

BOLIGØKONOMISK VIDENCENTER



Strukturelle forandringer i Danmarks boligmarked og lokale implikationer for Allerød

Allerød kommune 19. december 2024

Curt Liliegreen

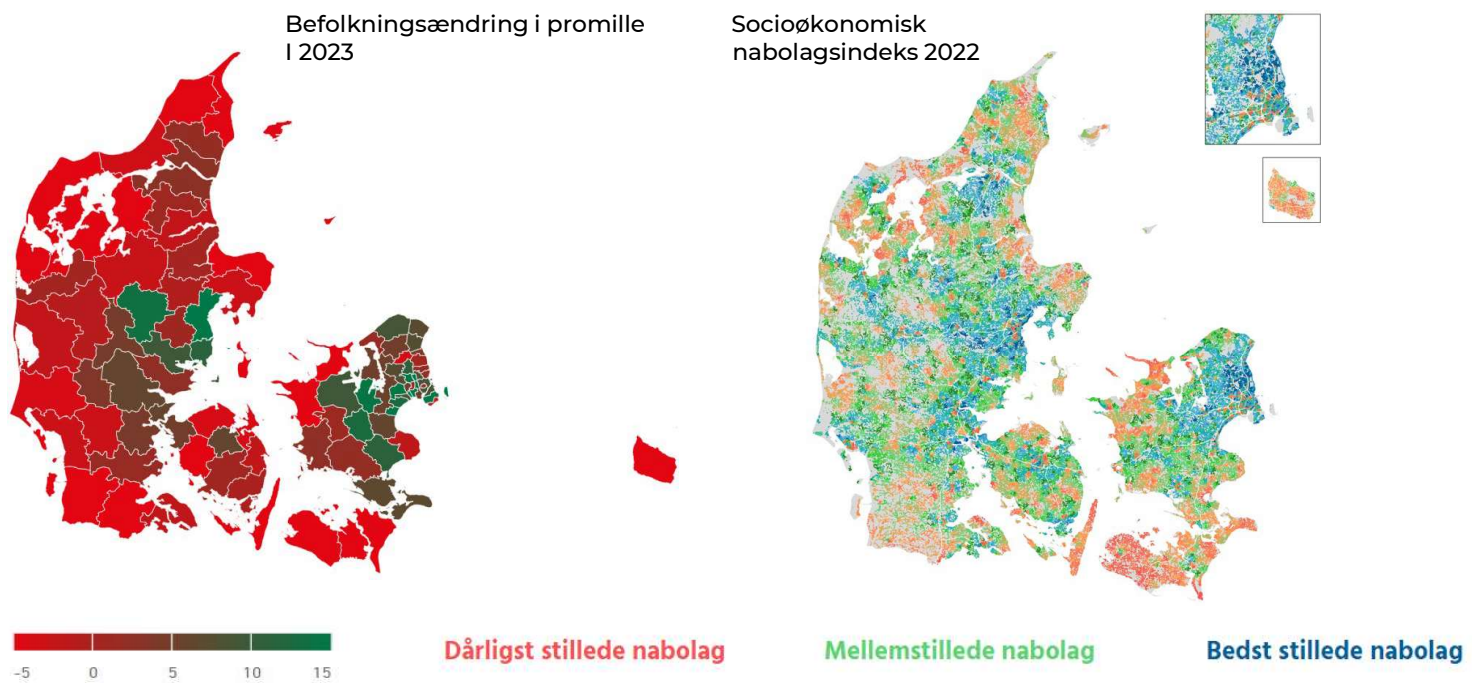
Boligøkonomisk Videncenter

www.bvc.dk

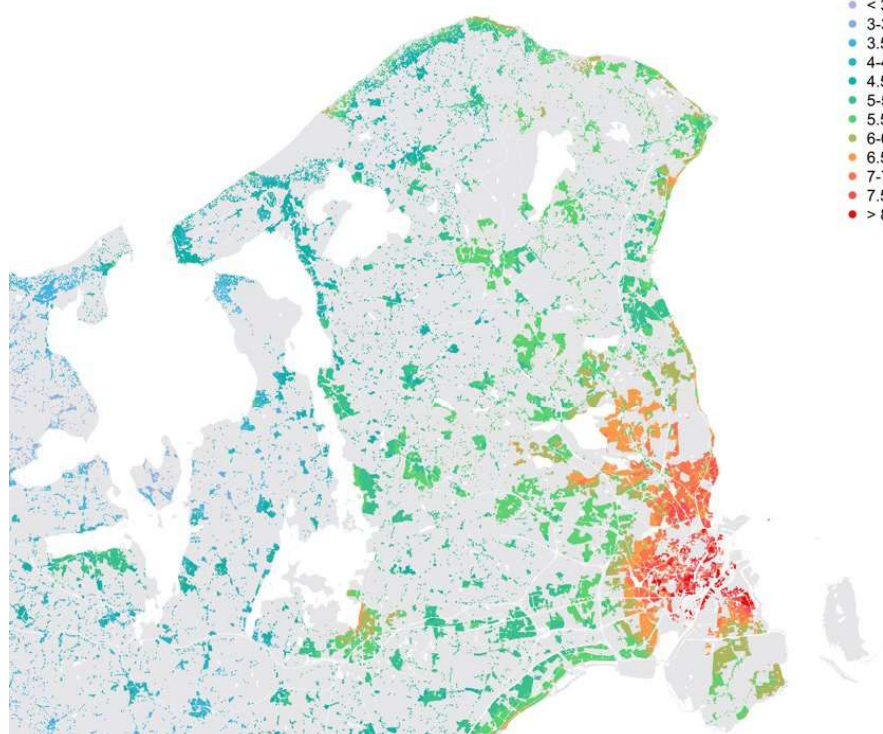


Strukturelle forskydninger på landsplan

Demografiske forandringer samvarierer med generelle socioøkonomiske forhold

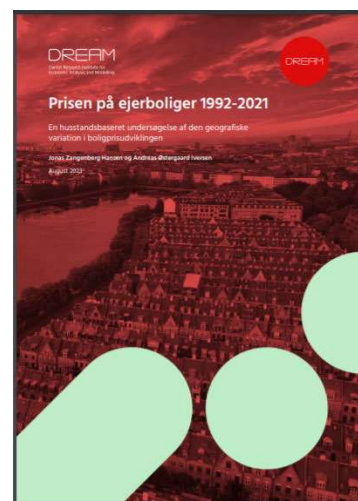


Gns årlig stigning i ejerboligpriserne for perioden 1992 – 2021

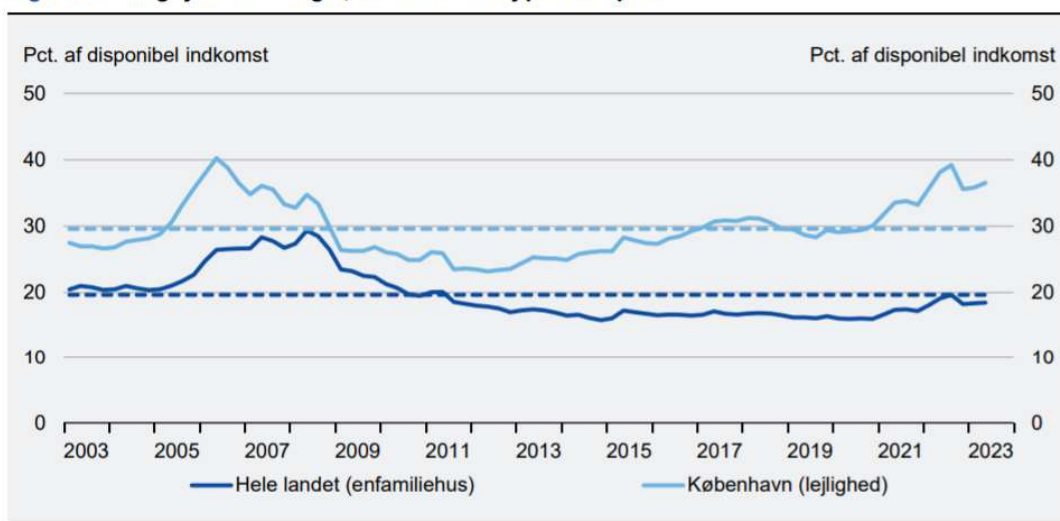


- < 3 pct.
- 3-3,5 pct.
- 3,5-4 pct.
- 4-4,5 pct.
- 4,5-5 pct.
- 5-5,5 pct.
- 5,5-6 pct.
- 6-6,5 pct.
- 6,5-7 pct.
- 7-7,5 pct.
- 7,5-8 pct.
- > 8 pct.

I år 2000 kostede 1 m2 parcelhus i Allerød samme som 1 m2 ejerlejlighed i København, i 2024 K2 kostede huset 57% af lejlighedens pris



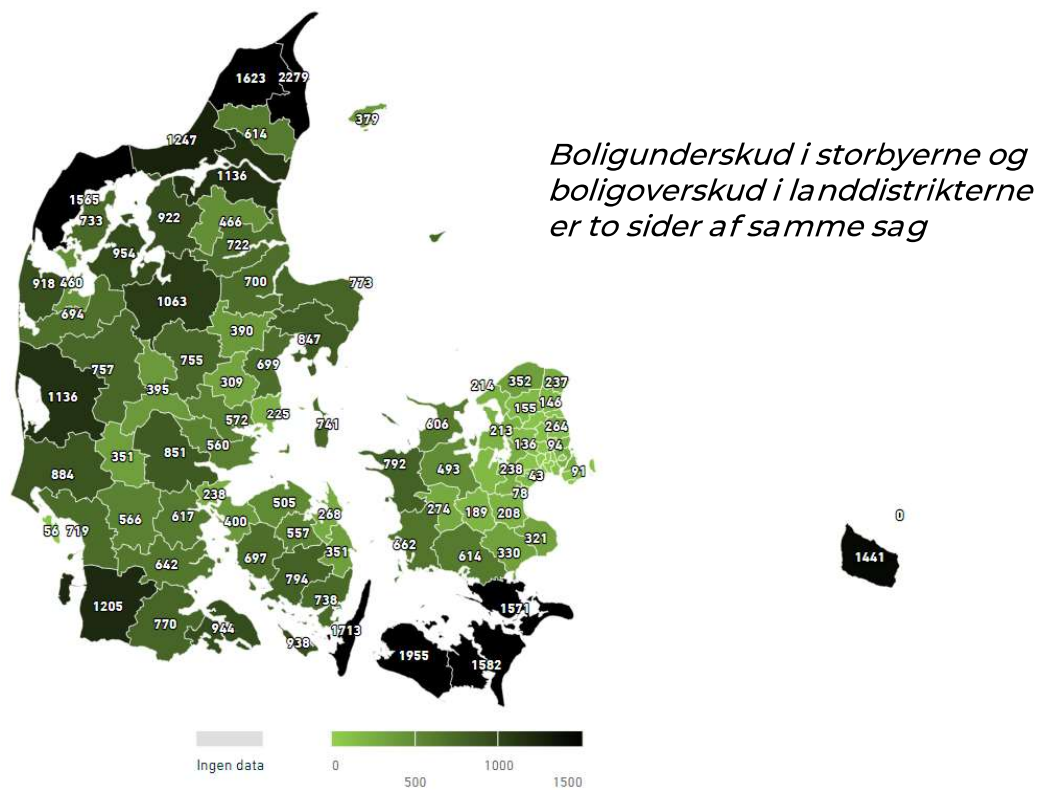
Figur 2.9 Boligbyrden er steget, men er ikke høj på landsplan



Anm.: For hele landet i figur 2.9 betragtes et gennemsnitligt par med børn ved køb af enfamiliehus på 140 kvm med 15 pct. banklån og 80 pct. realkreditlån, fast rente med afdrag. For København (landsdelen København By) betragtes et par uden børn, ved køb af en ejerlejlighed på 80 kvm ligeledes med 15 pct. banklån og 80 pct. realkreditfinansiering med fast rente og afdrag. De stiplede linjer angiver gennemsnittet i perioden fra 1. kvartal 2003 til 2. kvartal 2022. Sidste observation er 2. kvartal 2023. Beregningen tager udgangspunkt i den gennemsnitlige indkomst for par med korte- og mellemlange uddannelser, hvor begge er i beskæftigelse. Se boks 2.1 for nærmere detaljer.

Kilde: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank, Finans Danmark, Boligsiden og egne beregninger.

Privatejede enfamiliehuse uden tilmeldt CPR i 2024, Statistikbanken, tabel BOL101



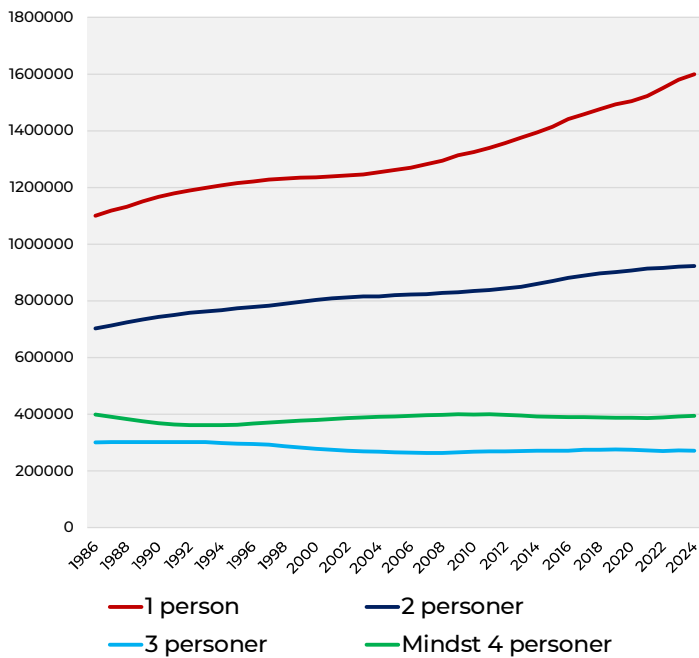
Danmarks befolkning fordelt på husstandsstørrelse og alder
 Statistikbanken, tabel FAM122N

	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer	Mindst 6 personer
2024						
20-29 år	175408	262641	113779	56048	21093	32204
30-39 år	120612	150427	158434	217269	73980	41072
40-49 år	98712	115691	131238	237229	95906	38771
50-59 år	164664	316628	165246	110133	32587	18531
60-69 år	189045	419390	53201	17671	6839	8959
70-79 år	199716	359806	14999	4131	2355	3559
80-89 år	143528	123663	4193	1216	634	813
90-99 år	35785	8168	391	123	62	120
2000						
20-29 år	157859	244352	118062	64045	21756	25690
30-39 år	109174	139329	163294	266105	96054	42283
40-49 år	94993	167020	172817	204775	69844	30599
50-59 år	123994	410215	129861	48109	12458	10967
60-69 år	119543	317906	27233	6255	2712	5020
70-79 år	153876	192198	9079	1892	1161	4762
80-89 år	113248	54072	2627	642	334	7309
90-99 år	22438	3558	331	92	61	3599

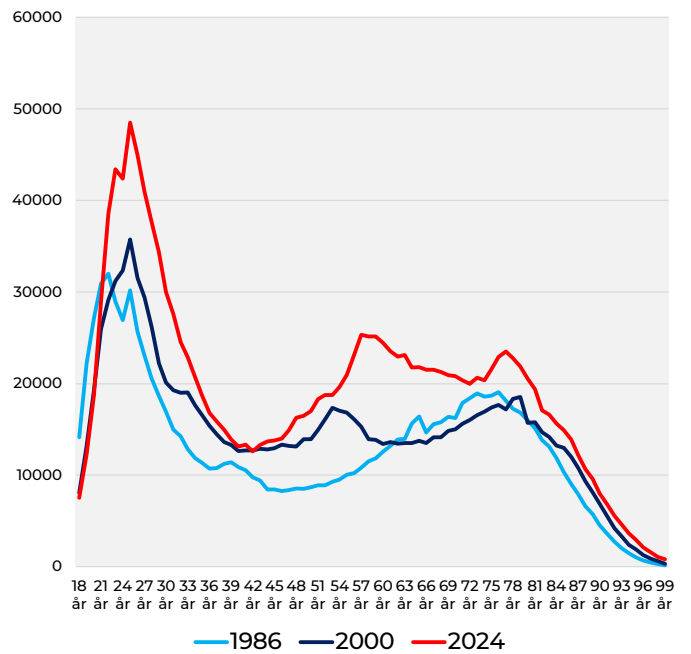
Ændring fra år 2000 til 2024

	1 person	2 personer	3 personer	4 personer	5 personer	Mindst 6 personer
20-29 år	17549	18289	-4283	-7997	-663	6514
30-39 år	11438	11098	-4860	-48836	-22074	-1211
40-49 år	3719	-51329	-41579	32454	26062	8172
50-59 år	40670	-93587	35385	62024	20129	7564
60-69 år	69502	101484	25968	11416	4127	3939
70-79 år	45840	167608	5920	2239	1194	-1203
80-89 år	30280	69591	1566	574	300	-6496
90-99 år	13347	4610	60	31	1	-3479
	232345	227764	18177	51905	29076	13800

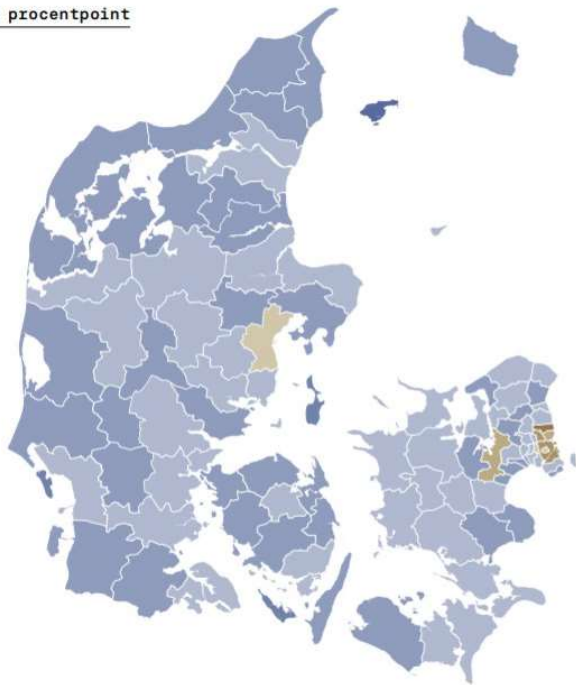
Udviklingen i antal familier i Danmark
Statistikbanken, tabel FAM44N



Enlige familier fordelt på alder
Statistikbanken, tabel FAM100N



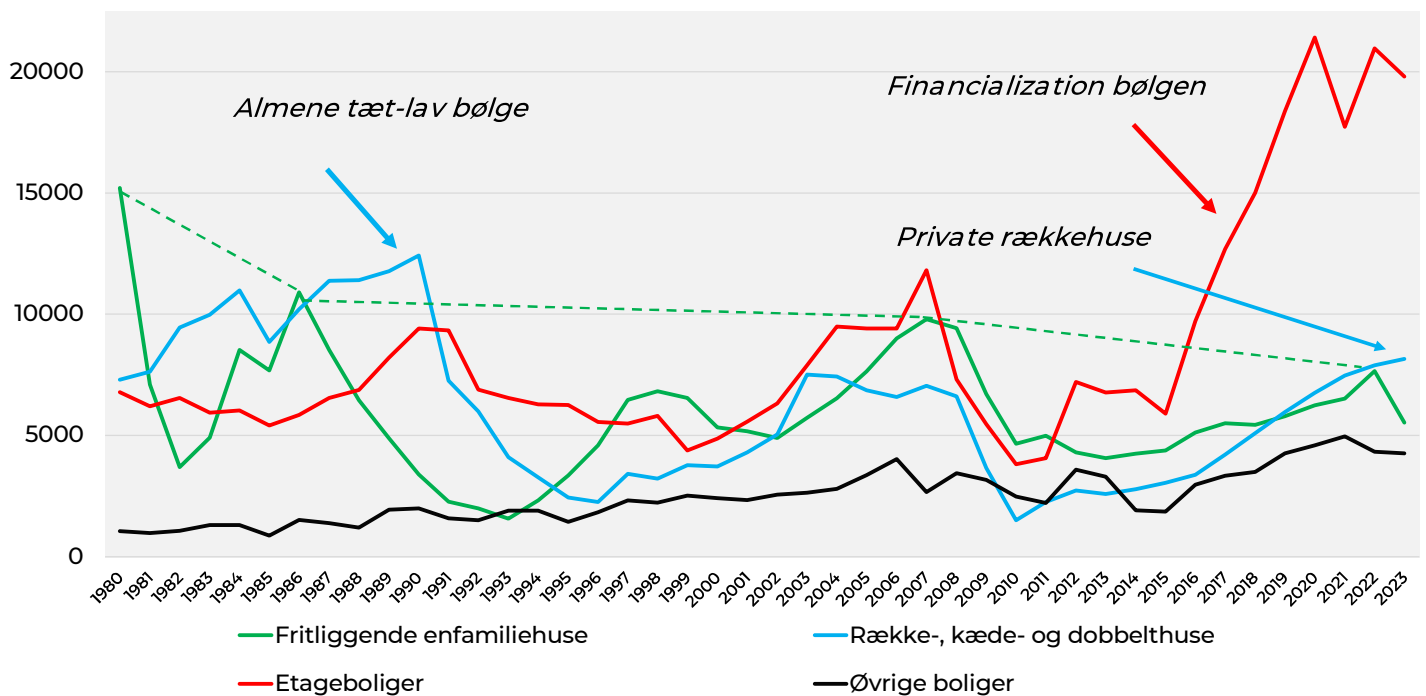
Ændring 2018-2040 i procentpoint



Ændring i antal enlige familier fra 2018 – 2040 i procentpoint

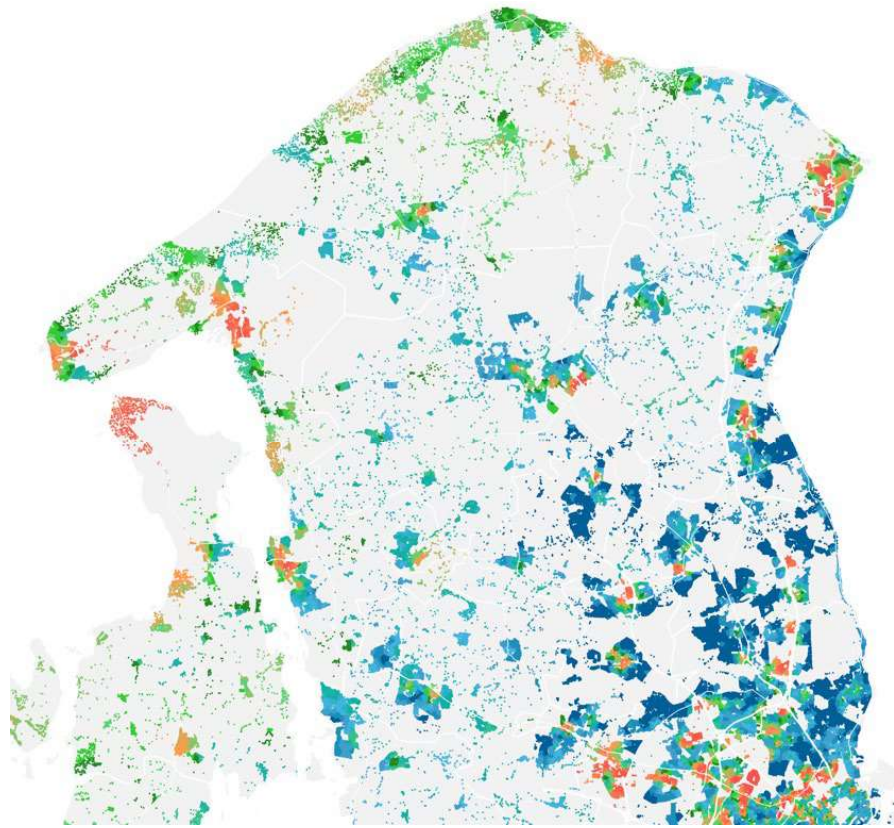


Fuldførte boliger 1980 – 2023 fordelt på anvendelse



Landsdelen

SNI 2022



**BOLIGØKONOMISK
VIDENCENTER**

Realdania

1992

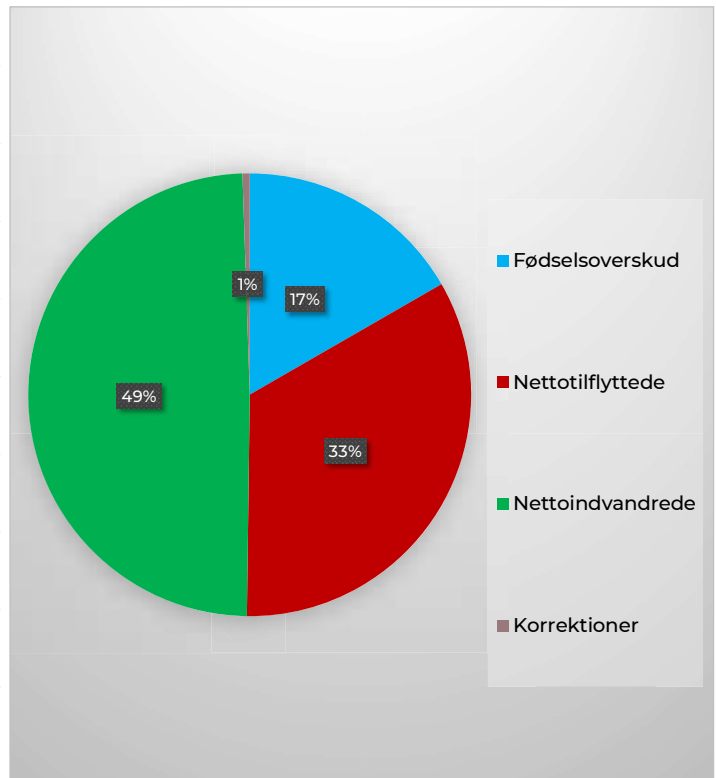
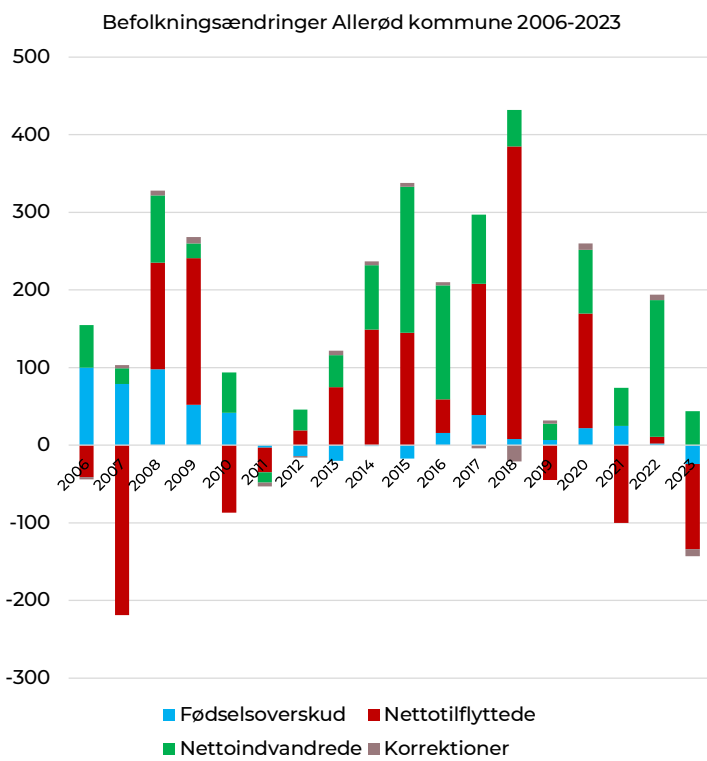
De store områdeforandringer er mere udtalte i de tidligere arbejderklassekvarterer i Københavnske bydele som Nørrebro, Vesterbro mm.

2022

Lillerød
Blovstrød
Farum Midtpunkt

BOLIGØKONOMISK
VIDENCENTER

RealDania



Nettotilflytning til Allerød kommune 2006 – 2023 fordelt på år og kommune
 Statistikbanken, FLY66

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fra København	58	-30	44	60	-32	4	6	-59	31	79	68	76	106	-11	80	138	80	9
Fra Rudersdal	-15	-1	44	7	3	35	18	3	56	50	15	39	123	28	-4	27	4	30
Fra Frederiksberg	50	0	54	12	-7	2	19	6	15	41	18	2	18	0	24	31	4	1
Fra Gladsaxe	24	-7	23	1	13	18	-13	13	33	-6	4	34	47	12	60	39	0	-6
Fra Furesø	25	-29	26	39	10	12	-10	5	61	-14	23	30	48	56	18	-17	19	-23
Fra Lyngby-Taarbæk	30	-15	17	8	16	-20	-9	14	5	29	34	1	35	-11	24	25	12	19
Fra Gentofte	1	8	7	20	-2	9	10	17	11	24	-4	26	11	9	19	-16	3	13
Fra Høje-Taastrup	-1	10	-4	9	3	2	7	9	4	1	1	1	9	-1	7	8	1	5
Fra Ballerup	3	1	8	-2	-6	-6	17	-4	3	16	3	0	13	-3	-5	15	10	4
Fra Brøndby	10	-4	1	-3	5	7	1	-2	9	10	4	8	1	6	7	9	-3	-2
Fra Rødovre	0	-7	5	6	2	3	-2	6	7	3	-2	2	2	4	7	16	10	2
Fra Glostrup	2	7	6	3	4	3	0	6	2	6	6	2	4	-2	11	3	6	-7
Fra Herlev	1	3	-4	5	3	5	3	3	1	8	-8	4	4	0	10	8	-1	11
Fra Tårnby	2	4	5	7	-1	4	-4	-3	-1	4	-3	2	8	3	9	-5	10	3
Fra Hvidovre	4	-6	13	1	1	-7	1	10	-3	0	13	9	4	-1	-6	-1	5	7
Fra Egedal	7	-6	-15	14	5	12	10	3	8	7	-4	6	-1	7	0	-23	-3	5
Fra Dragør	1	0	1	2	0	5	0	6	5	2	-3	-2	-1	0	4	4	0	1
Fra Ishøj	3	5	-1	0	0	0	-1	-6	3	-4	4	1	2	4	9	1	4	-2
Fra Bornholm	1	1	0	5	5	-3	2	7	-5	5	-1	4	3	2	-6	-5	-1	-2
Fra Aabenraa	4	-4	1	2	2	2	-2	0	3	-1	-1	0	-1	0	-1	-1	6	0
Fra Hørsholm	0	16	-1	-5	-3	-1	-1	-18	7	-13	15	-3	9	-10	8	5	4	-1
Fra Varde	2	4	-2	2	0	-2	0	-1	4	1	8	1	1	-8	-1	1	-3	0
Fra Greve	0	-7	-4	6	3	-4	3	0	-2	2	2	-3	10	-3	2	5	-2	-2
Fra Viborg	-2	1	4	-1	-5	3	0	7	3	0	0	-6	2	-2	0	-2	6	-2
Fra Sønderborg	-1	0	-1	2	-1	1	3	1	-1	4	1	5	1	-2	-4	-4	0	1

Nettoudflytning fra Københavns kommune af 0-9 årige til andre kommuner 2006 – 2023 rangordnet efter største akkumulerede udflytning i perioden

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Gentofte	-166	-129	-202	-268	-308	-239	-239	-332	-314	-304	-270	-282	-237	-264	-302	-397	-253	-268	-4774
Gladsaxe	-170	-180	-144	-223	-217	-187	-185	-215	-219	-233	-185	-261	-189	-198	-232	-269	-196	-203	-3706
Rudersdal	-99	-71	-113	-123	-187	-133	-157	-223	-195	-200	-150	-184	-207	-188	-300	-320	-185	-222	-3257
Lyngby-Taarbæk	-89	-80	-118	-168	-212	-175	-227	-168	-200	-181	-159	-144	-191	-195	-207	-265	-176	-215	-3170
Tårnby	-144	-133	-122	-120	-197	-150	-195	-158	-226	-166	-189	-175	-168	-178	-214	-198	-198	-237	-3168
Roskilde	-134	-90	-148	-120	-115	-103	-122	-145	-166	-176	-237	-171	-167	-174	-197	-211	-145	-196	-2817
Furesø	-92	-98	-116	-112	-136	-77	-147	-174	-154	-174	-170	-168	-146	-146	-239	-214	-237	-156	-2756
Hvidovre	-99	-126	-94	-79	-129	-152	-126	-134	-187	-237	-109	-194	-155	-149	-162	-215	-130	-223	-2700
Rødovre	-74	-100	-79	-85	-97	-92	-137	-87	-88	-108	-144	-162	-142	-167	-138	-155	-97	-178	-2130
Ballerup	-90	-105	-73	-59	-111	-103	-78	-101	-118	-116	-87	-111	-131	-113	-161	-132	-107	-166	-1962
Helsingør	-66	-73	-84	-93	-60	-87	-59	-62	-78	-100	-103	-115	-119	-161	-178	-170	-141	-120	-1869
Egedal	-96	-104	-85	-68	-75	-85	-78	-66	-90	-100	-96	-76	-122	-82	-169	-202	-136	-128	-1858
Greve	-57	-79	-53	-46	-80	-68	-56	-49	-101	-110	-157	-118	-102	-119	-122	-135	-99	-101	-1652
Fredensborg	-91	-55	-60	-49	-49	-69	-46	-69	-102	-88	-76	-110	-95	-115	-115	-130	-147	-114	-1580
Hillerød	-58	-62	-64	-56	-65	-56	-44	-74	-52	-108	-65	-90	-102	-108	-110	-150	-107	-99	-1470
Hertev	-28	-61	-77	-64	-36	-45	-114	-99	-82	-95	-69	-100	-100	-89	-81	-76	-79	-89	-1384
Høje-Taastrup	-89	-81	-41	-34	-21	-57	-64	-48	-65	-121	-52	-52	-45	-86	-131	-146	-109	-130	-1372
Allerød	-59	-22	-54	-54	-50	-55	-52	-55	-64	-99	-66	-84	-112	-80	-101	-126	-77	-56	-1266
Køge	-68	-54	-70	-16	-32	-23	-50	-42	-60	-83	-73	-73	-115	-95	-105	-108	-88	-95	-1250
Aarhus	-15	-45	-20	-31	-25	-25	-35	-33	-62	-95	-67	-67	-82	-118	-123	-135	-127	-95	-1200
Holbæk	-126	-82	-43	-37	-25	-23	-20	-34	-28	-46	-49	-53	-59	-95	-95	-110	-111	-84	-1120
Dragør	-38	-27	-47	-42	-53	-42	-54	-57	-66	-66	-87	-58	-65	-94	-74	-99	-61	-64	-1094
Lejre	-54	-17	-33	-24	-41	-30	-34	-25	-48	-49	-51	-70	-83	-98	-122	-131	-72	-96	-1078
Brøndby	-60	-51	-62	-67	-45	-34	-47	-57	-37	-84	-43	-78	-33	-36	-65	-59	-89	-72	-1019

Beregnet ud fra Statistikbanken tabel FLY66

Personer i boliger fordelt på anvendelse og ejerform

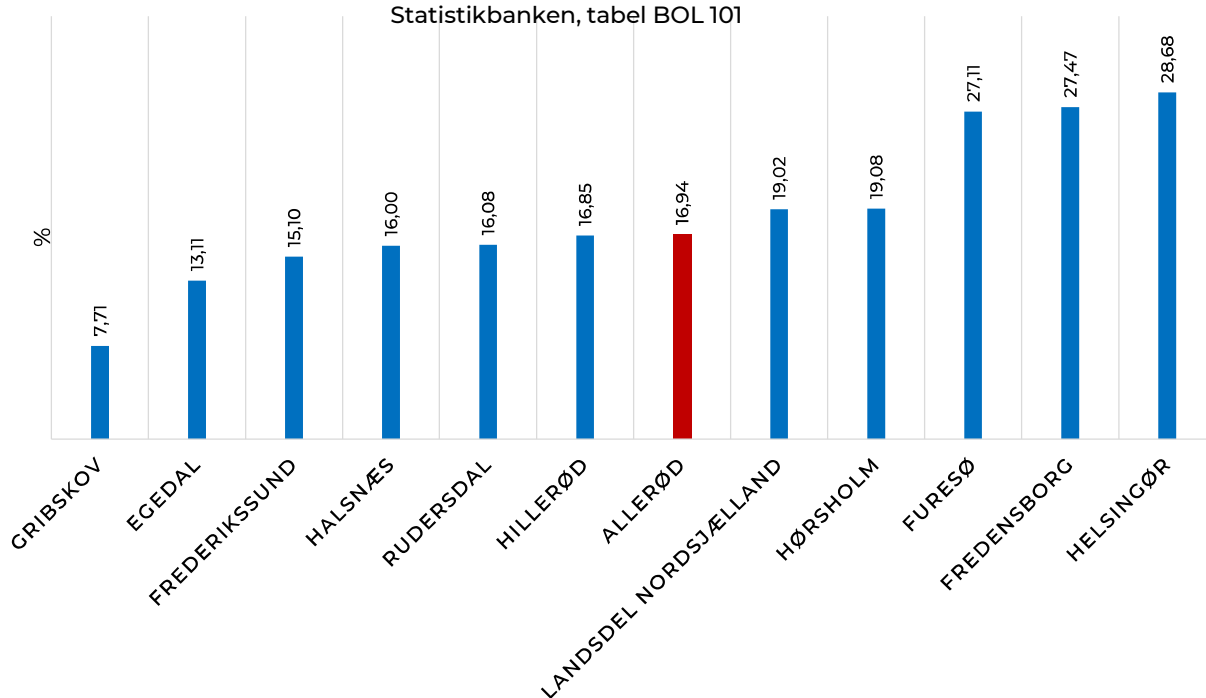
Allerød	Privatpersoner 2024 inkl. I/S	Almene boligselskaber	A/S, ApS og andre selskaber	Private andelsboligforeninger	Offentlig myndighed
Parcel/Stuehuse	15381	125	162	0	16
Rækkehuse	4696	1073	366	209	130
Etageboliger	604	1934	359	70	127
Kollegier	0	0	0	0	0
Døgninstitutioner	0	0	0	0	13
Fritidshuse	40	0	0	0	0
Andet	35	0	22	0	1

Danmark	Privatpersoner 2024 inkl. I/S	Almene boligselskaber	A/S, ApS og andre selskaber	Private andelsboligforeninger	Offentlig myndighed
Parcel/Stuehuse	2903985	18814	77168	14585	4676
Rækkehuse	351274	251144	110308	70558	16660
Etageboliger	464966	670366	457034	264878	29871
Kollegier	799	16848	9483	242	1320
Døgninstitutioner	557	2323	1955	0	8629
Fritidshuse	39101	19	206	5	80
Andet	9046	211	7151	224	4410

Kilde: Statistikbanken, tabel BOL201

Almene boliger i % af samlet boligforsyning i 2024

Statistikbanken, tabel BOL 101



Kommunernes befolkningsandel i % bosat i etageboliger ejet af selskaber, 2024

Statistikbanken, tabel BOL201

