

DET ER NORMEN FOR BØRNEFAMILIER I KØBENHAVN AT BO I BOLIGER MINDRE END 95 KVADRATMETER

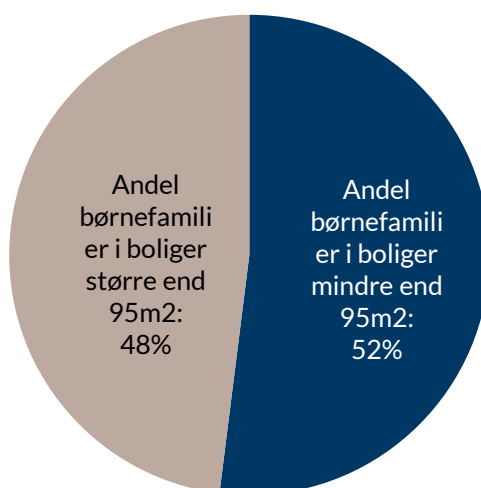
24-04-2019

AF JONAS HERBY (T: 2728 2748)

Københavns Kommune kræver, at nye boliger som hovedregel skal være 95 m² i gennemsnit. Reglen skal ifølge kommunen og Socialdemokratiet "skabe bedre rammer for at fastholde børnefamilier."^{1,2} Der er imidlertid intet, der tyder på, at der er et behov for at regulere boligstørrelsen, for at efterkomme børnefamiliernes behov for store boliger.

- Det er normen for københavnske familier at bo i boliger, der er mindre end kommunens gennemsnitskrav. 52% af børnefamilierne bor i boliger, der er mindre end 95 m². Hver 5. børnefamilie bor i en bolig, der er mindre end 75 m².
- Der er masser af store boliger på markedet i København, men de er ikke beboet af børnefamilierne. Halvdelen af de store boliger (95+ m²) bliver i dag beboet af familier uden børn. Og i under 1/3 af de store boliger (95+ m²) bor der familier med mere end ét barn.
- I gennemsnit har børnefamilierne i store boliger dobbelt så høj indkomst som familier i mindre boliger.
- 95 m²-reglen har bidraget til, at små lejligheder siden 2013 er steget 28% mere i pris end store lejligheder. Ved at holde fast i reguleringen af boligstørrelser, bidrager Københavns Kommune til at øge priserne på de mindre boliger, som børnefamilierne efterspørger. Dermed bidrager Københavns Kommune til at gøre det sværere for børnefamilier med relativt lave indkomster at bosætte sig i København.
- Københavns Kommune bør fjerne 95 m²-reglen og andre reguleringer, der forhindrer boligmarkedet i København i at levere boliger personer og familier med lave indkomster.

52% af børnefamilierne i København bor i lejligheder, der er mindre end 95 m²



¹ Se bl.a. <https://www.kk.dk/sites/default/files/edoc/e5e7b309-248e-4475-98d7-4539924da534/79bc8cda-58f4-4eab-bb4a-bfb8961bb807/Attachments/18642166-24355618-23.PDF>

² <https://www.facebook.com/lars.weiss.73/posts/10157014713369269>

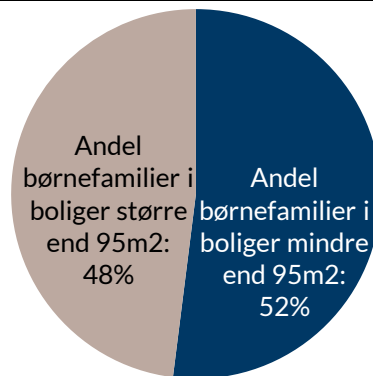
1 INDHOLD

1	Indhold	2
2	De fleste børnefamilier i København bor i boliger mindre end 95 m ²	3
3	Der er masser af store boliger, men børnefamilierne bor ikke i dem	4
4	Det er især familier med høje indkomster, der bor i store lejligheder	4
5	Små lejligheder er steget mest i pris	5
6	Københavns Kommunes regulering skader boligmarkedet	6
7	Anbefaling	7
8	Litteratur	8

2 DE FLESTE BØRNEFAMILIER I KØBENHAVN BOR I BOLIGER MINDRE END 95 M²

Det er normen for københavnske familier at bo i boliger, der er mindre end kommunens gennemsnitskrav på 95 m². 52% af børnefamilierne i København bor i lejligheder, der er mindre end 95 m², jf. figur 1.

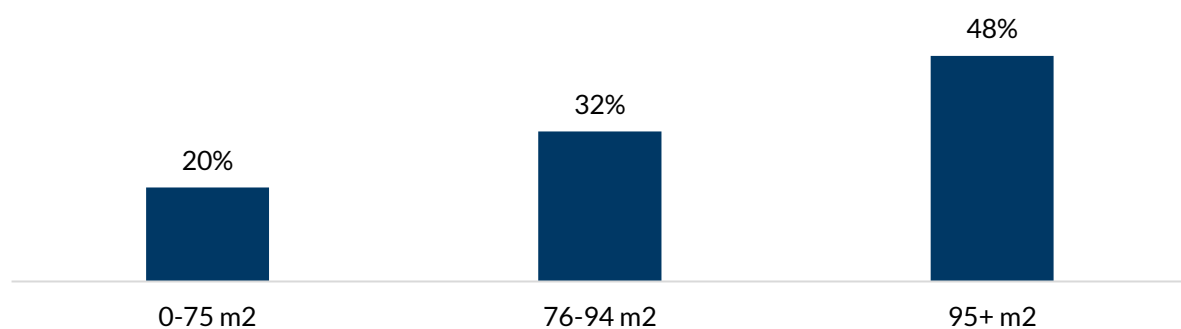
Figur 1 De fleste (52%) børnefamilier i København bor i lejligheder, der er mindre end 95 m²



Kilde: CEPOS-beregninger på Danmarks Statistiks registre. Oplysningerne om boligstørrelse er fra BBR-registret (enheder) mens familieoplysningerne er fra CPR-registret. Kun boliger, hvor der er registreret én familie er medtaget (E-familier jf. Danmarks Statistiks standarddefinition). Kun stuehuse til landbrugsejendomme, parcelhuse, række-kæde- og dobbelthuse samt etageboligbebyggelse er medtaget (anvendelseskode 110-140).

Hver 5. børnefamilie bor i en bolig, der er mindre end 75 m², mens 32% bor i boliger, der er mellem 76 og 94 m², jf. figur 2. Da Københavns Kommune begyndte at regulere boligstørrelserne via deres kommuneplan i 2005, var ét af kravene, at nye boliger skulle være mindst 75 m².³

Figur 2 Hver 5. børnefamilie bor i en lejlighed, der er mindre end 75 m²



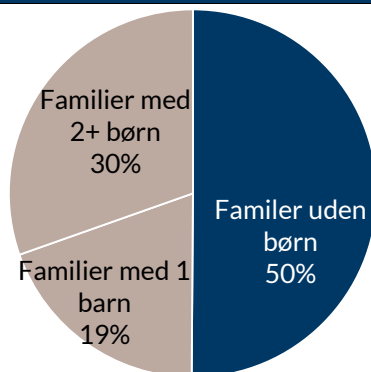
Kilde: CEPOS-beregninger på Danmarks Statistiks registre. Oplysningerne om boligstørrelse er fra BBR-registret (enheder) mens familieoplysningerne er fra CPR-registret. Kun boliger, hvor der er registreret én familie er medtaget (E-familier jf. Danmarks Statistiks standarddefinition). Kun stuehuse til landbrugsejendomme, parcelhuse, række-kæde- og dobbelthuse samt etageboligbebyggelse er medtaget (anvendelseskode 110-140).

³ Københavns Kommune (2005).

3 DER ER MASSER AF STORE BOLIGER, MEN BØRNEFAMILIERNE BOR IKKE I DEM

Halvdelen af de store boliger (95+ m²) i København bliver i dag beboet af familier uden børn, jf. figur 3. Og mindre end 1 ud af af de store boliger (30%) bor der familier med mere end ét barn.

Figur 3 Halvdelen af de store boliger (95+ m²) i København er beboet af familier uden børn

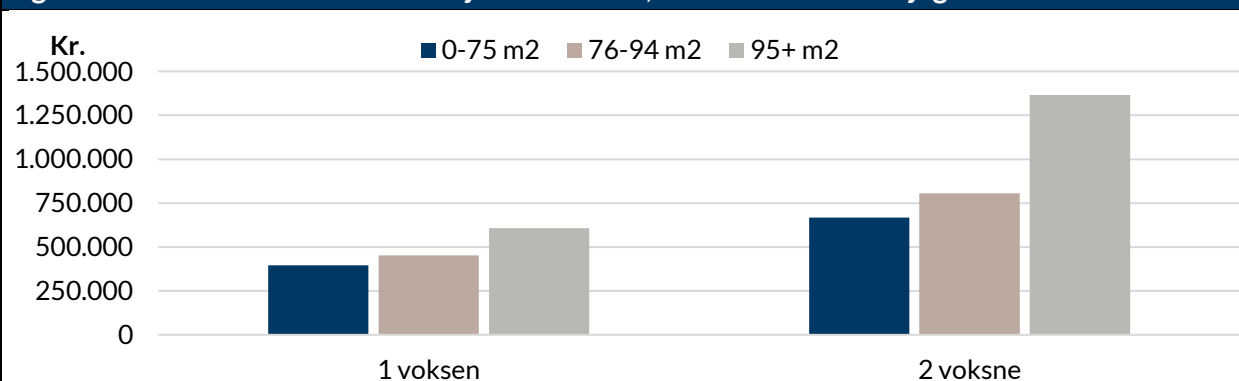


Kilde: CEPOS-beregninger på Danmarks Statistiks registre. Oplysningerne om boligstørrelse er fra BBR-registret (enheder) mens familieoplysningerne er fra CPR-registret. Kun boliger, hvor der er registreret én familie er medtaget (E-familier jf. Danmarks Statistiks standarddefinition). Kun stuehuse til landbrugsejendomme, parcelhuse, række-kæde- og dobbelthuse samt etageboligbebyggelse er medtaget (anvendelseskode 110-140).

4 DET ER ISÆR FAMILIER MED HØJE INDKOMSTER, DER BOR I STORE LEJLIGHEDER

Det er primært børnefamilier med høje indkomster, der bor i de store lejligheder. I gennemsnit har børnefamilierne i store boliger (95+ m²) dobbelt så høj indkomst som børnefamilierne i mindre boliger.

Figur 4 Det er familierne med de høje indkomster, der bor i de store lejligheder



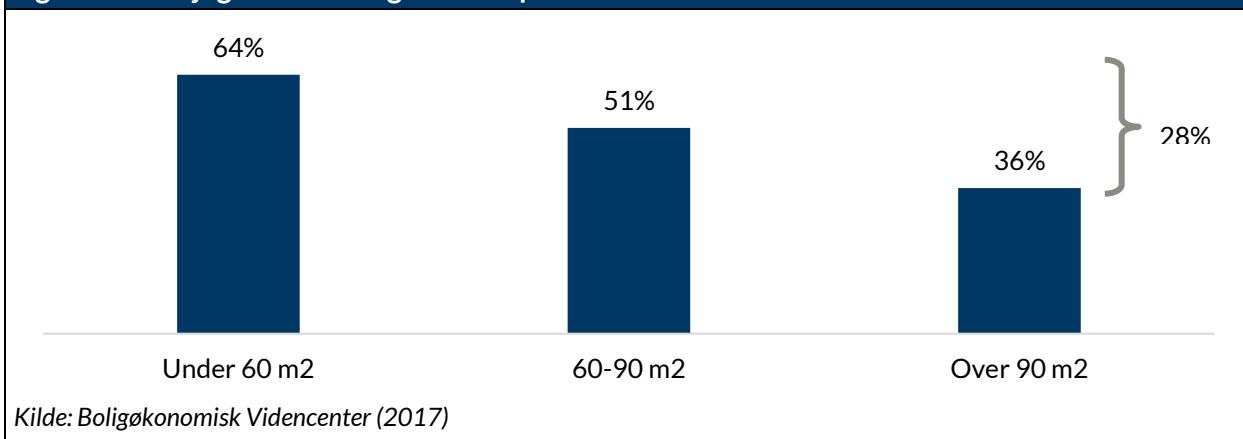
Anm: Figuren viser familiernes gennemsnitlige indkomst før skat (2019-PL) opdelt på boligens størrelse.

Kilde: CEPOS-beregninger på Danmarks Statistiks registre. Oplysningerne om boligstørrelse er fra BBR-registret (enheder) mens familieoplysningerne er fra CPR-registret. Kun boliger, hvor der er registreret én familie er medtaget (E-familier jf. Danmarks Statistiks standarddefinition). Kun stuehuse til landbrugsejendomme, parcelhuse, række-kæde- og dobbelthuse samt etageboligbebyggelse er medtaget (anvendelseskode 110-140).

5 SMÅ LEJLIGHEDER ER STEGET MEST I PRIS

Boligøkonomisk Videnscenter havde i Bolig&Tal 13 fokus på prisudviklingen for små og store ejerlejligheder i Københavns Kommune (se Boligøkonomisk Videnscenter (2017)).⁴ De påpeger, at små lejligheder er steget 28% mere i pris end store lejligheder siden 2013, jf. figur 5. Denne udvikling tyder ifølge Boligøkonomisk Videnscenter på, at efterspørgslen på små lejligheder er steget, uden at den – pga. 95 m²-reglen – kan imødekommes af markedet. Boligøkonomisk Videnscenter skriver således, at prisudviklingen i København siden 2013 ”understreger manglen på små ejerlejligheder”.

Figur 5 Små lejligheder er steget mest i pris de sidste seks år



De små lejligheder steget mere end store lejligheder stort set uanset hvilken periode man ser på siden 4. kvartal 2013, jf. tabel 1.

Tabel 1

Stigning i pris siden	Under 60 m ²	60-90 m ²	Over 90 m ²
2013, 4. kvartal	64%	51%	36%
2014, 2. kvartal	46%	37%	26%
2014, 4. kvartal	47%	34%	26%
2015, 2. kvartal	27%	20%	17%
2015, 4. kvartal	23%	20%	11%
2016, 2. kvartal	14%	9%	8%
2016, 4. kvartal	7%	8%	5%
2017, 2. kvartal	0%	0%	0%

Kilde: Boligøkonomisk Videnscenter (2017)

De små lejligheder, som efterspørges af familierne med lave indkomster, stiger altså mest i pris og er med til at skade tilflyttere til København, der tilhører denne gruppe. Dette er i overensstemmelse med den internationale litteratur, som viser, at regulering af boligmarkederne i storbyerne skader

⁴ Boligøkonomisk Videnscenter (2017) indeholder kun prisdata for etageboliger. Etageboliger udgør mere end 90% af boligerne i Københavns Kommune.

de laveste indkomster, ved at holde dem ude af storbyerne, hvor lønningerne er størst (se bl.a. Hsieh og Moretti (2017)).

6 KØBENHAVNS KOMMUNES REGULERING SKADER BOLIGMARKEDET

Udover reguleringen af boligstørrelser har Københavns Kommune også en række andre former for regulering, der skader boligmarkedet og bidrager til at gøre det dyrere for familierne at bo i København. Det gælder bl.a. begrænsningerne på byggehøjder og bebyggelsesprocenter samt udnyttelsen af københavnske tørrelofter til boliger. Københavns Kommune begrænser mulighederne for at udnytte gamle tørrelofter til boliger med bl.a. at holde fast i krav om tagformer fra starten af 1900-tallet.⁵ Reglerne bliver justeret i 2019⁶, hvilket medfører enkelte forbedringer på området. Men der er brug for en gennemgribende liberalisering, så markedet i langt højere grad frit kan levere boliger til københavnere, så længe beboere i naboejendomme og offentlige rum ikke generes væsentligt.

En anden væsentlig regel er reguleringen af huslejerne, som bl.a. betyder, at boligmassen i København udnyttes ineffektivt, fordi folk har tilskyndelse til at blive boende i en meget stor bolig, selvom de ikke har behov for den, alene af den grund, at den er meget billig. Samtidig betyder huslejereguleringen, at den øgede efterspørgsel efter boliger i København kun kan slå igennem på en mindre del af boligmarkedet – primært ejerboliger – som derfor bliver ”stødpude” for hele den øgede efterspørgsel med stærkt stigende priser som følge. Det typiske argument for huslejeregulering er, at det skal være muligt for folk med lave indkomster at bo i København – altså et omfordelingsperspektiv. Argumentet holder imidlertid ikke vand. De Økonomiske Råd (2001) undersøgte boligregulerings evne til at omfordele og konkluderede, at ”Reguleringsgevinsten er ikke målrettet mod lavindkomstgrupper”. De Økonomiske Råd (2001) skriver desuden, at ”huslejereguleringen kan dermed ikke forsvares med, at gevinsterne fortrinsvis tilfalder de fattigste lejere”.

Problemet med huslejereguleringen er, at den ikke er målrettet dem med behov, men i højere grad svarer til et lotteri. De Økonomiske Vismænd omtaler denne problemstilling i en kronik i Berlingske, hvor de skriver ”Anvendelsen af huslejeregulering i stedet for at give direkte tilskud til boligforbruget til dem med de største behov kan sammenlignes med at erstatte arbejdsløshedsdagpenge til ledige med lotterisedler til alle, hvor gevinsten er en livsvarig ydelse, hvis man er heldig. En del heldige ledige vil blive udtrukket og få arbejdsløshedsdagpenge, men uheldige ledige må undvære en indkomst. Samtidig vil mange personer, der aldrig bliver arbejdsløse, få en gevinst. Det er oplagt, at en sådan ordning for arbejdsløshedsdagpenge er tåbelig, og ingen ville nogensinde forslå det.”⁷ Kristensen m.fl. (2012) har også undersøgt huslejeregulerings omfordelingseffekter. Ligesom De Økonomiske Råd (2001) finder de, at de største reguleringsgevinster tilfalder de højeste indkomster.

Det bør i øvrigt bemærkes, at både De Økonomiske Råd (2001) og Kristensen m.fl. (2012) medtager studerende i deres analyse. Studerende er kendetegnet ved at være ressourcestærke og have gode netværk (hvilket giver bedre adgang til billige lejeboliger) og have lav nuværende, men høj

⁵ Kilde: <https://www.tv2lorry.dk/artikel/der-kan-findes-22000-boliger-under-koebenhavns-tage>

⁶ <https://ninna.kk.dk/nyheder/nye-rammer-skal-aabne-flere-tagboliger-i-koebenhavn>

⁷ Kilde: <https://dors.dk/oevrige-publikationer/kronikker-artikler/skaeve-boligmarked>

fremtidig, indkomst (derfor udelades studerende normalt af ulighedsberegninger). Ved at ekskludere dem fra beregningerne, omfordelingen i endnu mindre grad være målrettet lavindkomstgrupper.

7 ANBEFALING

Familiernes boligvalg er en afvejning mellem forskellige ønsker til boligen som fx boligens placering og boligens størrelse, samt en afvejning af hvor mange penge man vil anvende på bolig ift. andet forbrug. Jo dyrere bolig familien køber, jo færre penge er der at bruge på andre forbrugsgoder som fx ferier, legetøj, sund mad osv. Disse afvejn timer foretages inden for familiens økonomiske råderum.

Analysen viser, at det er normen for familierne i København at bo i boliger, der er mindre end 95 m². Også selvom der er mange store lejligheder på markedet, som ikke er bosat af børnefamilier. Når børnefamilierne bor i mindre lejligheder, er det altså fordi de prioriterer andre ting (placering og forbrug af andre goder som fx ferier) højere end størrelsen på deres bolig.

Københavns Kommunes regulering af boligstørrelserne bidrager til at gøre små lejligheder relativt dyrere. Det betyder, at familier med lave indkomster, som efterspørger de små, billige lejligheder, får sværere ved at bosætte sig i København. Dette er stik imod kommunens og Socialdemokratiets officielle politiske udmeldinger. 95 m²-reglen bidrager til et københavnsk boligmarked i ubalance, hvor markedet ikke leverer de boliger, de københavnske børnefamilier efterspørger. Samtidig favoriserer reglen de økonomisk bedst stillede.

Lave indkomster skal ikke holdes ude af København som følge af en politisk prioritering. Københavns Kommune bør derfor droppe reguleringen af boligstørrelserne. Samtidig bør Københavns Kommune fjerne al regulering af boligmarkedet, som ikke er strengt nødvendig, for at skabe øgede muligheder for at bygge boliger til Københavnerne.

8 LITTERATUR

- Boligøkonomisk Videncenter. 2017. "Boligtal 13 - Boligprisindeks 2 kvartal 2017".
<http://www.bvc.dk/SiteCollectionDocuments/Nyhedsbreve/Boligtal%2013%20-%20Boligprisindeks%20%20kvartal%202017.pdf>.
- De Økonomiske Råd. 2001. "Dansk Økonomi, forår 2001, kap. 3: Boligmarkedet - skævt og ineffektivt". <https://dors.dk/vismandsrapporter/dansk-okonomi-forar-2001>.
- Hsieh, Chang-Tai, og Enrico Moretti. 2017. "Housing Constraints and Spatial Misallocation".
<https://faculty.chicagobooth.edu/chang-tai.hsieh/research/growth.pdf>.
- Kristensen, Joachim Borg, Peter Stephensen, DREAM, og Boligøkonomisk Videncenter. 2012. "Konsekvenser af huslejeregulering på det private udlejningsboligmarked - En mikroøkonomisk undersøgelse for 2000'erne".
- Københavns Kommune. 2005. "Københavns Kommuneplan 2005 - Hovedstruktur".