

**FINANS
DANMARK**

18. september 2026

Forfatter:

Christian Heebøll Hammer

Nina Frandsen Jensen

Kontakt:

Christian Heebøll Hammer

chh@fida.dk

Analyse

Unge boligbehov og behovet for infrastruktur og flere små boliger i storbyerne

Boligmarkedet i København har været under vedvarende pres gennem de seneste år. Bolig- og lejepriser samt ventelister er steget markant, og presset er størst på de mindre boliger centralt i byen. Udviklingen er i høj grad drevet af fortsat stor interesse for at bo i København blandt unge over hele Danmark, international tilflytning og en tendens til, at færre flytter væk fra byen igen senere i livet, end vi tidligere har set – uden at boligmassen er vokset tilsvarende. En lignende udvikling ses også i andre storbyer – ikke mindst Aarhus – men her har presset hidtil været langt mere afdæmpet, bl.a. fordi boligudbuddet i højere grad har kunnet følge med efterspørgslen. De seneste prisstigninger i Aarhus peger dog på, at ubalancen også kan brede sig, hvis udbuddet ikke følger med.

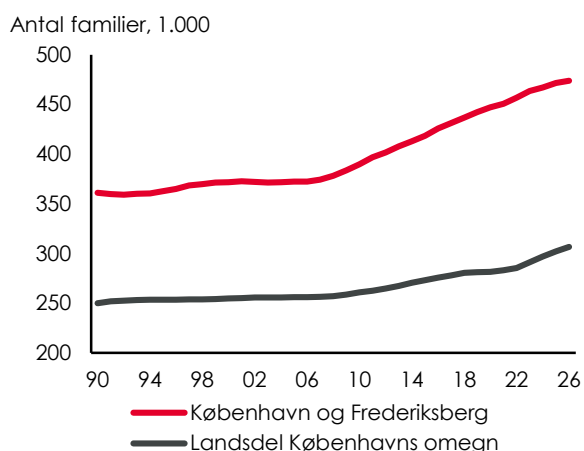
Netop de unge mærker ubalancen tydeligt. De efterspørger især bylivet og kort transporttid til studie og arbejde – også selv om det typisk er på bekostning af størrelsen. Samtidig er der relativt få små, billige boliger i København, og udviklingen taler for at bygge flere små boliger centralt. For de lidt ældre unge, hvor pladsbehovet fylder mere, kan løsningen også findes uden for byen. Her er udbudsmulighederne ofte bedre, men det forudsætter god infrastruktur til og fra byen. En forbedret infrastruktur fra forstæderne kan således "gøre byen større" og – kombineret med flere boliger i forstæder – aflaste presset centralt.

Priserne stiger i København, og det samme gør ønsket om at bo der

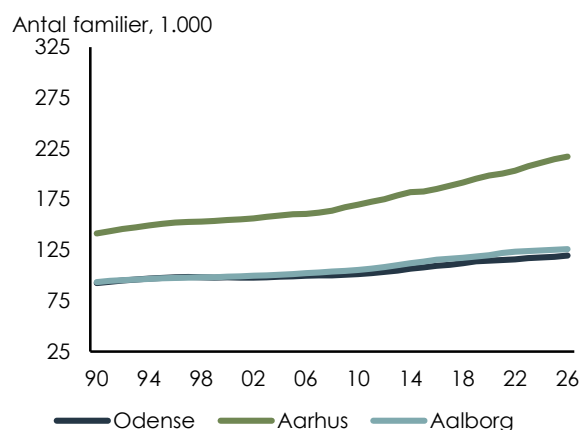
Over de seneste år er interessen for at bo i de større byer i Danmark steget markant. Det ses ikke mindst i København og omegn, hvor befolkningen er vokset kraftigt gennem de seneste 20 år – særligt som konsekvens af en stor interesse for at bo i København blandt unge fra resten af landet, en mere begrænset fraflytning senere i livet og internationale tilflyttere, der kommer til for at studere eller arbejde, jf. figur 1 samt boks 1. Vi har også set en forholdsvis stor befolkningsvækst i Aarhus, mens væksten i de øvrige storbyer ligger betydeligt lavere.

Figur 1. Stigende befolkning i København og andre storbyer

København og omegn



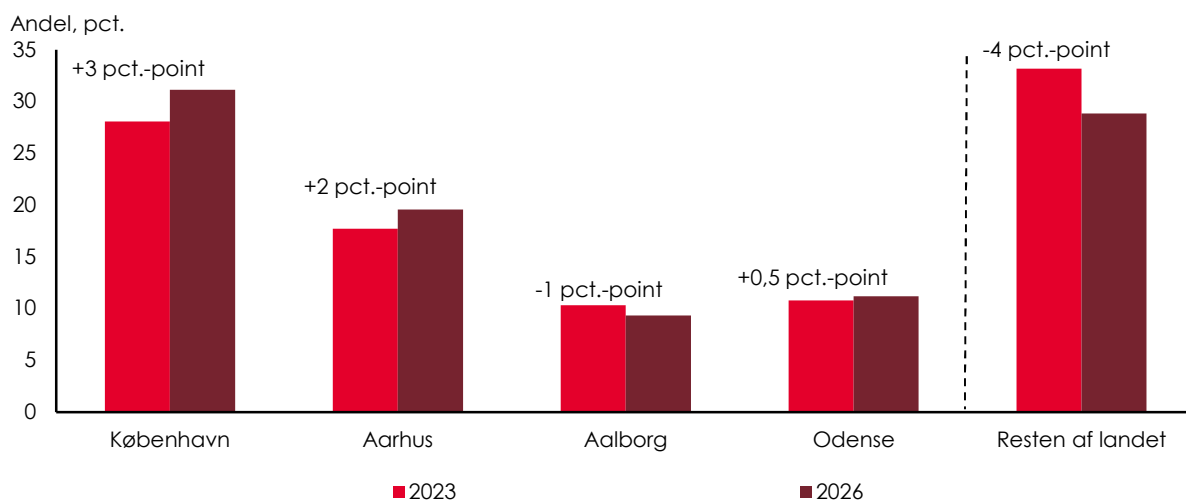
Andre storbyer



Note: Figuren viser antallet af familier i forskellige storbyområder.
Kilde: Danmarks Statistik.

Det samme billede tegner sig i spørgeskemadata. Selv om interessen for at bo i København allerede var høj i 2023, er den siden steget yderligere, jf. figur 2. I dag svarer knap hver tredje ung, at de gerne vil bo i hovedstaden. Til sammenligning ønsker knap hver femte at bo i Aarhus, mens omkring hver tiende ønsker at bo i de øvrige store studiebyer, Aalborg og Odense.

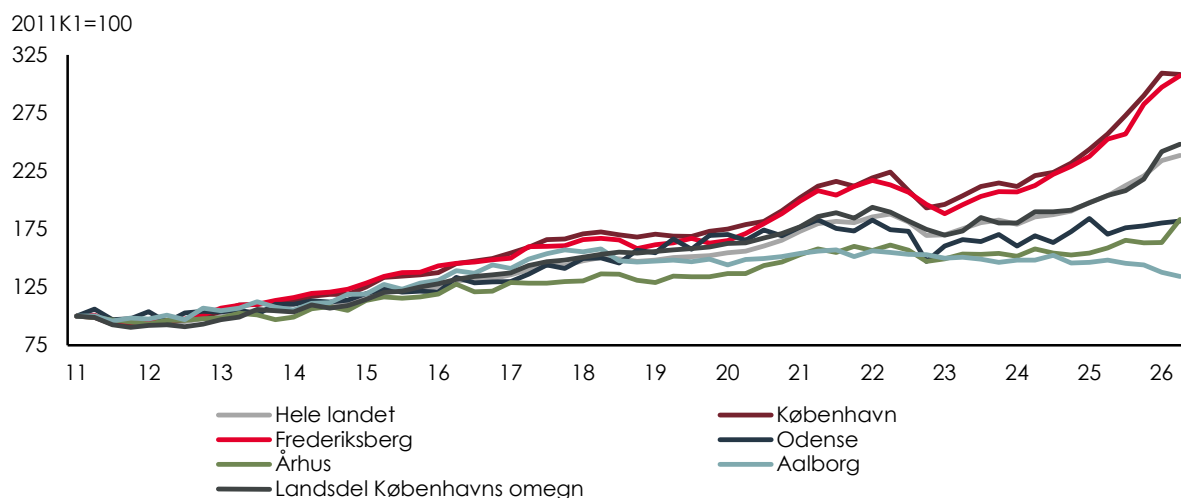
Figur 2. Efterspørgslen på boliger i København stiger



Note: Figuren viser andelen af unge, der har svaret, at de gerne vil bo i det givne område.
Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 4. kvartal 2023 og 2. kvartal 2026.

Den stigende interesse for at bo i hovedstaden har bidraget til, at priserne i og omkring København er steget kraftigt over perioden. Det gælder ikke mindst i de senere år. Siden det midlertidige lavpunkt i 2023 er priserne steget med knap 60 pct. i København centrum og 36 pct. i Københavns omegn. I Aarhus er priserne også steget en del over det seneste år, mens de stort set ikke er steget i resten af Danmark – inkl. de øvrige danske storbyer; Odense og Aalborg, jf. figur 3.

Figur 3. Priserne stiger især i København og på Frederiksberg



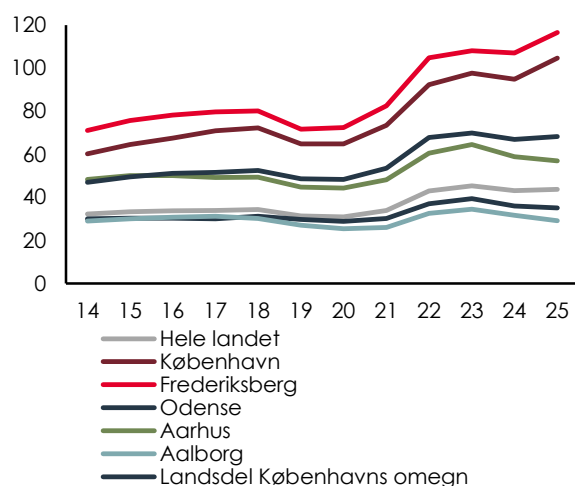
Note: Figuren viser udviklingen i realiserede handelspriser for ejerlejligheder i København og Frederiksberg samt den vægtede realiserede handelspris for hele landet (ekskl. storbyerne), landsdelen Københavns omegn, samt de resterende kommuner. Vægtene er beregnet på baggrund af antal etageboliger, parcel-, række-, kæde-, stue- og dobbelthuse. For 2. kvartal 2026 er handelspriserne fremskrevet med den procentvise udvikling i udbudspriserne fra 1. til 2. kvartal 2026.

Kilde: Finans Danmark og Danmarks Statistik samt egne beregninger.

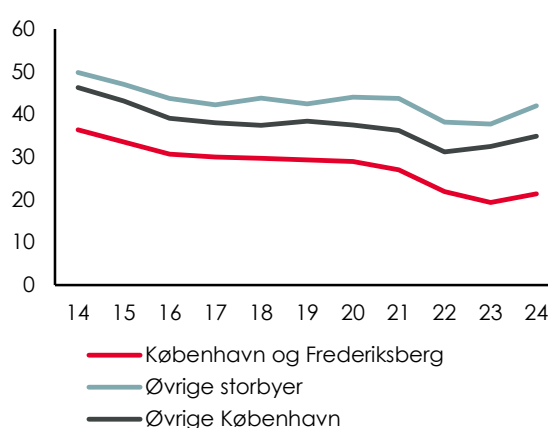
Da renterne samtidig ligger på et forholdsvis højt niveau i forhold til årene før inflationskrisen i 2022, er det generelt blevet sværere for mange danskere at komme ind på ejerboligmarkedet i København. Boligbyrden for København – dvs. andelen af den gennemsnitlige indkomst for danske husholdninger der ville gå til boligudgifter, hvis de boede i København – er steget fra lidt over 70 pct. i 2021 til omkring 110 pct. i 2025, jf. figur 4 (venstre). Udviklingen har således medført, at langt færre danskere i dag har råd til at købe en typisk lejlighed i København, jf. figur 4 (højre).

Figur 4. Boligbyrden er steget kraftigt i hovedstaden

Andel af indkomst, der går til bolig, pct.



Andel, der har råd til at bo i det givne område, pct.



Note: Figuren til venstre viser udviklingen i andelen af den gennemsnitlige disponible indkomst på landsplan, der anvendes til boligudgifter, jf. boks 1. Figuren til højre viser andelen af personer, der har råd til at bo i en ejerbolig i det givne område, hvor vi sammenligner disponibel indkomst i hele landet med de gennemsnitlige boligudgifter i det givne område. Årene 2021 og 2022 er midlertidigt lukket i Statistikbanken grundet fejl i data fra Bygnings- og Boligregistret og er derfor interpoleret. Basen er alle personer mellem 18-29 år.

Kilde: Finans Danmark og Danmarks Statistik.

Boks 1. Boligbyrde og lejeværdier

Boligbyrdeberegninger

Boligbyrden viser, hvor stor en andel af den gennemsnitlige disponible indkomst på landsplan der hver måned går til boligudgifter. Beregningerne tager udgangspunkt i de realiserede handelspriser for boliger i hele landet, i landsdelen Københavns omegn og i de udvalgte kommuner. For alle områder bortset fra København og Frederiksberg er boligpriserne vægtet efter sammensætningen af boligtyper i området, herunder etageboliger samt parcel-, række-, kæde-, stue- og dobbelthuse. Boligudgifterne er beregnet for en ejerbolig på 75 kvm finansieret med et 30-årigt afdragsfrit realkreditlån med 80 pct. belåning og et 10-årigt banklån med 15 pct. belåning. Udgifterne omfatter de løbende ydelser på både realkredit- og banklånet, herunder renter og bidragssatser.

Lejeværdier

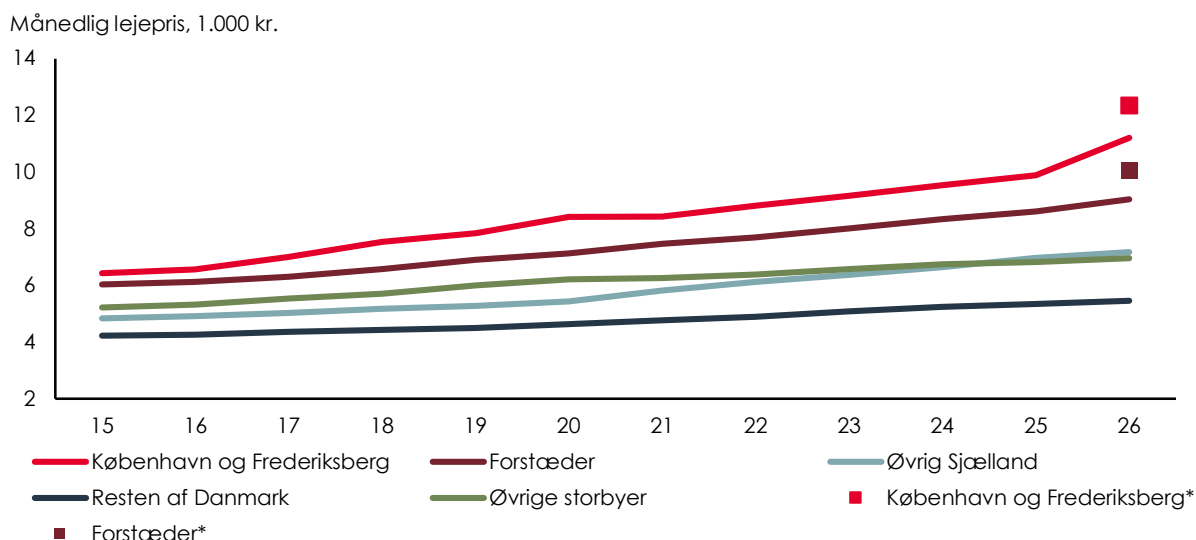
Lejepriserne er beregnet på baggrund af data fra Boligstat.dk ved at tage den gennemsnitlige årlige husleje pr. kvm og efterfølgende omregne til en gennemsnitlig månedlig husleje for en lejlighed på 60 kvm. Derudover er der gennemført webscraping af 6.248 boligopslag med ubegrænset lejefastsættelse fra Akutbolig.dk. På baggrund af disse opslag er den gennemsnitlige månedlige husleje for en lejlighed på 60 kvm i 2026 beregnet. De to metoder resulterer i relativt ens estimater af den gennemsnitlige husleje for en lejlighed på 60 kvm på tværs af landet.

Det er dog ikke kun ejerboligmarkedet, der er berørt af den høje efterspørgsel. Det samme er de dele af lejeboligmarkedet, hvor unge typisk søger deres første bolig – f.eks. kollegier, billigere lejeboliger og andelsboliger. Her er der flere indikationer på, at ventelisterne på at få en billig lejebolig i København er steget kraftigt over de seneste år.¹

Presset ses også på lejeudgifterne for uregulerede lejeboliger – dvs. lejeboliger, hvor lejepriserne i højere grad er bestemt af markedet, men hvor der til gengæld typisk ikke er lange ventelister. Her har lejepriserne historisk ligget betydeligt højere i København end i andre områder, men over de seneste år er spændet mellem København og andre områder blevet endnu større, jf. figur 5. De markedsbaserede lejepriser på diverse boligsider ligger tilmed endnu højere – især for dem, der har behov for hurtigt at finde en bolig.

¹ F.eks. skrev Politiken tilbage i 2015, at ventetiden på en almen bolig i København på daværende tidspunkt var omkring 20 år. Ti år senere viser en rundringning fra Fagbladet 3F til de tre største almene boligselskaber i København, at ventetiderne fortsat er meget lange. KAB oplyser om ventetider på mellem 10 og 40 år, fsb om mindst 10 år, og AAB om over 20 år.

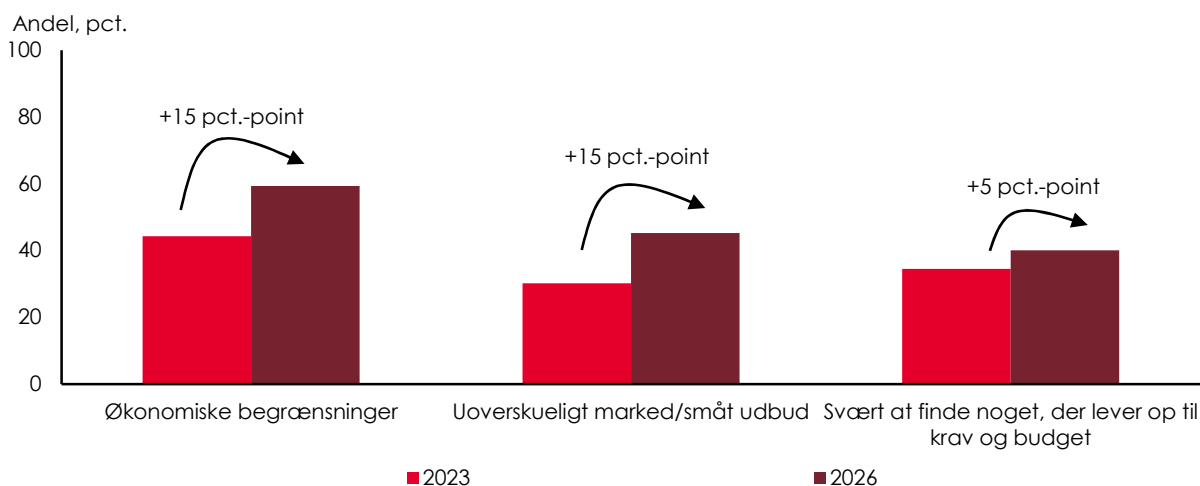
Figur 5. Lejepriserne er også meget høje i København og på Frederiksberg



Note: Figuren viser den gennemsnitlige lejepris for en lejlighed på 60 kvm i de givne områder. *) Data til disse to punkter kommer fra scraping af forskellige lejeportalportaler.

Kilde: <https://boligstat.dk> og scraping af lejeportalportalerne Akutbolig.

Figur 6. Flere unge oplever økonomien som en barriere for at komme ind på boligmarkedet



Note: Figuren viser andelen af unge som har angivet hhv. økonomiske begrænsninger eller et uoverskueligt marked/små udbud af boliger som barrierer for at komme ind på boligmarkedet.

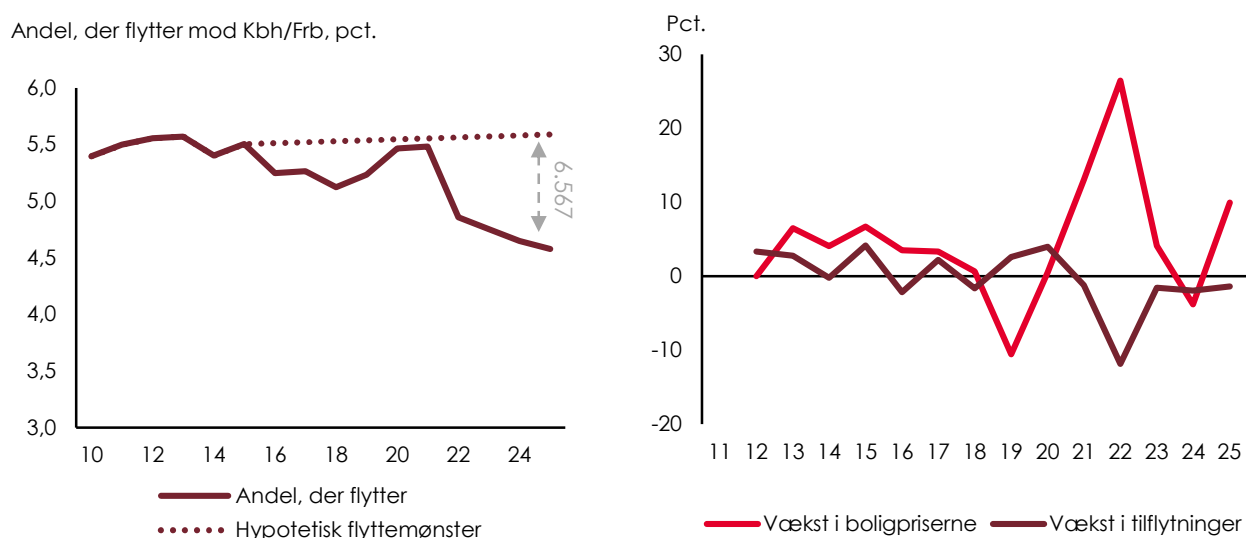
Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 4. kvartal 2023 og 2. kvartal 2026.

Det gælder således generelt for alle dele af markedet, at det er blevet sværere at finde og kunne betale en bolig i København – særligt for de unge. Allerede i 2023 svarede 44 pct. af de unge i en spørgeundersøgelse foretaget af Epinion for Finans Danmark, at deres økonomi var en stor barriere for at komme ind på boligmarkedet i København, jf. figur 6. Sidenhen er denne andel blevet endnu større. I dag gælder det for knap 60 pct. af de unge. Samtidig er andelen, der synes, at markedet er uoverskueligt, eller at udbuddet af boliger er for småt, steget fra at gælde 30 pct. til at gælde 45 pct. Derfor er det også naturligt, at andelen af unge, der har svært at finde noget, der lever op til både krav og budget på samme tid, er steget i samme periode.

De økonomiske begrænsninger ses ikke mindst på de unges flyttemønstre. Tidligere var der en stigende tendens til, at unge fra hele landet flyttede mod København i løbet af ungdomsårene. Men allerede tilbage i 2015-16 blev denne udvikling brudt og vendt til et fald – til trods for, at interessen for at bo i København kun er steget, jf. figur 7 (venstre).

Faldet i tilflytningerne er blevet tydeligere i de senere år – især i de perioder, hvor boligydelse er steget mest. Det gælder ikke mindst i årene omkring energikrisen i 2022-23, hvor først renterne og siden boligpriserne steg markant, jf. figur 7 (højre).

Figur 7. Priserne gør det svært for de unge at flytte til København



Note: Figuren til venstre viser andelen, der flytter mod København og Frederiksberg. Det hypotetiske flyttemønster viser, hvordan udviklingen kunne forventes at se ud, hvis unges tendens til at flytte mod København fra 2009 til 2014 var fortsat i årene frem til 2025. Tallet i gråt viser forskellen i antallet af personer, der flytter i de to scenarier. Basen er unge mellem 18-28 år. Figuren til højre viser væksten i boligpriser og -tilflytning.

Kilde: Danmarks Statistik.

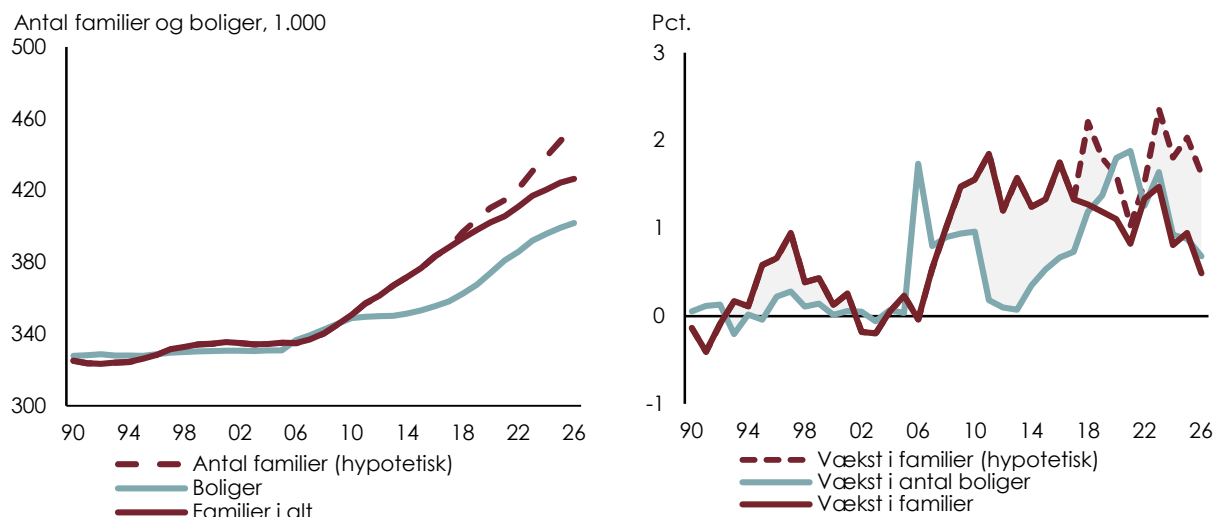
Udfordringerne med at komme ind på boligmarkedet hænger dog ikke kun sammen med den høje efterspørgsel. De skal også ses i lyset af, at boligudbuddet i København ikke er fulgt med behovet. Allerede i årene efter finanskrisen steg antallet af familier hurtigere end antallet af boliger, jf. figur 8 (venstre). I 2018-23 blev forskellen indsnævret i takt med at der blev bygget relativt mange boliger i København. Herfra har væksten i boliger og familier tilsyneladende fulgtes ad, jf. figur 8 (højre).

Man skal dog have for øje, at der er en stærk sammenhæng mellem de to størrelser; hvis der ikke bygges tilstrækkeligt mange nye boliger, og nuværende beboere i mindre grad end før flytter fra deres boliger, er der selvsagt ikke boliger, som nye familier kan flytte ind i, hvilket alt andet lige vil dæmpe væksten i antallet af familier. Hvis den tidligere tendens til at flytte mod København var fortsat i 2016, tyder det på et relativt stort misforhold mellem boligudbud og bolig efterspørgsel fra 2021 og frem til i dag.

Forskellen mellem antallet af familier og boliger – brugt som en simpel indikator for bolig manglen – peger altså på et uopfyldt behov i 2026 på næsten 25.000 boliger. Og tager man også højde for de ændrede flyttemønstre

blandt unge, peger det på en yderligere mangel på omtrent 25.000 boliger – altså samlet set ca. 50.000 boliger. Det er netop i dette lys, at man skal se de store prisstigninger på især små ejerlejligheder over perioden.

Figur 8. Flere ville formentligt flytte til København, hvis der var flere boliger

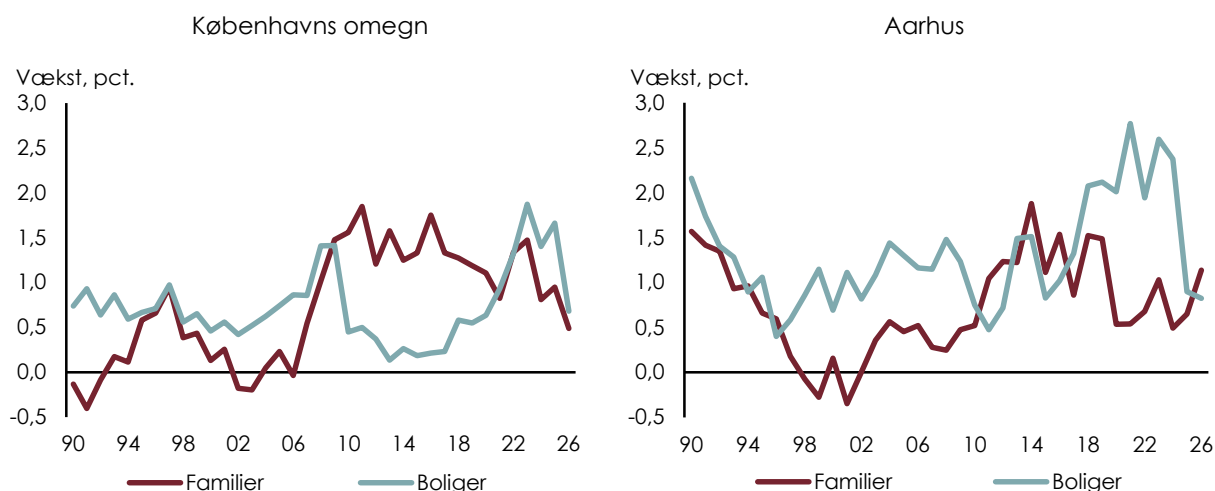


Note: Figuren til venstre viser antallet af hhv. familier og boliger, mens figuren til højre viser væksten, hvor de grå områder angiver misforholdet i udbud og efterspørgsel, hvor væksten i antal familier altså har overgået væksten i boliger. De stiplede linjer viser den hypotetiske udvikling, hvis unges tendens til at flyttede mod København fra 2009 til 2014 var fortsat i årene frem til 2025, jf. figur 7 (venstre).

Kilde: Danmarks Statistik.

Vi ser lignende tendenser i Københavns omegn, hvor befolkningsvæksten i flere år har ligget betydeligt over væksten i boligbestanden, jf. figur 9 (venstre). Omvendt er der i Aarhus generelt blevet bygget betydeligt flere boliger i forhold til befolkningsvæksten, hvilket formentlig er en medvirkende forklaring på, at prisstigningerne på ejerboliger hidtil har været mere afdæmpede end i København, jf. figur 9 (højre).

Figur 9. Lignende misforhold mellem befolkningsvækst og boligbyggeri i Københavns omegn, men ikke i Aarhus



Note: Figuren væksten i hhv. familier og boliger i Københavns omegn og Aarhus

Kilde: Danmarks Statistik.

Ser vi ti år frem mod 2036, forventes boligbehovet at blive endnu større. Befolkningsfremskrivningerne fra Danmarks Statistik peger på, at langt det meste af befolkningsvæksten forventes at komme i Københavnsområdet og i Aarhus – hvor den relative vækst forventes at blive størst i Aarhus, jf. tabel 1. Det kan være en bidragende faktor til, at vi nu også ser forholdsvis høje prisstigninger i Aarhus.

Tabel 1. Befolkningstallet forventes især at stige i og omkring København og Aarhus

	2026	2036	Vækst	Vækst pct.
København og Frederiksberg	670	697	27	4,0%
Københavns omegn	940	978	38	4,0%
Aarhus	324	353	29	9,1%
Odense	182	190	8	4,6%
Aalborg	193	200	7	3,5%
Resten af Danmark	2.790	2.800	10	0,4%

Note: Tabellen viser den forventede befolkningsvækst i de givne områder angivet i 1.000 personer over 20 år.

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik.

Boks 2. Nettotilflytning til storbyen

Nettotilflytningen til København og Frederiksberg fra andre kommuner har bidraget stadig mindre til den samlede familievækst gennem perioden fra 2009 til 2024, jf. figur 10. Hvor tilflytningen i årene omkring 2010-2012 stod for omkring 2 procentpoint af væksten, er andelen i de seneste år faldet til under 1 procentpoint. Faldet er ikke udtryk for, at interessen for at flytte til hovedstaden er aftaget, men skal snarere ses i sammenhæng med boligudbuddet: når nybyggeriet i stigende grad er koncentreret om store boliger, bliver det sværere for tilflyttere – ikke mindst unge og enlige – at finde en bolig, de har råd til og behov for.

Samtidig er en stadig større del af befolkningstilvæksten drevet af nettoindvandring og af, at unge flytter hjemmefra internt i kommunen, hvilket kan indikere, at byens vækst i stigende grad genereres internt frem for gennem tilflytning udefra.

Definitioner

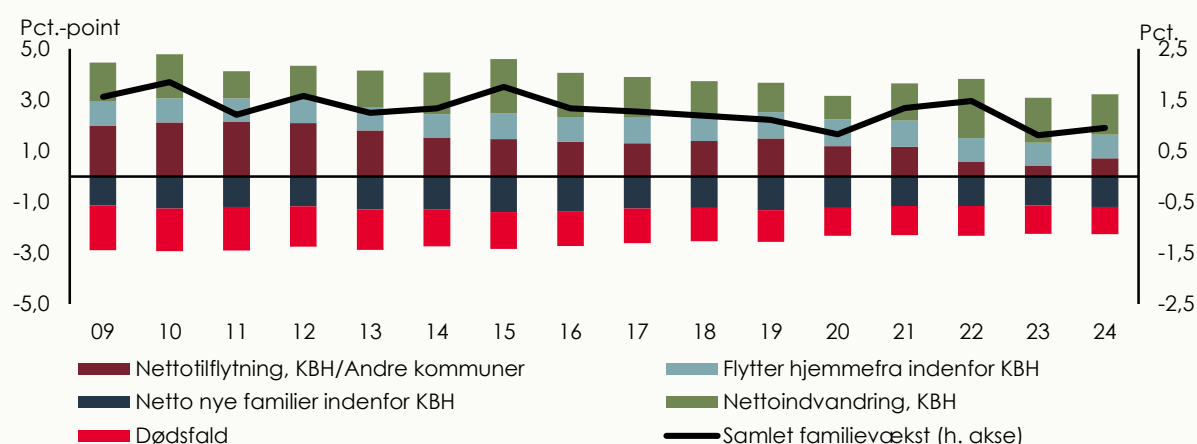
Bidragene er beregnet som ændringen i antallet af familier inden for den pågældende kategori divideret med det samlede antal familier året før. Dekomponeringen består af følgende komponenter:

- **Nettotilflytning** er forskellen mellem antallet af familier, der flytter til København eller Frederiksberg fra en anden kommune, og antallet, der flytter den anden vej. Nydannede familier tæller med, hvis den primære person er flyttet til kommunen udefra – og tilsvarende tæller familier, der ophører, hvis den primære person er flyttet ud af kommunen.
- **Flytter hjemmefra inden for kommunen** er nye familier, hvor den primære person året før boede hos sine forældre i København eller Frederiksberg og fortsat bor i kommunen.

- **Nettoindvandring** er forskellen mellem nye familier, hvor den primære person ikke fandtes i registret året før, og familier, der ophører, fordi den primære person med udenlandsk statsborgerskab ikke længere findes i registret.
- Dødsfald** omfatter enlige danske statsborgere i København eller Frederiksberg, som ikke findes i registret året efter.

Netto nye familier inden for kommunen er forskellen mellem antallet af nye og ophørte familier, hvor den primære person bor i kommunen både før og efter. Ændringen skyldes dermed hverken flytning, indvandring eller dødsfald, men at familier deles op eller lægges sammen.

Figur 10. Dekomponering af væksten i familier i København og Frederiksberg



Note: Figuren viser den årlige vækst i antallet af familier i København og Frederiksberg samt en dekomponering af væksten på underliggende bidrag. Tallene er udregnet ultimo de gældende år. Den samlede familie-vækst er vist ved den sorte kurve og aflæses på højre akse. De enkelte bidrag i dekomponeringen aflæses på venstre akse og er opgjort som bidrag til væksten i procentpoint – disse vil summere til den samlede vækst.

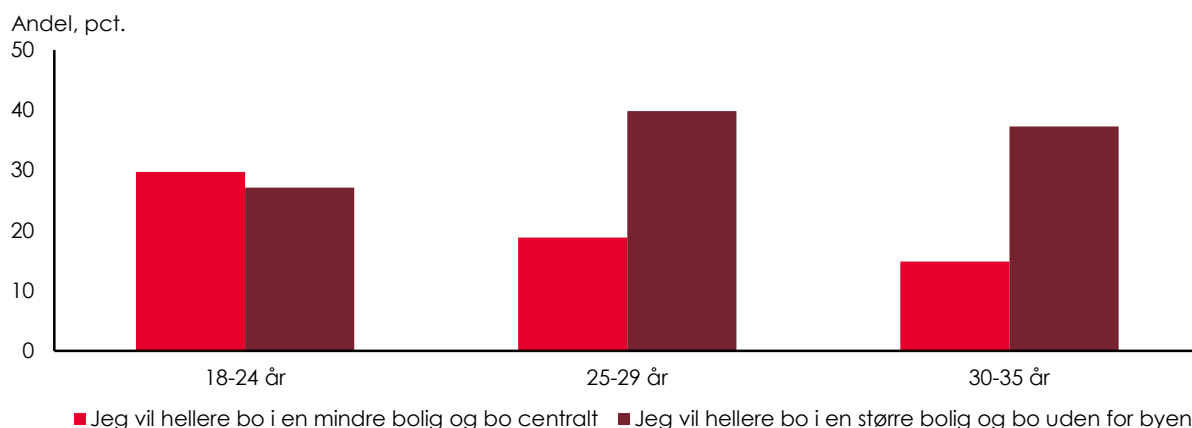
Kilde: Danmarks Statistik.

Mange unge vil bo centralt – senere fylder behovet for plads og natur

For at forstå, i hvilket omfang boligudbuddet matcher behovet, er det nødvendigt at afdække, hvilke boliger forskellige borgere efterspørger, og hvordan deres behov og prioriteter ændrer sig i takt med, at de bevæger sig gennem forskellige faser af livet – fra de flytter hjemmefra til etablering af egen husstand og eventuel familie.

I de tidlige 20'ere vægter mange fleksibilitet, byliv og kort afstand til uddannelse, arbejde og sociale aktiviteter højere end boligens størrelse og ejerform. Når vi spørger de unge direkte, om de helst vil bo i en mindre bolig centralt eller i en større bolig uden for byen, vil de helt unge ofte helst bo centralt og gå på kompromis med størrelsen, jf. figur 11. Senere i livet – fra anden halvdel af 20'erne – skifter billedet, og herefter vil de unge typisk hellere bo i en større bolig lidt længere uden for byen.

Figur 11. De ældre unge er mere tilbøjelige til at søge væk fra byen

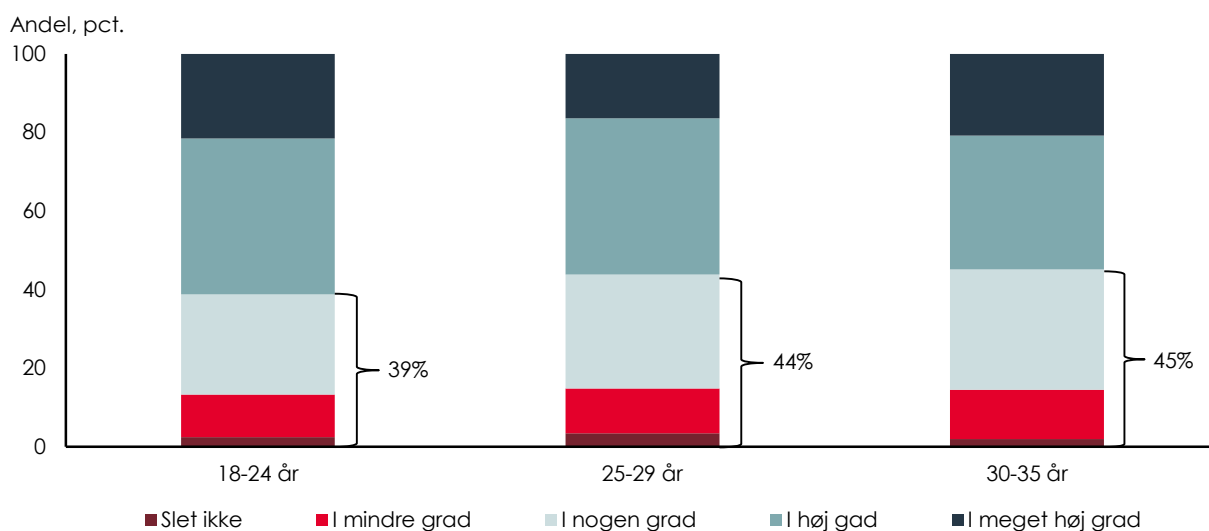


Note: Figuren viser andelen af unge inden for hver aldersgruppe, der har angivet, at de hellere vil bo i hhv. en mindre bolig centralt eller en større bolig uden for byen.

Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 2. kvartal 2026.

Når boligmassen i København ikke har fulgt med efterspørgslen fra de unge, er det heller ikke overraskende, at knap fire ud af ti unge i begyndelsen af 20'erne bor i en bolig, der kun i nogen, mindre eller slet ingen grad matcher deres behov. Blandt de ældre unge gælder det næsten halvdelen, jf. figur 12. Det betyder, at mange fortsat ikke er tilfredse med deres boligsituation på et tidspunkt i livet, hvor behovet for en mere varig bolig ofte bliver større – f.eks. i forbindelse med ønsket om at slå rødder eller stifte familie.

Figur 12. Mere end fire ud af ti unge er utilfredse med deres bolig

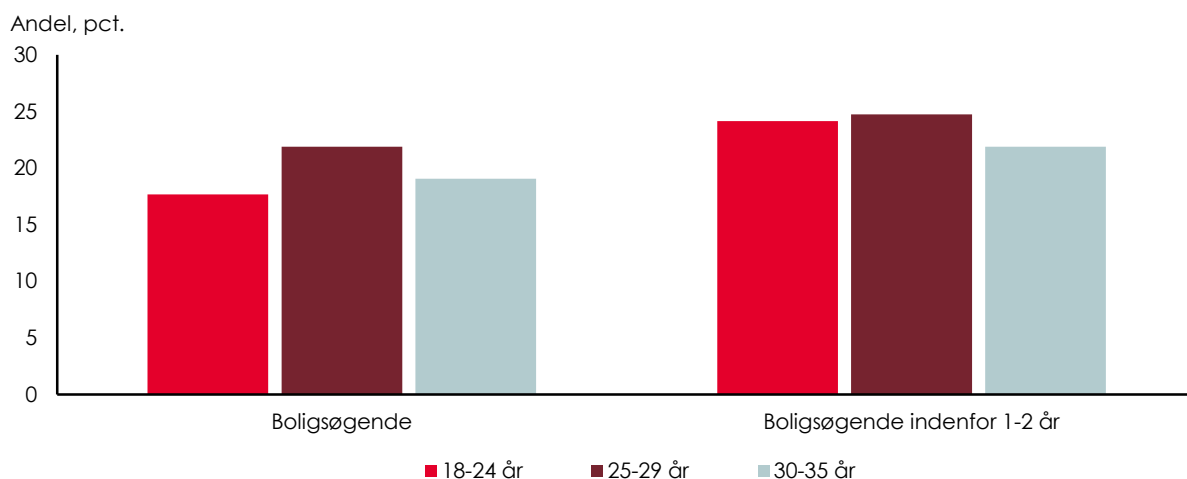


Note: Figuren viser fordelingen af besvarelser på spørgsmålet "I hvilken grad matcher din nuværende bolig dine behov?" opdelt på aldersgrupper.

Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 2. kvartal 2026.

Når en forholdsvis stor andel unge bor i en bolig, der ikke matcher deres behov, er det også naturligt, at omtrent en femtedel af de unge aktuelt er boligsøgende, mens yderligere omkring en fjerdedel forventer at blive det inden for de næste par år, jf. figur 13.

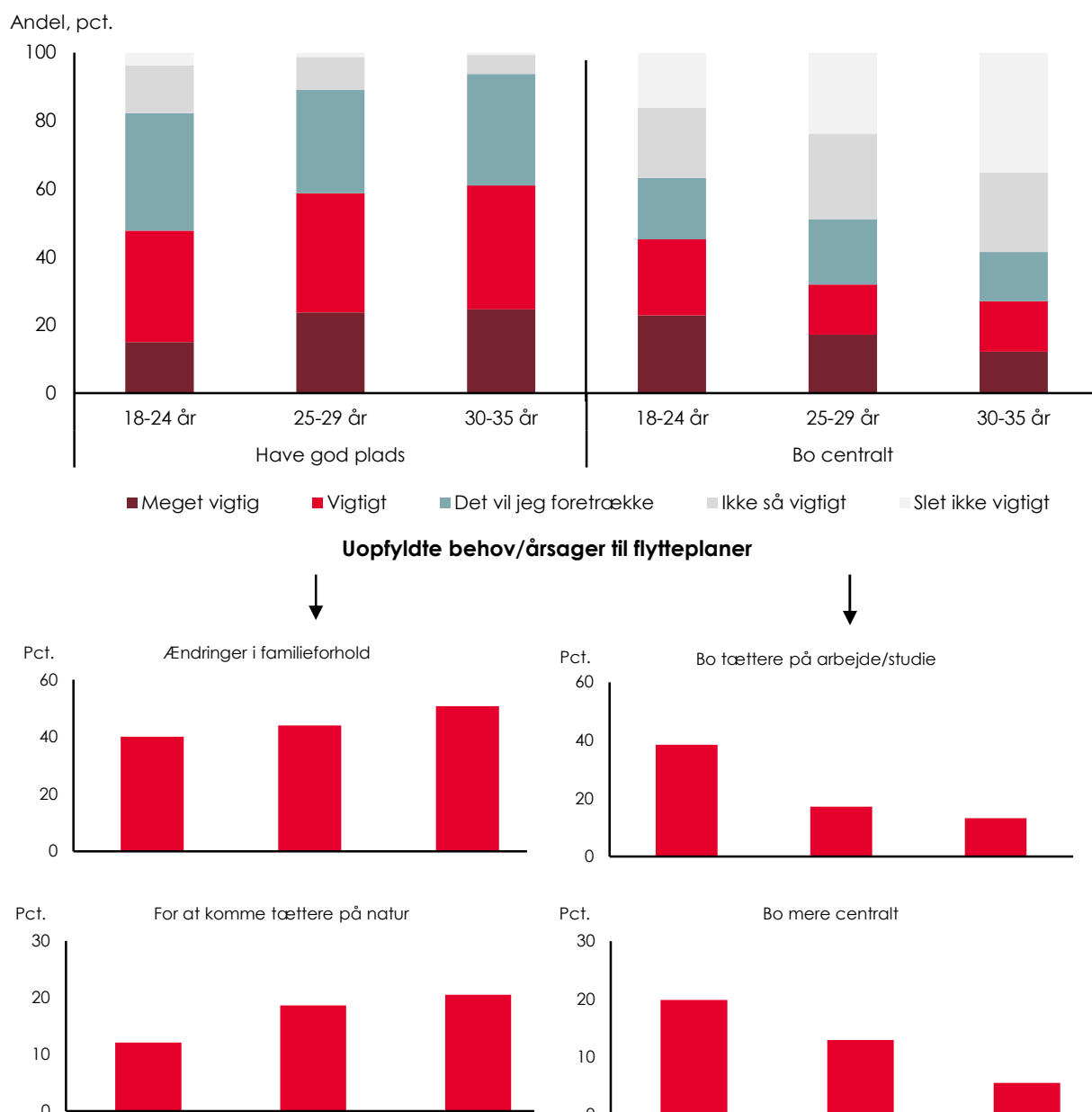
Figur 13. Omtrent hver femte er boligsøgende



Note: Figuren viser andelen, der har angivet, at de er hhv. aktivt boligsøgende eller forventer at blive boligsøgende inden for 1-2 år.
Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 2. kvartal 2026.

Når vi ser konkret på, hvad denne utilfredshed handler om, angiver 20 pct. af de helt unge, at de savner en mere central beliggenhed. Til sammenligning gælder det samme kun for godt 5 pct. af de ældre unge, jf. figur 14 (nederst). Senere fylder behovet for mere plads, grønne områder, lokale skoler og ønsket om ejerskab typisk mere. Her svarer godt 20 pct. af de ældre unge, at de gerne vil tættere på natur, mens det samme kun gælder for 12 pct. af de helt unge.

Figur 14. Mange unge ønsker at flytte tættere på arbejde/studie og mere centralt

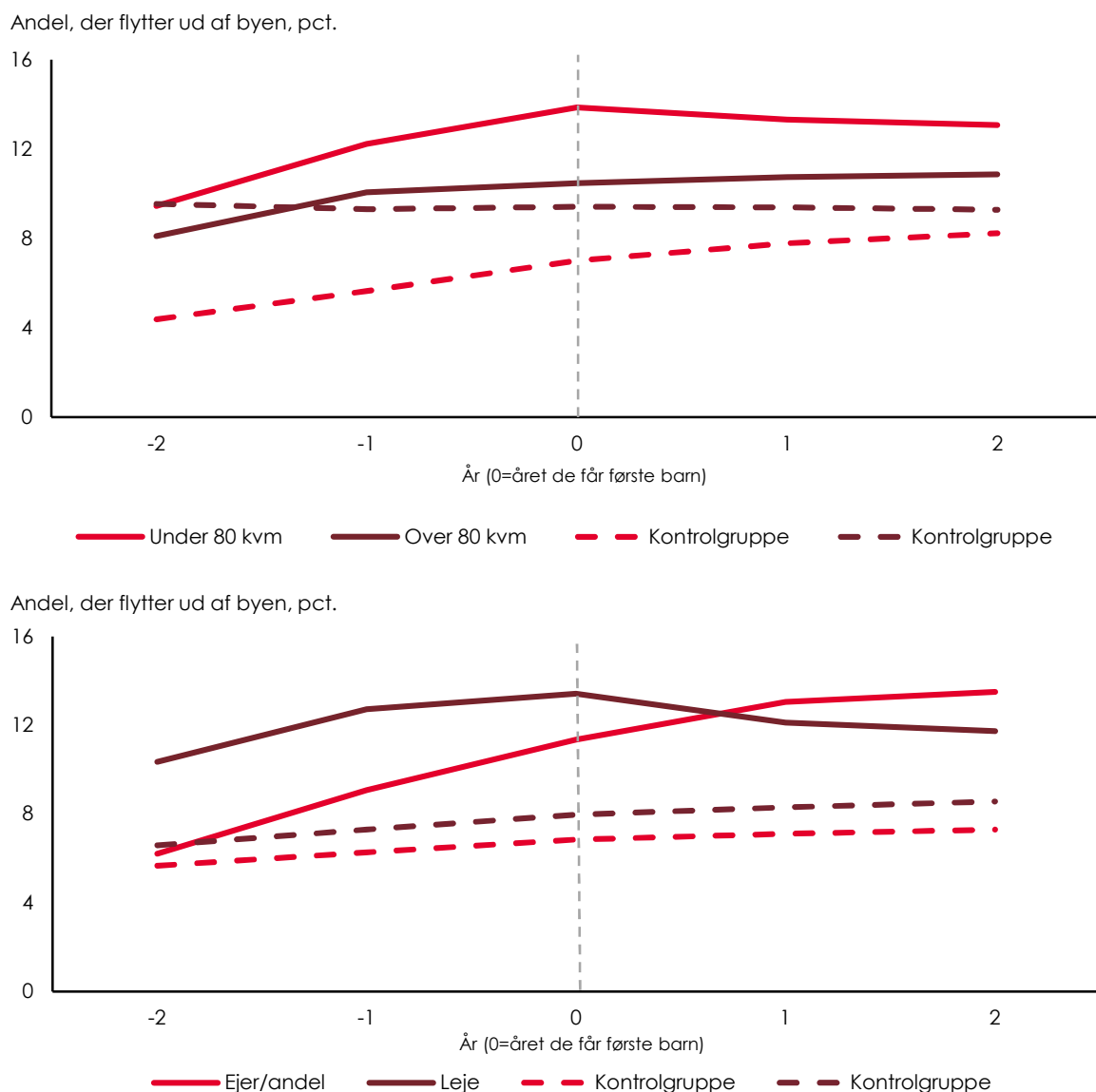


Note: Den øverste figur viser andelen i hver aldersgruppe af dem, som har svaret de forskellige muligheder på spørgsmålet "Nu eller i den nærmeste fremtid, hvor vigtigt er det for dig...". Den nederste figur viser andelen af respondenter, der enten har angivet, at deres nuværende bolig kun i nogen grad, i mindre grad eller slet ikke matcher deres behov, eller som forventer at søge ny bolig nu eller på et senere tidspunkt, der har angivet de forskellige årsager til, at de ønsker at flytte, eller at deres nuværende bolig ikke matcher deres behov.

Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 2. kvartal 2026.

Ser vi mere specifikt på de udslagsgivende faktorer i forhold til unges præferencer for byliv vs. mere plads, drives det ikke mindst af deres familiemæssige situation, samt deres nuværende boligtype og -størrelse. F.eks. ser vi en stor tendens til, at unge flytter fra byen i forbindelse med, at de får deres første barn. Især blandt de unge, der bor i en mindre bolig, stiger andelen, der flytter ud af storbyen, frem mod det første barns ankomst. I året, hvor de får deres første barn, flytter omkring 14 pct. ud af byen, jf. figur 15 (øverst). Til sammenligning er fraflytningerne betydeligt lavere for andre unge i storbyen på samme alder, som ikke får et barn i løbet af perioden, jf. den stiplede linje i figuren (kontrolgruppen).

Figur 15. Mange unge flytter, når de får deres første barn



Note: Figuren viser den årlige andel af personer, der flytter ud af storbyen, blandt personer, som boede i en storby året før. Figuren er baseret på personer i alderen 18-35 år, som tre år før eventtidspunktet boede i en storby, opdelt efter hhv. boligstørrelse og ejerform. Kontrolgruppen består af personer, som ikke får børn i perioden, og er matchet på baggrund af alder, lagget byopdeling, familietype og hhv. boligstørrelse og ejerform. Storby er defineret som personer bosat i kommunerne København, Frederiksberg, Aarhus, Aalborg eller Odense. Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik.

Ser vi mere specifikt på boligtypen, er det ikke overraskende, at især unge i lejeboliger flytter ud af storbyen i årene op til, de får deres første barn. Det kan hænge sammen med, at det er vanskeligt at finde en større lejebolig til en overkommelig husleje i storbyen, når familien vokser. Samtidig ønsker mange at komme videre i boligkarrieren og købe en ejerbolig, hvilket med de høje boligpriser i storbyerne ofte kan indebære en flytning ud af byen. Blandt lejere topper fraflytningen i året før det første barn, hvor 14 pct. flytter ud, jf. figur 15 (nederst). For unge i ejer- og andelsboliger tager fraflytningen derimod især fart omkring og efter det første barn og stiger fra 6 pct. to år før til 14 pct. to år efter fødslen.

Ubalance mellem de boliger der bygges og dem, der efterspørges

Der har ikke alene været tale om en stor befolkningsvækst i København og på Frederiksberg de seneste år; befolkningssammensætningen har samtidig ændret sig markant. Særligt er antallet af unge under 25 år og enlige under 35 år med børn faldet betydeligt, mens der er blevet flere 25-35-årige uden børn og flere familier over 35 år, jf. tabel 2.

Tabel 2. Udviklingen i familietyper i København og Frederiksberg

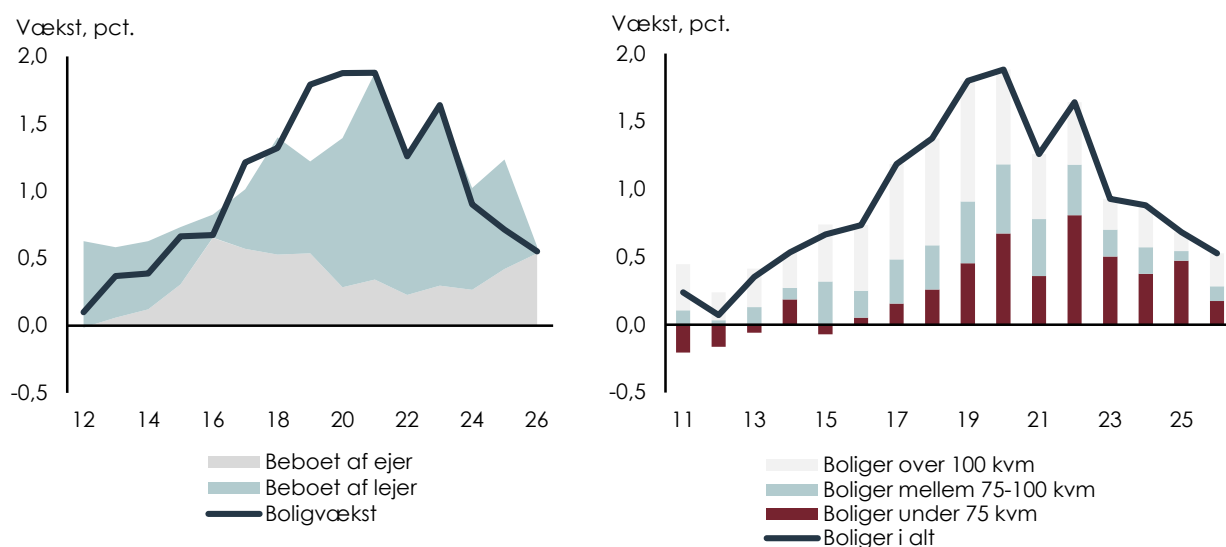
		2016	2020	2022	2024	2026	Vækst 2020-2026
Familier							
Unge (18-24 år)	Par	8.419	7.924	7.659	7.090	6.790	-1.134 (-14%)
	Singler	51.713	51.729	54.001	50.587	46.833	-4.896 (-9%)
Unge (25-35 år)	Par m. børn	18.269	19.482	18.529	17.773	17.368	-2.114 (-11%)
	Par u. børn	25.768	28.572	29.709	31.641	33.690	5.118 (18%)
	Singler m. børn	4.517	4.240	3.907	3.599	3.129	-1.111 (-26%)
	Singler u. børn	83.269	90.807	94.379	101.046	103.201	12.394 (14%)
Andre voksne (+36 år)	Par m. børn	40.066	44.299	45.236	47.112	49.052	4.754 (11%)
	Par u. børn	39.132	41.369	42.265	43.214	44.477	3.108 (8%)
	Singler m. børn	21.218	22.656	23.110	24.071	24.617	1.961 (9%)
	Singler u. børn	132.739	135.294	137.259	140.364	144.050	8.756 (6%)

Note: Tabellen viser fordelingen af familietyper i København og på Frederiksberg. Familiens aldersgruppering er defineret ud fra den ældste person i familien. Der tages kun udgangspunkt i hjemmeboende børn.

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik.

Når vi samtidig ser på udviklingen i boligmassen over perioden, er langt de fleste nye boliger opført som private lejeboliger, mens der er forholdsvis få ejerboliger og næsten ingen almene boliger eller andelsboliger, jf. figur 16 samt tabel 3. For mange unge kan en lejebolig være et hensigtsmæssigt udgangspunkt, når de flytter mod byen. Her kan det nuværende prisniveau dog være en udfordring. Kun få unge studerende har økonomi til selvstændigt at betale 10-12.000 kr. om måneden for en lejebolig på 60 kvm – hvilket formentlig forklarer det fald, vi har set i antallet af unge under 25 år samt singler mellem 25 og 35 år med børn. Nye lejeboliger har heller ikke meget aflastende effekt i forhold til prisstigningerne og den store efterspørgsel på ejerboliger.

Figur 16. De fleste nye boliger i København og på Frederiksberg er lejeboliger



Note: Figuren til venstre viser den samlede boligvækst samt væksten i hhv. ejer- og lejeboliger. Figuren til højre viser ligeledes boligvæksten, hvor søjlerne viser vækstbidraget fra boliger inddelt efter størrelse.
Kilde: Danmarks Statistik.

Tabel 3. Fordeling af boligtyper i København og på Frederiksberg

		2016	2020	2022	2024	2025	Vækst 2020-2025
Boliger							
Almene boliger		87.961	88.829	89.265	88.562	87.796	-1.033 (-1%)
Kollegieboliger		10.228	10.833	11.802	12.157	12.116	1.283 (12%)
Andre boliger < 50 kvm		27.796	29.462	32.774	34.747	35.788	6.326 (21%)
Lejeboliger							
	Total	33.618	48.495	54.523	56.506	58.131	9.636 (20%)
	50-64 kvm	7.725	9.265	10.375	11.115	11.513	2.248 (24%)
	65-94 kvm	13.737	20.388	23.017	24.101	25.038	4.650 (23%)
	95+ kvm	12.156	18.842	21.131	21.290	21.580	2.738 (15%)
Ejerboliger							
	Total	92.292	95.266	96.266	97.543	98.803	3.537 (4%)
	50-64 kvm	19.069	18.568	18.432	18.347	18.357	-211 (-1%)
	65-94 kvm	30.416	30.770	30.848	31.227	31.626	856 (3%)
	95+ kvm	42.807	45.928	46.986	47.969	48.820	2.892 (6%)
Private andelsboliger							
	Total	102.746	100.989	100.700	100.468	100.759	-230 (0%)
	50-64 kvm	32.192	30.645	29.926	29.374	29.214	-1.431 (-5%)
	65-94 kvm	43.409	42.385	42.239	42.122	42.236	-149 (0%)
	95+ kvm	27.145	27.959	28.535	28.972	29.309	1.350 (5%)

Note: Tabellen viser fordelingen af beboede boligtyper i København og på Frederiksberg. Der tages udgangspunkt i BBR-registerdatasættet. Der medtages kun boliger, hvor der minimum er en person over 18 år, der har bopælsadresse. Kollegieboliger er korrigeret til at vise antal familier, da enkelte kollegieværelser står med samme adresse_id. Bemærk, at almene boliger på under 50 kvm, indgår både i totalen og i andre boliger under 50 kvm.
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik.

Når det gælder boligstørrelser, ser vi en tendens til, at der – særligt i perioden fra 2016 til 2022 – er bygget relativt mange store boliger. Det er på trods af, at det primært er små boliger, mange unge søger i den første fase af boligkarrieren, og at det også er i dette størrelsessegment, man får flest boliger ud af den bygningsmasse, der

opføres, jf. tabel 3. Det hænger bl.a. sammen med det såkaldte *størrelseskrav*, som begrænser væksten i antallet af nye, mindre boliger i København. Konkret risikerer det at skubbe nybyggeriet i retning af flere store boliger og færre små ved at kræve, at halvdelen af etagearealet for nybyggeri skal opføres med en gennemsnitlig boligstørrelse på mindst 95 kvm.² Over de seneste ti år er 40 pct. af boligbyggeriet (målt på antal boliger) i København og på Frederiksberg kommet fra boliger på over 100 kvm. I Aarhus ligger denne andel på 28 pct.

En måde at blive mere konkret på dette misforhold mellem efterspørgslen og udbuddet af boliger af forskellig størrelse er ved at se på, hvordan familier af forskellige typer bor i dag i forhold til tidligere – før væksten i antal familier oversteg væksten i antal boliger.

Hvis vi antager, at københavnernes "optimalt set" vil bo på samme måde i dag som de gjorde tidligere (i 2016) – altså at f.eks. en enlig fortsat helst vil bo alene i en mindre lejlighed, som enlige gjorde dengang – kan vi give et estimat på, hvor mange boliger af hver størrelse der mangler for at rumme byens nuværende befolkning.

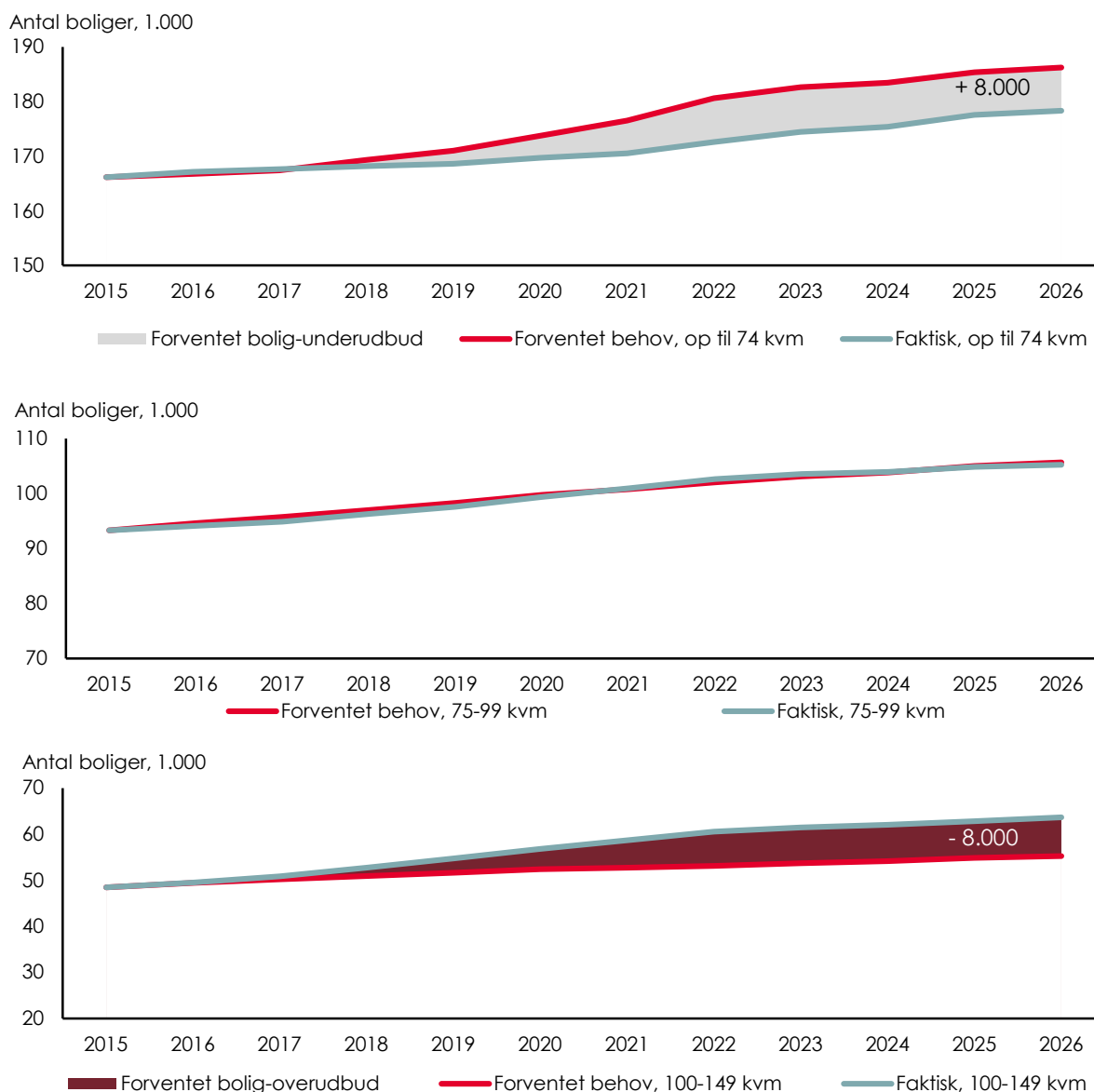
Analysen tyder på, at der er opbygget en ubalance — især i begyndelsen af perioden fra 2016 til 2022 — med et underskud på omkring 8.000 små boliger på op til 74 kvm og et tilsvarende overskud på lidt over 8.000 boliger på over 100 kvm, jf. figur 17. Det skal endda ses i sammenhæng med, at der over perioden har været bygget knap 50.000 nye boliger, hvoraf 20.000 er store boliger. Her indikerer analysen altså, at knap halvdelen af de opførte store boliger optimalt set burde være opført i andre størrelser. Nok så vigtigt viser en tidligere analyse af Copenhagen Economics³, at der allerede var en betydelig mangel på små boliger omkring 2015, som vores analyse tager som udgangspunkt. Det indikerer altså, at ubalancen er endnu større, end vores analyse viser.

Derudover er det vigtigt at bemærke, at boligudbuddet i høj grad påvirker befolkningssammensætningen. Mange af dem, der efterspørger små boliger – ikke mindst de unge, som gerne vil bo i København – er endt med at måtte flytte længere væk, fordi der ikke har været en bolig, der har matchet deres behov og budget. Tager man højde for det, er det faktiske behov for små boliger givetvis endnu større.

² Jf. Københavns Kommune, *Boligstørrelser*, Københavns Kommuneplan, 2024.

³ Demografi, Boligbehov og Boligprisudvikling i Københavns Kommune, Copenhagen Economics' analyse for Københavns Kommune, 2018.

Figur 17. Der er behov for flere små boliger i København



Note: Figuren viser forskel mellem faktisk boligudbud og boligforbruget, hvis alle familier, givet deres familietype, bor i samme størrelse bolig som i 2015.

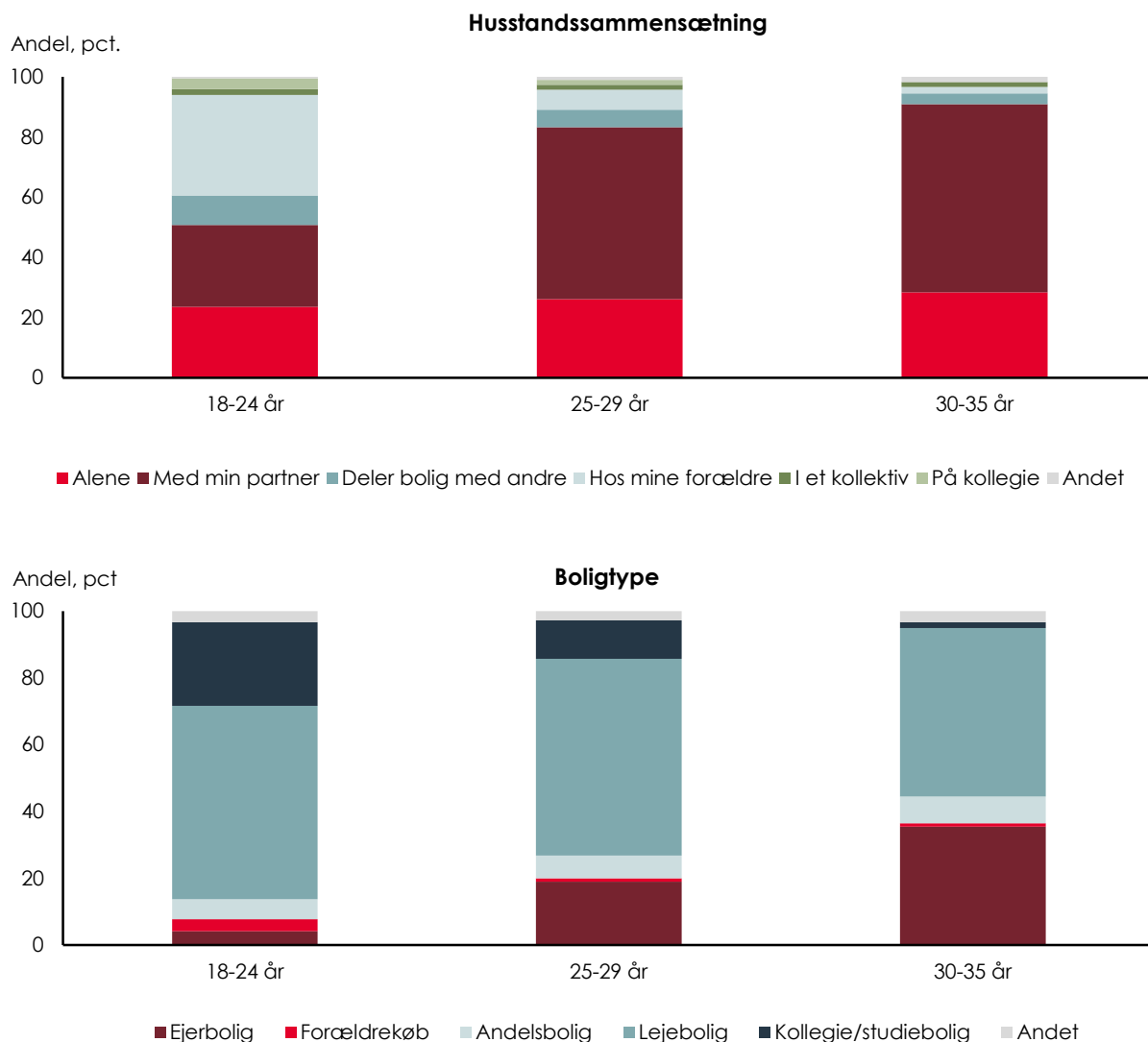
Kilde: Danmarks Statistik.

Dette misforhold kan blandt andet medvirke til, at det i begyndelsen af 20'erne er langt mere udbredt, at unge bor sammen med andre end deres partner, end det er senere i 20'erne og i begyndelsen af 30'erne, jf. figur 18 (øverst). En del unge omstiller sig altså til det boligudbud, der er, ved at gå flere sammen om en større, ofte dyrere lejlighed, hvor de også har fleksibilitet til at opsige den og flytte i noget andet, hvis situationen og mulighederne ændrer sig.

Senere stiger tendensen til at flytte sammen med en partner. Her søger mange unge formentlig også en mere permanent bolig, og mange kommer ud på arbejdsmarkedet og får højere indkomst, hvorfor det – ikke overraskende – også er her, flere rykker over i en ejerbolig (og/eller flytter ud af København). Hvor knap ni ud af ti i den

yngste aldersgruppe bor til leje, gælder det for godt halvdelen blandt de ældre unge, jf. figur 18 (nederst).

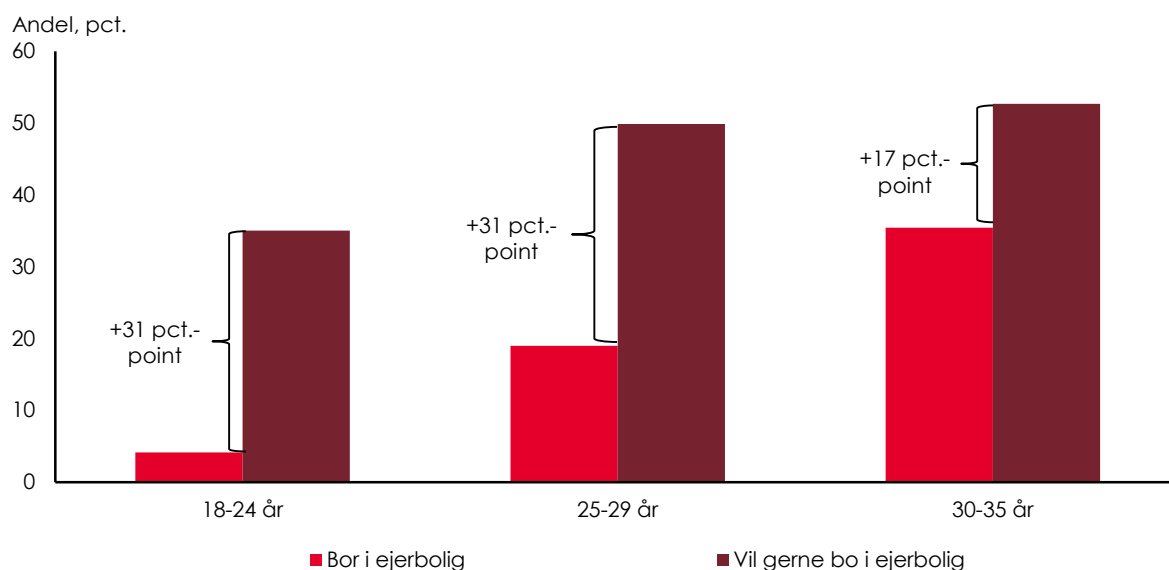
Figur 18. Unge begynder typisk at flytte sammen med deres partner senere i tyverne



Note: Figuren viser husstandssammensætningen og boligtypen opdelt på aldersgrupper.
Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 2. kvartal 2026.

Det er dog i høj grad økonomiske begrænsninger, der gør, at få unge kommer ind på ejerboligmarkedet i løbet af 20'erne. Især blandt de yngre unge – som også er den gruppe, hvor det er mindre udbredt at bo i en ejerbolig – ser vi nemlig en stor forskel mellem andelen, der bor i en ejerbolig, og dem, der gerne vil, jf. figur 19. Blandt de 18-24-årige bor kun 4 pct. i ejerbolig, mens 35 pct. gerne ville, og blandt de 25-29-årige er billedet nogenlunde det samme: 19 pct. bor i ejerbolig mod 50 pct., der ønsker det. Dette gab indsnævres først i 30'erne. Det tyder på, at adgangen til ejerboligmarkedet for mange unge først for alvor indfinder sig sidst i 20'erne og begyndelsen af 30'erne.

Figur 19. Drømmen om at eje bolig indfries sent for mange unge



Note: Figuren viser andelen, der hhv. bor i en ejerbolig og dem, der gerne vil bo i en ejerbolig (som ikke allerede gør det i forvejen).
Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 2. kvartal 2026.

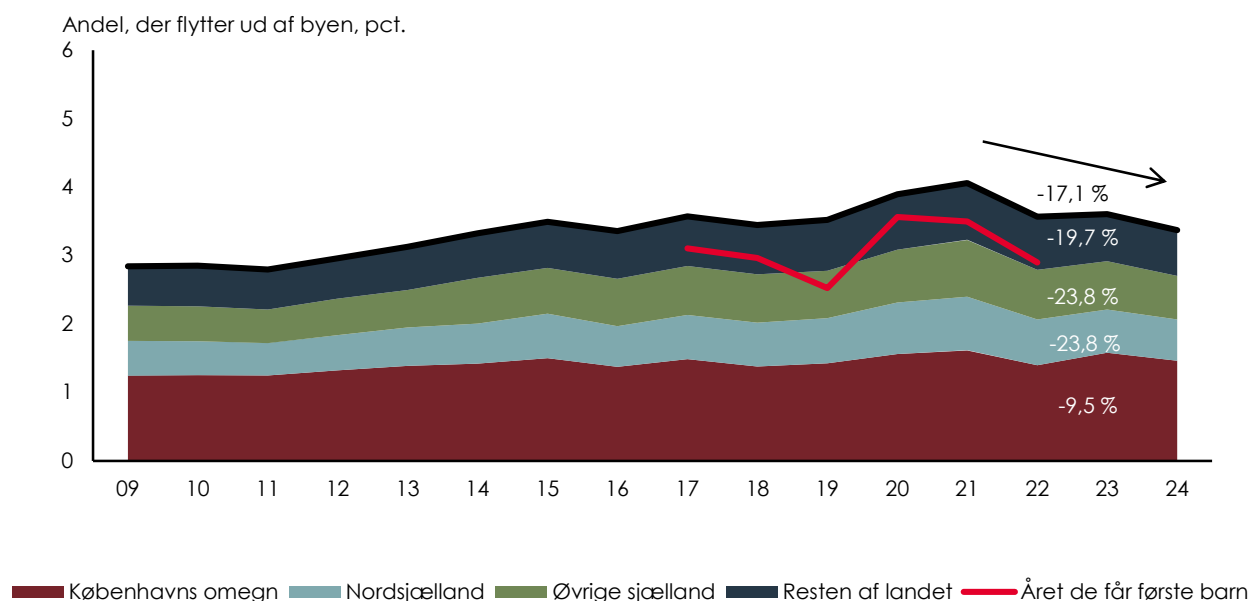
Færre fraflytter byen – især mod områder med lang transporttid

Ud over et efterspørgselspres fra tilflyttere til København har de seneste år også været præget af færre fraflytninger. Flere bliver altså boende i byen i længere tid end tidligere, og netop derfor har vi set en forskydning i befolkningssammensætningen med flere ældre unge over 25 år samt børnefamilier over 35 år, mens der er kommet færre unge under 25 år. Der er altså flere familier, der vælger at blive boende i byen – også i de livsfaser, hvor behovet for mere plads, grønne områder og nærhed til institutioner typisk begynder at fylde mere.

Historisk har fraflytning fra København ellers været med til at skabe en vis balance på boligmarkedet. Derfor er det relevant at se på, hvad der kan gøre det mere attraktivt – særligt for de lidt ældre unge – at bosætte sig uden for byen, hvor mulighederne for at øge boligudbuddet ofte er større.

Ser vi specifikt på fraflytningerne, har de været stigende frem til 2021, men herefter er de faldet relativt kraftigt med hele 17 pct. – især drevet af færre fraflytninger til områder, der ligger længere fra København. Hvad angår forhold, der især får unge til at fraflytte København – nemlig når de får børn (som vist ovenfor) – er der også en klar tendens til, at færre fraflytter København, når de får børn i 2022, end tilfældet var tidligere, jf. tallene figur 20. Samlet set peger det på, at København ikke bare er blevet mere attraktiv som bopæl, men at nærheden til byen også vægtes højere blandt dem, der flytter ud.

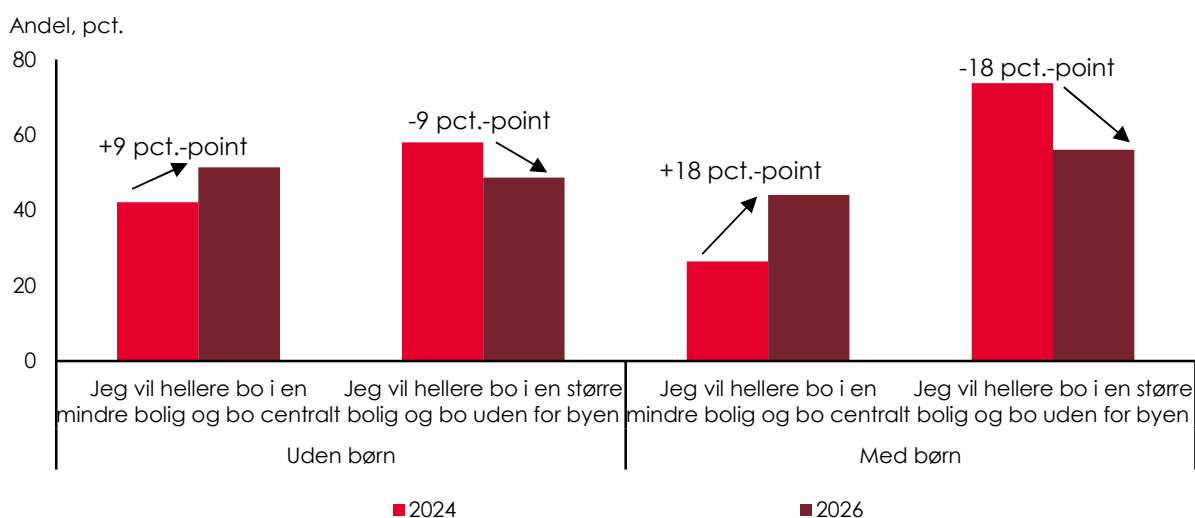
Figur 20. En faldende tendens til at flytte ud af København – særligt til de ydre forstæder



Note: Figuren viser andelen af københavnere, der hver år flytter mod det givne område.
Kilde: Registerdata fra Danmark Statistik.

Dette billede bekræftes også, når vi spørger de unge selv. Blandt unge mellem 30 og 35 år, der har fået børn, er der i dag en større tilbøjelighed til at ville bo centralt – selv om det ofte er på bekostning af kvadratmeterne – end blot for et par år siden i 2024. Tendensen er særligt kraftig, når vi zoomer ind på dem, der bor i hovedstaden, jf. figur 21. Hvor det i 2024 gjaldt for 26 pct. af gruppen med børn, at de hellere ville gå på kompromis med størrelsen for at bo centralt, gælder det i dag for hele 44 pct.

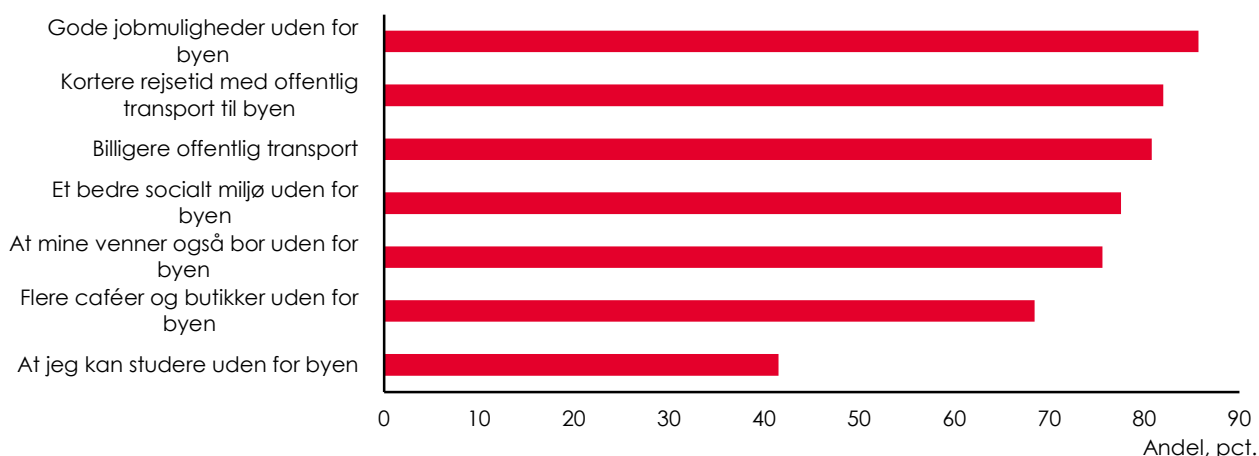
Figur 21. Flere unge vil gerne blive boende centralt, selv om de har fået børn



Note: Figuren viser andelen af personer mellem 30 og 35 år bosat i region Hovedstaden hhv. med og uden børn, der har angivet, hvorvidt de hellere vil bo i en mindre bolig centralt eller en større bolig uden for byen.
Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 2. kvartal 2026.

Derfor er det relevant at se på, hvad der kan gøre det mere attraktivt for de unge at flytte længere væk fra byen og dermed gøre byen større og aflaste presset på boligmarkedet i København. Hertil svarer otte ud af ti af de unge, at kortere rejsetid med offentlig transport vil gøre det mere attraktivt for dem at flytte uden for byen, jf. figur 22. Samtidig spiller jobmuligheder, priser på offentlig transport og sociale faktorer også ind for mange.

Figur 22. Kortere og billigere transport til byen, flere jobmuligheder og mere lokalt bymiljø gør det mere attraktivt at flytte længere væk



Note: Figuren viser andelen, der i høj eller meget høj grad synes, at de givne faktorer ville gøre det mere attraktivt at bosætte sig længere væk fra byen.

Kilde: Spørgeundersøgelse med lidt over 1.000 unge 18-35-årige respondenter fra 2. kvartal 2026.

At rejsetiden spiller så vigtig en rolle for, hvor attraktivt det er at bosætte sig uden for storbyerne, afspejler sig også i boligpriserne. En registerbaseret prismodel for alle offentlige ejendomsvurdering fra BBR-registeret viser, at når to ellers sammenlignelige boliger i samme hovedstadskommune stilles over for hinanden, vil en bolig med 10 pct. kortere kollektiv rejsetid til København typisk være 2,5-3,5 pct. dyrere – også når der tages højde for boligens størrelse, alder og stand samt rejsetiden i bil. Effekten varierer en del afhængigt af området, hvor de nordlige forstæder i Københavns omegn har betydeligt højere effekter, end hvad vi ser på Vestegnen og i kommuner, der ligger længere væk. Noget af dette kan hænge sammen med, at effekten undervurderes, når kortere kollektiv rejsetid også er forbundet med potentiel støj fra den nærliggende station, høj bebyggelsestæthed, trafikstøj eller mindre attraktive bymiljøer – forhold, der i sig selv kan trække boligpriserne ned.

Noget tilsvarende ser vi i en makroøkonomisk statistisk analyse af, i hvilket omfang prisstigninger i København overvæltes til forskellige forstadskommuner, jf. figur 23. Jo kortere gennemsnitlig transporttid der er til København centrum – både i bil og med offentlig transport – desto større er gennemslaget på efterspørgsel og priser fra udviklingen i København.

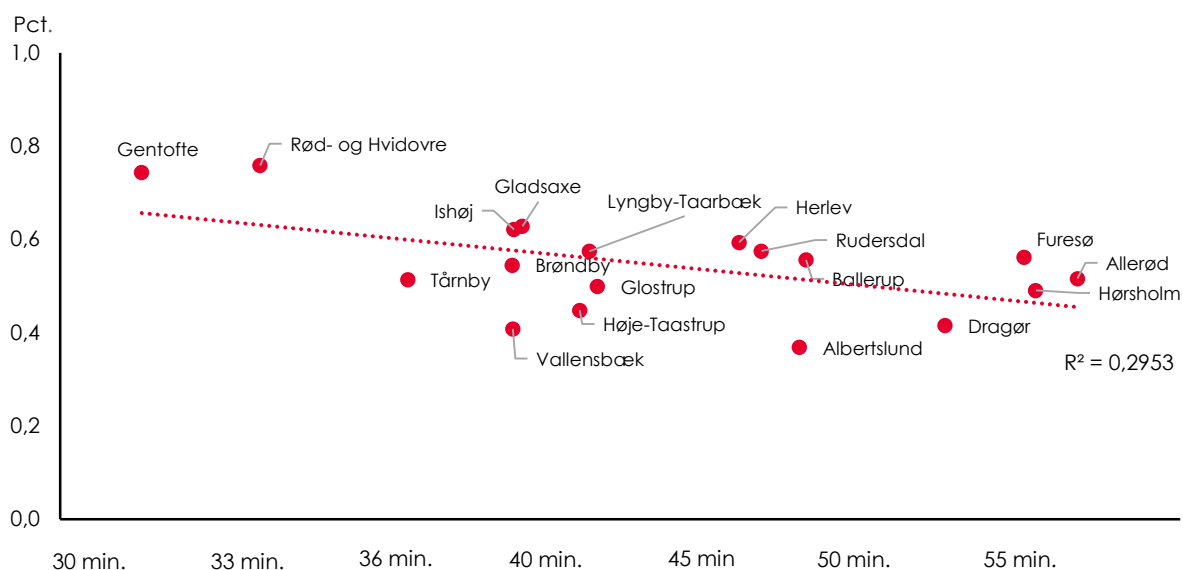
Forstæderne med kortere transportafstand er således et forholdsvis godt alternativ, når det bliver for dyrt at finde en bolig i København. Vi kan f.eks. se, at når priserne stiger med 1 pct. i København, så stiger de over de følgende fem år med knap 0,8 pct. i tætte forstadskommuner så som Gentofte, Rødovre og Hvidovre, mens de

kun stiger med 0,4-0,6 pct. i kommuner med længere transportafstand som Vallensbæk, Høje-Taastrup og Rudersdal.

Modellerne indikerer også, at prisfald i omegnskommuner – særligt dem med kort transportafstand til København – synes at dæmpe priserne i København. Som forventet er effekterne noget lavere "ude fra og ind", da priserne i København generelt synes at lede (altså ske før) priserne i omegnskommunerne (og ikke omvendt). Vi finder, at et 1 pct. prisfald i forstæder med kort transportafstand medfører et 0,3 pct. prisfald i København, mens effekten igen er noget lavere, når vi kommer længere ud.

Samlet set peger det på to pointer: Dels at bedre og kortere offentlig transport generelt vil kunne hjælpe til at binde boligmarkedet centralt i København bedre sammen med de omkringliggende kommuner, så omegnskommunerne i højere grad kan aflaste markedet centralt. Dels indikerer det, at det ikke kun er boliger centralt i København, der kan aflaste markedet. Flere boliger i omegnskommunerne – hvor der generelt er bedre muligheder og mere plads til opførelse af nye boliger – vil også have en betydelig aflastning på priserne centralt.⁴

Figur 23. Kommuner med kort transportafstand til København aflaster i højere grad priserne centralt



Note: Figuren viser sammenhængen mellem afstanden målt i minutters offentlig transporttid fra den pågældende kommune ind til København H og den estimerede prisafsmåning i kommunen efter 6 år ved en 1 pct. stigning i boligpriserne i København.

Kilde: Egen beregning pba. egen makroøkonomisk statistisk analyse.

Boligmarkedet prissætter med andre ord adgangen til storbyen – og dermed også de forbedringer af infrastrukturen, der forkorter vejen derind. Hvis rejsetiden til centrum kan reduceres, vil boliger, der ligger længere væk fra København blive et mere oplagt og attraktivt alternativ, hvor der stadig er kort afstand til centralt beliggende

⁴ Tidligere analyser finder, at en 1 pct. stigning i boligudbuddet typiske medfører 2-3 pct. fald i priserne lokalt. Hvis det er sket i forstadskommunerne til København, vil det forventeligt have en afdæmpende effekt på de københavnske priser på omkring 1 pct., jf. f.eks. Demografi, Boligbehov og Boligprisudvikling i Københavns Kommune, Copenhagen Economics analyse for Københavns Kommune, 2018.

arbejdspladser, uddannelser og byliv. Infrastrukturinvesteringer kan dermed udvide den funktionelle størrelse af byen.⁵ Og nok så vigtigt udvides byen til områder, hvor der er bedre plads til at opføre nye boliger.

Det er dog ikke kun transportafstand, der er afgørende. Som vi så tidligere, er det også vigtigt, at der er arbejdspladser, cafeer og godt bymiljø lokalt, for at flere vil vælge at flytte ud i forstæderne.

Boks 3. Register- og markobaseret analyse af pris effekter på transporttid

Formålet med den registerbaserede analyse er at dekomponere ejendomsværdien i strukturelle komponenter og tilgængelighedskomponenter med særlig opmærksomhed på den marginale værdi af transporttilgængelighed, både med offentlig og privat transport.

Modellen estimeres som en semi-log OLS model:

$$\ln(P_i) = \alpha + \beta * H_i + \gamma * L_i + \delta * N_i + \varepsilon_i$$

hvor P_i er den offentlige ejendomsvurdering for bolig i , H_i er en vektor af strukturelle egenskaber, L_i er en vektor af transporttilgængelighed, og N_i indfanger nærområdeeffekter gennem f.eks. kommunale fixed effects, ε_i er et i.i.d. fejlede. Standardfejlene beregnes med en HC1-estimator.

I den makroøkonomiske del af analyses har til formål at vise prisafsmittningen af det københavnske til de omkringliggende forstadskommuner. Hertil analyseres sammenhængen mellem prisafsmittningen og transporttiden til København fra forstadskommunen. Til dette benyttes en Vector error correction model (VECM) for København og hver kommune. Hver model estimeres som:

$$\Delta y_t = c + \alpha \beta' y_{t-1} + \sum_{i=1}^{p-1} \Gamma_i \Delta y_{t-1} + u_t$$

Hvor $y_t = (\log(P_t^{KHB}, P_t^{KOM})$, c er en konstant og u_t er en vektor af ukorreleerede standardfejl. Der benyttes en impuls respons metode til, at simulere et en procent stød til boligpriserne i København og herefter analyseres effekten på omegnskommunen. På denne baggrund estimeres prisafsmittningen, hvorefter korrelationen med transporttiden findes.

⁵ Dette er i tæt overensstemmelse med Alonso-Muth-Mills-modellen (The Standard Urban Model) for byers rummelige struktur. Hvor husholdninger ofte laver en afvejning med boligpriser og transportafstand (inkl. transporttid og transportomkostninger). Herfra er pointen, at hvis transportomkostningerne falder, bliver byen større.