

7. oktober 2016



Indbyggerantallet i København vokser fortsat i stor stil – men flere flytter fra København end tidligere

- Boligpriserne er som bekendt steget ganske meget i København siden starten af 2012 og priskløften mellem København og resten af landet er nu på sit højeste niveau nogensinde, jf. nedenstående figur 1. Der er mange forklaringer på denne udvikling. De oplagte forklaringer er, at København har været en vækstdynamo i dansk økonomi, de meget lave renter, som har ekstra stor indvirkning her qua et relativt mere rentefølsomt boligmarked samt den demografiske udvikling.
- I denne analyse har vi set nærmere på den demografiske udvikling i Københavns Kommune og taget pulsen på de seneste tendenser. Det viser sig, at indbyggerantallet fortsætter med at vokse med i omegnen af 10.000-11.000 personer om året – en tendens der har stået på siden midten af 2009.
- Det er primært et fødselsoverskud og nettoindvandring, der nu trækker væksten i indbyggerantallet i København i modsætning til for nogle år siden. Selve nettotilflytningen til København er gået ned i gear, og har ligefrem været negativ til neutral over de seneste kvartaler. Denne udvikling skyldes ikke at færre flytter til København, men derimod, at endnu flere flytter væk fra Københavns Kommune til andre kommuner end tidligere.
- Tendensen til øget udflytning ses især i aldersgrupperne fra 25-39 år. Der er gennem de senere år ofte blevet diskuteret om, hvorvidt de unge børnefamilier har valgt bylivet til og vendt forstæderne ryggen. Tallene giver imidlertid en indikation af, at flere unge børnefamilier er fristet til at flytte ud af byen end tidligere. Prisudviklingen på boligmarkedet er efter alt at dømme en vigtig forklaring i forhold til dette flyttemønster.
- De store prisfald på det københavnske boligmarked i kølvandet på finanskrisen, har således betydet, at flere førstegangskøbere på boligmarkedet kom i klemme, og havde svært ved at sælge deres bolig uden at få et større værditab med i bagagen. I takt med de store prisstigninger på det københavnske boligmarked over de senere år, er bytteforholdet atter blevet attraktivt for dem, der sidder i ejerlejlighed og som har en drøm om, at få mere plads og græs under fødderne.
- Det er dog ikke alle af udflytterne fra Københavns Kommune, der søger græs under fødderne. Frederiksberg er den kommune, som flest vælger til, men ellers er det ikke overraskende kommuner i nær pendlingsafstand til København samt Aarhus, som er attraktive magneter for aldersgruppen 25-40 år, som flytter væk fra København.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

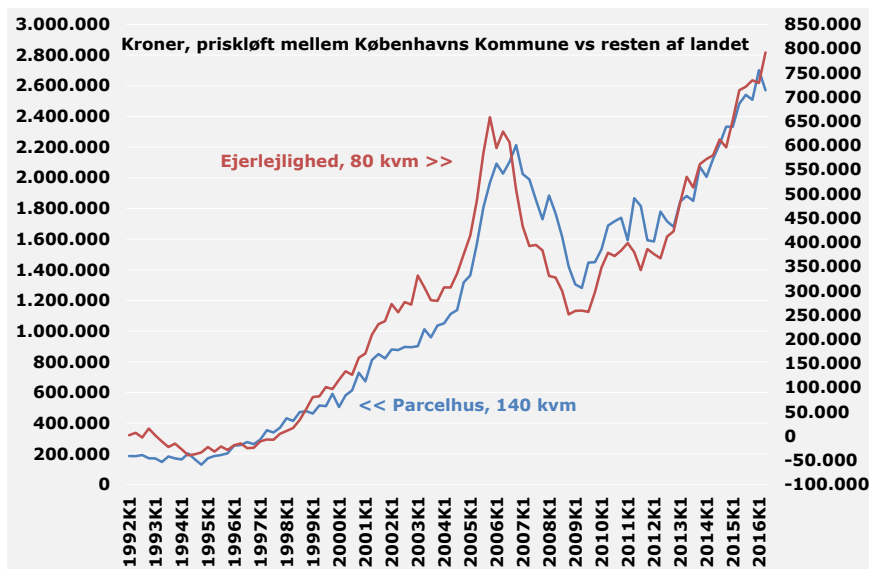
Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Figur 1: Rekordstor priskløft på boligmarkedet mellem København og resten af landet



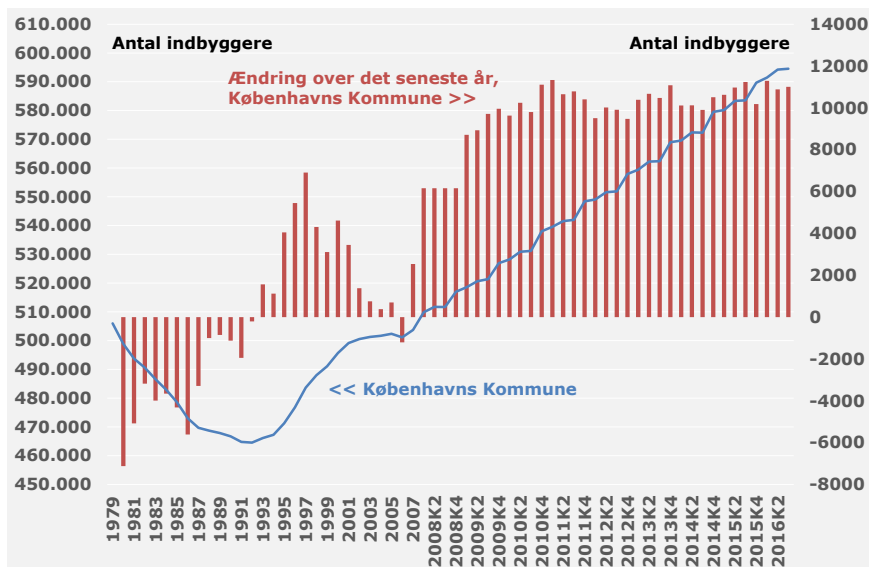
Kilde: Realkreditforeningen og egne beregninger

Fortsat stor tilvækst i indbyggerantallet i København

Indbyggerantallet fortsætter med at vokse med stor hast i København. I starten af 3. kvartal boede der cirka 595.000 indbyggere i Københavns Kommune – en stigning på godt 11.000 personer over det seneste år. Set siden andet halvår af 2009 er indbyggerantallet vokset med mellem 10.000-11.000 personer om året, og over de seneste syv år er indbyggerantallet vokset med godt 14 %, jf. nedenstående figur 2.

Som figur 2 i øvrigt også afslører, har der været forskellige faser for udviklingen i indbyggerantallet i Københavns Kommune. I ”fattigfirserne” var der søgning væk fra København og indbyggerantallet skrumpede. Det blev siden afløst af søgning mod København op gennem opsvinget i 1990’erne, og tilgangen standsede så op igen i starten af nullerne og indtil boligprisfesten blev afløst af tømmermænd og finanskrisen. Først i 2008 oversteg indbyggerantallet i Københavns Kommune indbyggerantallet fra 1979!

Figur 2: Udviklingen i indbyggerantallet i Københavns Kommune



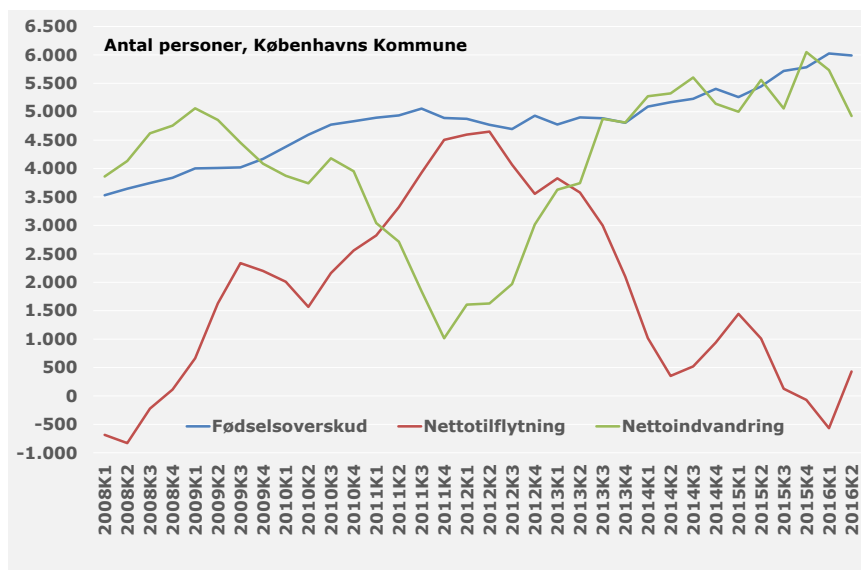
Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Nettотilflytningen til København er gået markant ned i gear over de senere år

Selv om indbyggerantallet har været stabilt voksende over de seneste 7 års tid i København, har den underliggende sammensætning af væksten skiftet karakter. I øjeblikket drives befolkningsfremgangen af et såkaldt fødselsoverskud – dvs. der bliver født flere end der dør – samt nettoindvandring. Sidstnævnte kan eksempelvis være danskere, der flytter hjem fra udlandet eller udlændinge, der kommer til Danmark og bosætter sig i København. Fødselsoverskuddet har over det seneste år været på små 6.000 personer, mens nettoindvandringen har bidraget med cirka 5.000 personer, jf. figur 3.

Ser vi på nettотilflytningen til København – altså forskellen mellem dem, der er flyttet til København fra andre kommuner i forhold til dem, der flytter ud fra København til andre kommuner – har der kun været et nettobidrag på 429 personer over det seneste år. Og rent faktisk har der i de foregående to kvartaler været en negativ nettотilflytning til København – det har vi senest været vidne til tilbage i starten af 2008. I det hele taget er der sket et markant brud med nettотilflytningen i forhold til for nogle år tilbage. Tilbage i 2012 toppede nettотilflytningen til København med i omegnen af godt 4.500 personer på årsbasis. På daværende tidspunkt bidrog nettoindvandringen knapt så meget som i dag, og de to elementer har dermed skiftet plads som katalysatorer i forhold til at drive den underliggende befolkningsvækst sammen med et stigende fødselsoverskud.

Figur 3: Nettотilflytningen til København trækker ikke længere det store læs!



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

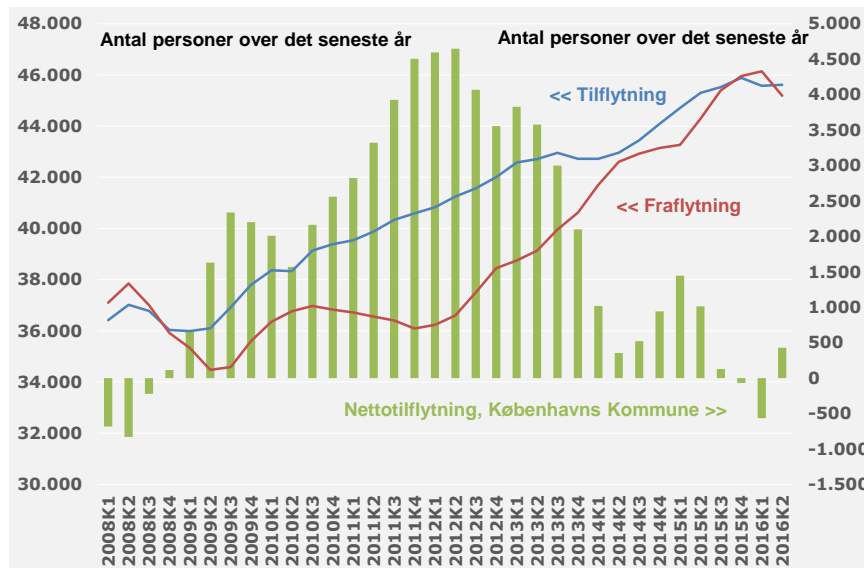
Flere flytter til København – men endnu flere end tidligere flytter ud!

Dykker vi ned i udviklingen for nettотilflytningen, viser det sig, at tilflytningen til København faktisk er vokset over de seneste år, og befinder sig i omegnen af et rekordhøjt niveau på omtrent 46.000 tilflyttere over det seneste års tid.

Hovedparten af tilflytningen kan tilskrives unge mennesker, der søger ind på en videregående uddannelse, men der har også over de senere år været en tendens til, at flere og flere ”ældre” personer søger ind mod byen, når ungerne er flyttet fra reden.

Med en stigende tilflytning til København, skal forklaringen på den faldende nettotilflytning altså tilskrives, at flere flytter fra København Kommune til andre kommuner, jf. figur 4.

Figur 4: Flere flytter til København – men tendensen til fraflytning steget endnu mere



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

I nedenstående tabel 1, har vi set nærmere på udflytningen i forhold til forskellige aldersgrupper. Her har vi sat antallet af personer, der flytter ud, op imod indbyggerantallet i København i samme alderskategori. Hermed kan vi få en ide om, hvilke aldersgrupper, der især trækker den stigende tendens til udflytning. Helt generelt viser tabellen, at tendensen til stigende udflytning går igen på tværs af de forskellige aldersgrupper – både når man ser på perioden fra 2008-2015 eller fra da nettotilflytningen toppede i 2012 til 2015. Når det er sagt, har tendensen til udflytning været mest stigende for aldersgrupperne fra 25-39 år. I perioden fra 2012-2015 er der mellem 1,5 %-point til 1,9 %-point flere i disse aldersgrupper, der flytter fra København. I 2012 var det eksempelvis 9,7 % i aldersgruppen fra 30-34 år, der flyttede fra Københavns Kommune – i 2015 var andelen steget til 11,6 %.

Tabel 1: Udflytning i forhold til indbyggerantal fordelt på aldersintervaller, Københavns Kommune

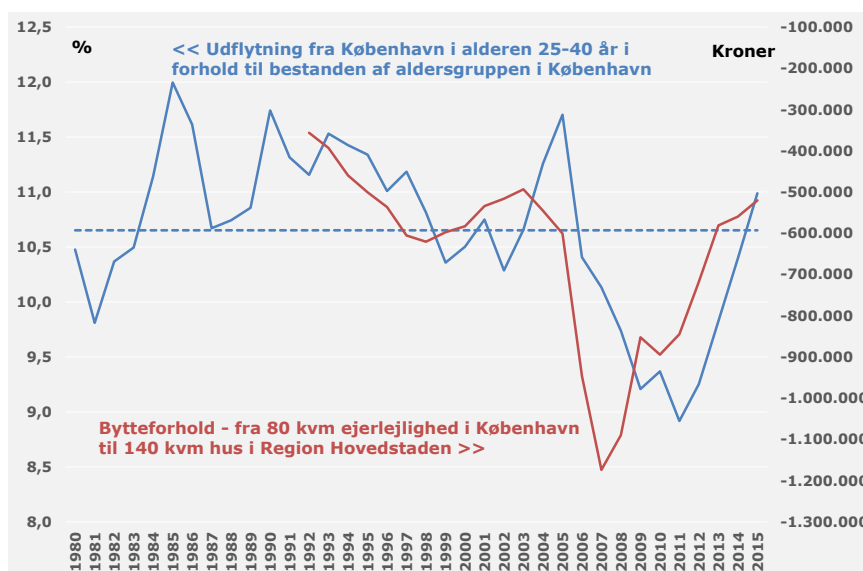
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Ændring, 2012-2015	Ændring, 2008-2015
Aldersinterval	Procent								% -point	
20-24	12,9	13,2	12,6	13,2	13,3	13,3	13,3	13,9	0,6	1,0
25-29	11,0	10,7	10,4	10,2	10,6	11,4	11,7	12,2	1,7	1,2
30-34	10,1	9,3	10,0	9,3	9,7	10,0	10,8	11,6	1,9	1,5
35-39	7,8	7,4	7,7	7,2	7,5	8,0	8,6	9,0	1,5	1,2
40-44	5,3	5,0	5,0	4,7	5,2	5,4	5,6	5,6	0,5	0,4
45-49	4,0	3,8	3,8	3,9	3,9	4,0	4,1	4,4	0,5	0,4
50-54	3,1	3,0	3,2	3,1	3,4	3,6	3,8	3,7	0,3	0,6
55-59	2,5	2,7	2,7	2,6	2,8	2,8	3,0	3,4	0,5	0,9
60+	1,9	1,9	2,0	1,8	2,0	2,0	2,1	2,1	0,1	0,2

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Der er gennem de senere år ofte blevet diskuteret om, hvorvidt de unge børnefamilier har valgt bylivet til og vendt forstæderne ryggen. Ovenstående tabel giver imidlertid en indikation af, at flere unge børnefamilier er fristet til at flytte ud af byen end tidligere. Prisudviklingen på boligmarkedet er efter alt at dømme en vigtig forklaring i forhold til dette flyttemønster. De store prisfald på det københavnske boligmarked i kølvandet på finanskrisen, har således betydet, at flere førstegangskøbere på boligmarkedet kom i klemme, og havde svært ved at sælge deres bolig uden at få et større værditab med i bagagen. I takt med de store prisstigninger på det københavnske boligmarked over de senere år, er bytteforholdet atter blevet attraktivt for dem, der sidder i ejerlejlighed og som har en drøm om, at få mere plads og græs under fødderne.

Prisudviklingen på boligmarkedet er i sagens natur langt fra den eneste forklaring bag forskellene i flyttemønstrene mellem de forskellige kommuner. Når det er sagt, spiller det en betydelig rolle, og historisk set har der også været et ganske pænt sammenfald mellem de unge børnefamiliers tendens til udflytning fra København og bytteforholdet mellem ejerlejligheder i København og huspriserne i og omkring københavnsområdet, jf. figur 5.

Figur 5: Bytteforholdet for de unge børnefamilier i København spiller en rolle for flyttemønstrene



Kilde: Danmarks Statistik, Realkreditforeningen og egne beregninger

Flere flytter til København – men endnu flere end tidligere flytter ud!

Hvilke kommuner er det så, der trækker københavnernes i alderen fra 25-40 år? Det har vi set nærmere på i tabel 2. Tabellen viser, hvor stor en andel af udflytningen i 2015 de forskellige kommuner i Danmark har modtaget fra København.

Helt i top finder vi Frederiksberg Kommune, hvor godt 17 % er flyttet til. Det stritter lidt i modsat retning af ”historien” om de unge børnefamilier, der ønsker at flytte ud og få græs under fødderne. Den store andel, der flytter mod Frederiksberg, kan formentlig tilskrives en kombination af, at der stadig er mange unge studerende, enlige eller par uden børn i alderen 25-40 år, som har svært ved at give afkald på bylivet. Endelig er der selvfølgelig også børnefamilier, som har taget byen til sig, og ikke har behov for hus og have. Når det er sagt, fylder Frederiksberg knapt så meget i

udflytningsstatistikken som tidligere – kigger vi på udflytningstallene fra 2012, var det eksempelvis tæt på 20 % af udflytterne fra København, der flyttede til Frederiksberg.

De næste kommuner på udflytningslisten er ikke overraskende kommuner i tæt pendlerafstand til København i form af Gentofte, Gladsaxe, Hvidovre og Tårnby. Måske lidt overraskende følger herefter Aarhus på 6. pladsen. Det kan skyldes, at der måske er nogle i den yngre alderskategori, der søger ind på en videregående uddannelse i Aarhus samt, måske mere oplagt, søger tilbage mod Aarhus efter endt uddannelse. Andre universitetsbyer som Odense og Aalborg er også relativt efterspurgt med en placering som henholdsvis 16 og 24 på listen. Dermed er der flere københavnere i alderen fra 25-40 år, der rykker mod disse byer i forhold til Albertslund, Allerød, Ishøj eller Vallensbæk, som ellers også er i pendlerafstand til arbejdspladser i København.

Tabel 2: Her flytter "de unge" (25-40 år) københavnere hen, andel af udflytning i 2015

Kommunenavn	%	Kommunenavn	%	Kommunenavn	%
1 Frederiksberg	17,1	34 Dragør	0,8	67 Aabenraa	0,2
2 Gentofte	6,0	35 Ringsted	0,7	68 Assens	0,2
3 Gladsaxe	5,0	36 Svendborg	0,7	69 Frederikshavn	0,2
4 Hvidovre	4,3	37 Lejre	0,7	70 Middelfart	0,2
5 Tårnby	3,5	38 Hørsholm	0,7	71 Syddjurs	0,2
6 Aarhus	3,2	39 Guldborgsund	0,7	72 Faaborg-Midtfyn	0,1
7 Lyngby-Taarbæk	3,1	40 Faxe	0,7	73 Ringkøbing-Skjern	0,1
8 Rødovre	2,7	41 Vordingborg	0,7	74 Favrskov	0,1
9 Rudersdal	2,6	42 Bornholm	0,6	75 Mariagerfjord	0,1
10 Roskilde	2,6	43 Solrød	0,6	76 Kerteminde	0,1
11 Høje-Taastrup	2,5	44 Vejle	0,6	77 Hedensted	0,1
12 Furesø	2,2	45 Kalundborg	0,6	78 Ærø	0,1
13 Greve	1,9	46 Sorø	0,5	79 Tønder	0,1
14 Ballerup	1,9	47 Esbjerg	0,5	80 Vejen	0,1
15 Helsingør	1,7	48 Kolding	0,5	81 Odder	0,1
16 Odense	1,7	49 Silkeborg	0,5	82 Nordfyns	0,1
17 Hillerød	1,6	50 Stevns	0,4	83 Billund	0,1
18 Køge	1,5	51 Halsnæs	0,4	84 Ikast-Brande	0,1
19 Brøndby	1,5	52 Horsens	0,4	85 Skive	0,1
20 Egedal	1,5	53 Odsherred	0,4	86 Rebild	0,1
21 Herlev	1,4	54 Skanderborg	0,3	87 Fanø	0,1
22 Glostrup	1,4	55 Lolland	0,3	88 Morsø	0,1
23 Fredensborg	1,4	56 Herning	0,3	89 Langeland	0,1
24 Aalborg	1,2	57 Sønderborg	0,3	90 Norddjurs	0,1
25 Næstved	1,1	58 Viborg	0,3	91 Struer	0,1
26 Albertslund	1,0	59 Randers	0,2	92 Brønderslev	0,1
27 Allerød	1,0	60 Haderslev	0,2	93 Jammerbugt	0,1
28 Holbæk	1,0	61 Holstebro	0,2	94 Vesthimmerlands	0,1
29 Slagelse	0,9	62 Fredericia	0,2	95 Samsø	0,0
30 Frederikssund	0,9	63 Nyborg	0,2	96 Lemvig	0,0
31 Ishøj	0,9	64 Varde	0,2	97 Læsø	0,0
32 Vallensbæk	0,9	65 Hjørring	0,2		
33 Gribskov	0,8	66 Thisted	0,2		

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.