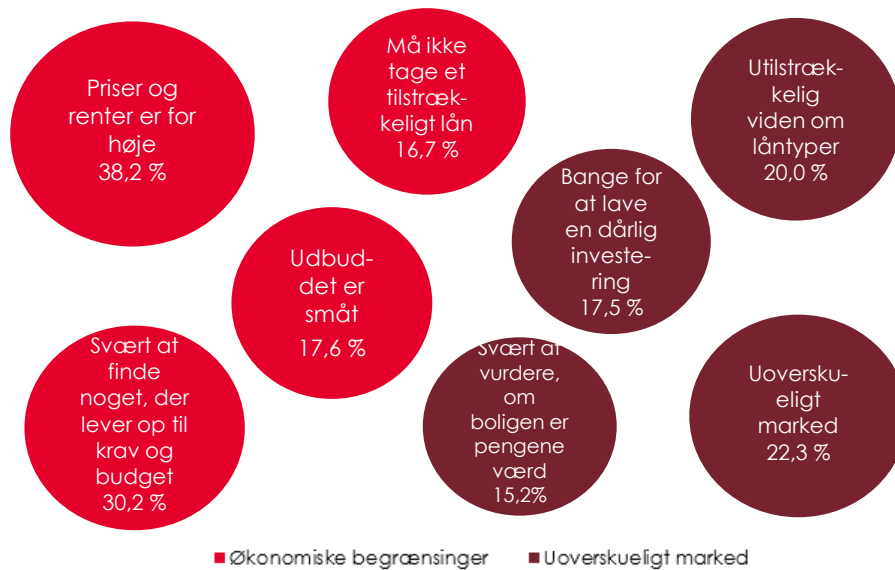


Note: Figuren viser den procentvise forskel mellem den estimerede udgift og det boligbudget, respondenterne selv har angivet. Der er korrigeret for to store outliers for København By, som ville have gjort gabet endnu større. Aalborg og Odense er lagt sammen, da tendensen er den samme i disse områder. De estimerede boligudgifter er baseret på finansiering af ejerlejligheder.

Kilde: Spørgeskemaundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 4. kvartal 2023 og registerdata fra Danmarks Statistik.

De unge ser overordnet to store udfordringer ved at komme ind på boligmarkedet; de synes, at det er et uoverskueligt marked, og de oplever økonomiske begrænsninger. Mange unge forbinder boligmarkedet, låntyper og investeringer med kompleksitet og oplever derfor, at disse faktorer er med til at sætte en stopper for deres boligdrømme. Derudover oplever mange unge, at de helt simpelt ikke har råd til at købe en bolig, jf. figur 12.

Figur 12. Økonomiske faktorer gør det svært at komme ind på boligmarkedet for mange unge



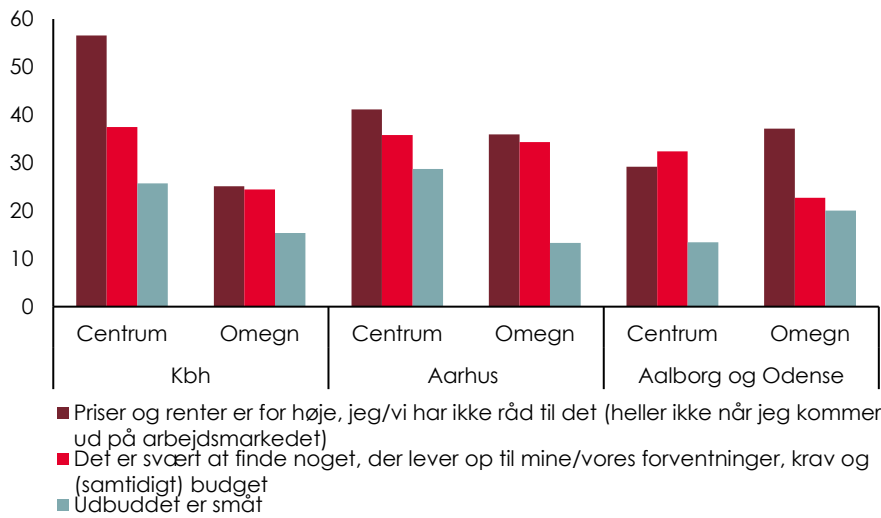
Note: Figuren viser, hvad de unge ser som udfordringer/barrierer ved at komme ind på boligmarkedet.

Kilde: Spørgeskemaundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 4. kvartal 2023.

Især for unge, som drømmer om at bo i storbyen, er de økonomiske begrænsninger en udfordring. Knap 60 pct. af dem, der ønsker at bo i København by, svarer, at priserne og renterne er for høje til, at de har råd til at komme ind på boligmarkedet, jf. figur 13. Desuden oplever en stor del, at det er svært at finde noget, der lever op til deres krav og forventninger, samt at udbuddet er for småt.

Denne tendens ses især stærk i centrum af København og Aarhus. Dette kan hænge sammen med de høje priser og det lave udbud af boliger; men også at forskellen mellem unges boligønsker og budget er stor i både København og Aarhus centrum, og de unge derfor har for høje forventninger til, hvad de kan få for deres penge, jf. figur 11.

Figur 13. De høje boligpriser er særligt en udfordring i København
Pct.



Note: Figuren viser andelen, der har svaret "Det er svært at finde noget, der lever op til mine/vores forventninger, krav og (samtidigt) budget", "Udbuddet er småt" og/eller "Priser og renter er for høje, jeg/vi har ikke råd til det (heller ikke når jeg kommer ud på arbejdsmarkedet)" fordelt på, hvilket område de ønsker at bo i.

Kilde: Spørgeskemaundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 4. kvartal 2023.

