



Ubalancen i Københavns ejerboligmarked: Privatisering og tagboliger som modtræk

33 Udviklingen i ejerlejlighedsmarkedet

40 Tendens: Privatisering

44 Tagboligens muligheder og udfordringer





Neal Hollingsworth
Senior Investment Strategist
Nrep

"Udviklingen i boligpriserne i Danmark er præget af en fortsat opsplitning mellem by og land, en tendens der har taget fart sidenhen 1990'erne. Finanskrisen bragte priserne tættere sammen igen, men den korrektion er blevet overhalet af udviklingen siden. Udvikling afspejler hvordan mange gerne vil bo i de store byer, i en sådan grad, at udbuddet ikke har kunnet følge med."



Jette Lind Johansen
Arkitekt, Partner
ACT architects

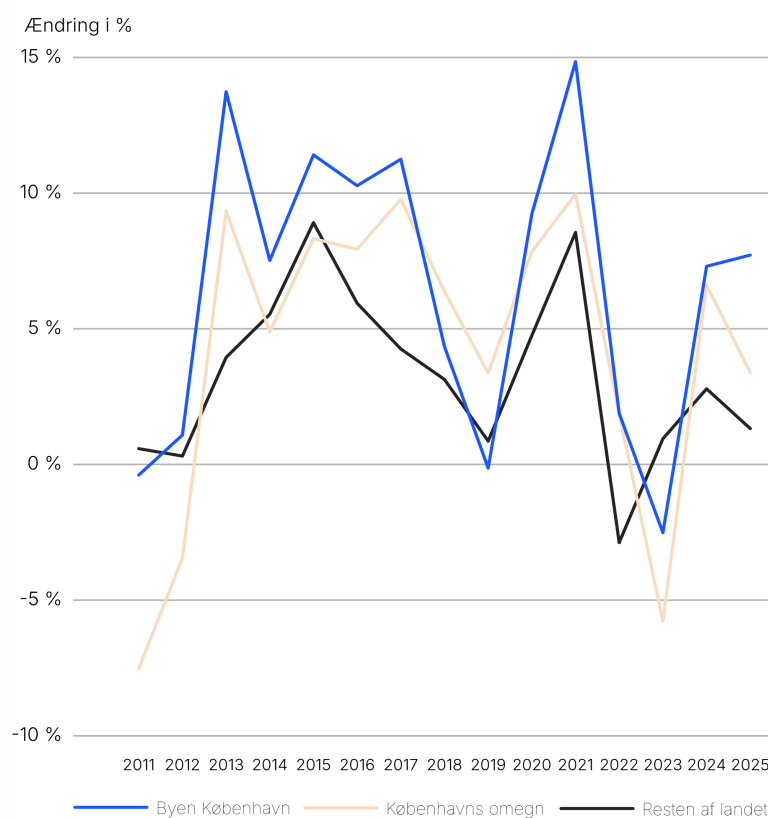
"Priserne på ejerboliger i København er drevet af et marked i ubalance – og det kræver politisk handling at skabe reel forandring. En del af løsningen kan være at understøtte en større mangfoldighed i ejerformerne, fx ved at fremme andelsboliger, betalbare studieboliger og kollektive boformer. I dag skaber forældrekøb et markant pres på de små ejerlejligheder – et pres der kunne mindskes, hvis flere unge havde adgang til studieboliger til en rimelig pris."



Andreas Borch-Hansen
Direktør, Markedsleder
Totalentrepriser
Dominia

"Kvadratmeterpriserne på ejerlejligheder i Danmark har generelt været præget af stor regional variation. København har i en årrække oplevet markante prisstigninger, hvilket primært skyldes en kombination af høj efterspørgsel, begrænset udbud og en strukturel urbaniseringstendens. I resten af landet har prisudviklingen været mere afdæmpet, hvilket blandt andet skyldes lavere befolkningstilvækst og større tilgængelighed af byggegrunde, derudover har der været bygget mere end der har været behov for i flere af de store byer, Aarhus, Odense etc. Slutteligt er København for mange stadig den mest attraktive by at bo og arbejde i."

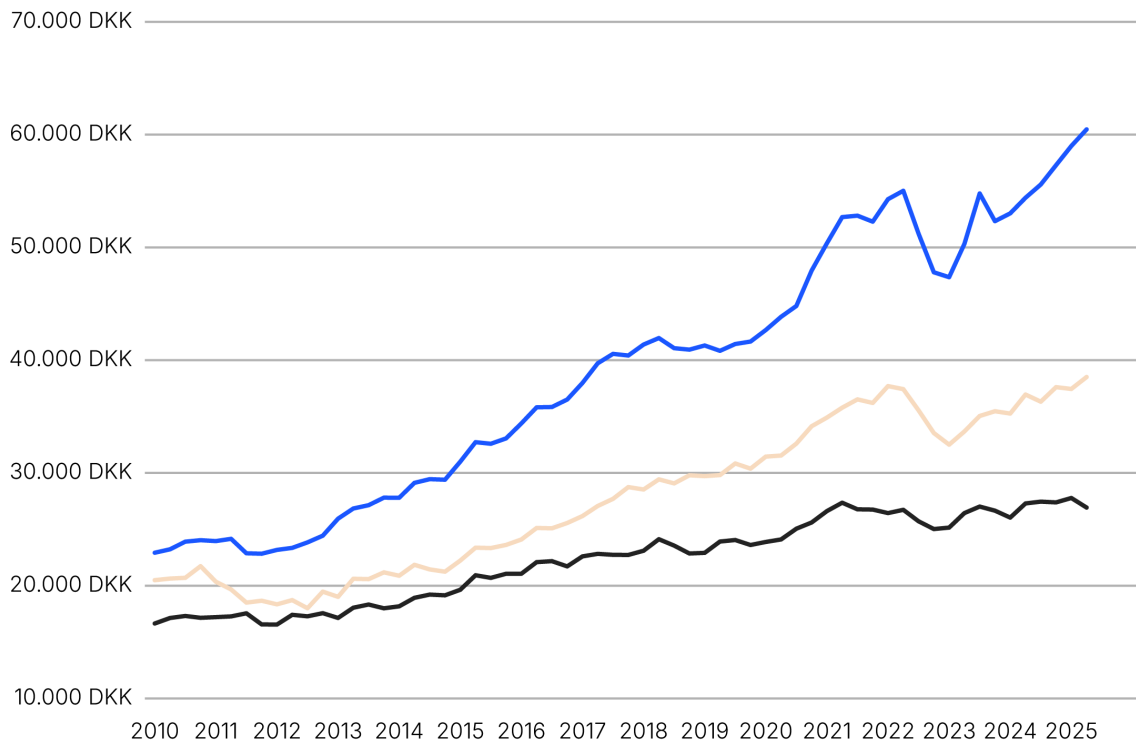
Procentvis ændring i gennemsnitlig m²-pris på ejerlejligheder ift. sidste år



Kilde: Resights.dk

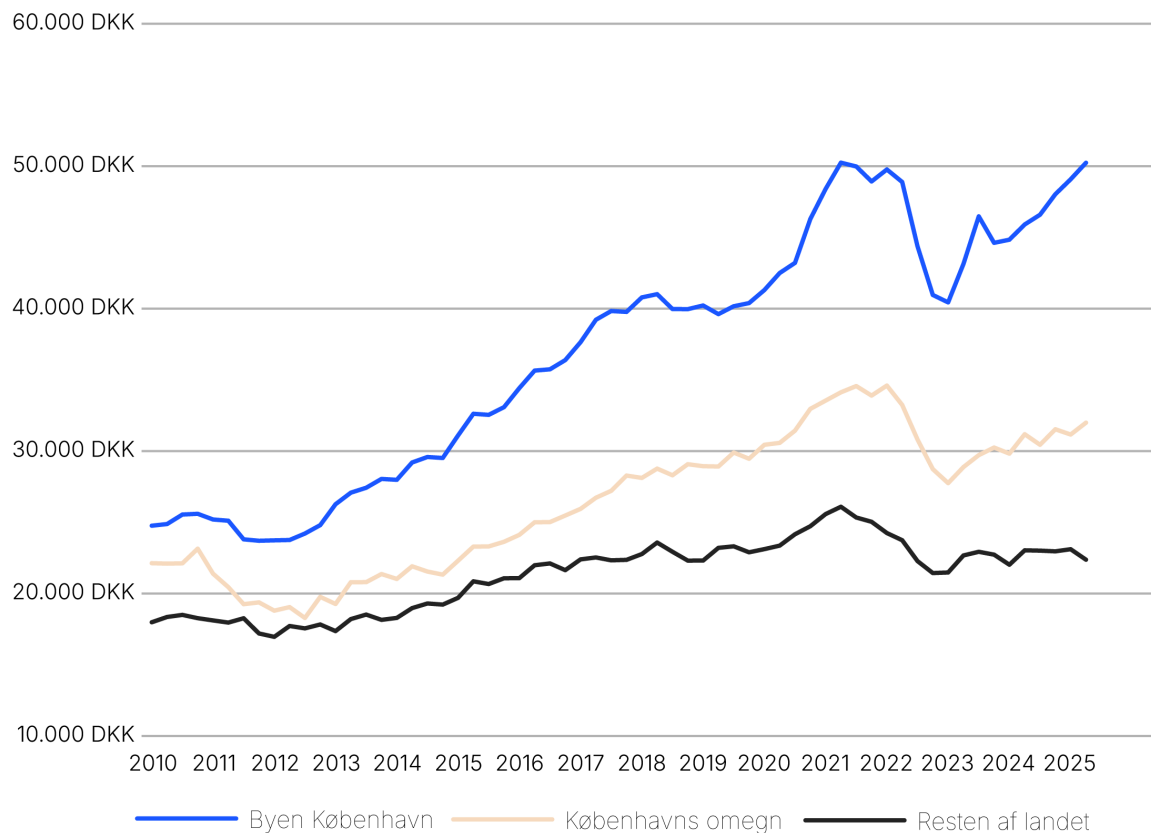
Gennemsnitlig m²-pris på ejerlejligheder pr. kvartal

Pris i DKK



Gennemsnitlig m²-pris på ejerlejligheder pr. kvartal justeret for inflation

Pris i 2015 DKK



Kilde: Resights.dk

Udbud og efterspørgsel

Kigger man på udviklingen i udbuddet af ejerlejligheder, skiller København sig markant ud – særligt det seneste år. Normalt ses tydelige sæsonudsving med stigende udbud frem mod sommeren og fald hen over vinteren. Dette mønster er imidlertid fraværende i hovedstaden i både 2024 og 2025, hvor udbuddet udelukkende er gået ned. Det presser priserne yderligere, da efterspørgslen ikke ser ud til at være faldet tilsvarende.

Tendensen bekræftes i prisudviklingen, hvor København i 2023 oplevede en stejl stigning efterfulgt af et fald. Den usædvanlige bevægelse kan delvist forklares med det nye ejendomsvurderingssystem, som midlertidigt ændrede markedets dynamik: Flere sælgere kom ud før reformen, og købere hastede med at sikre skatterabat inden 2024. Resultatet var øget aktivitet i slutningen af året – efterfulgt af lavere udbud i begyndelsen af 2024.

Udviklingen illustrerer, hvordan markedet i København adskiller sig fra resten af landet – drevet af både økonomiske mekanismer og strukturelt boligpres.



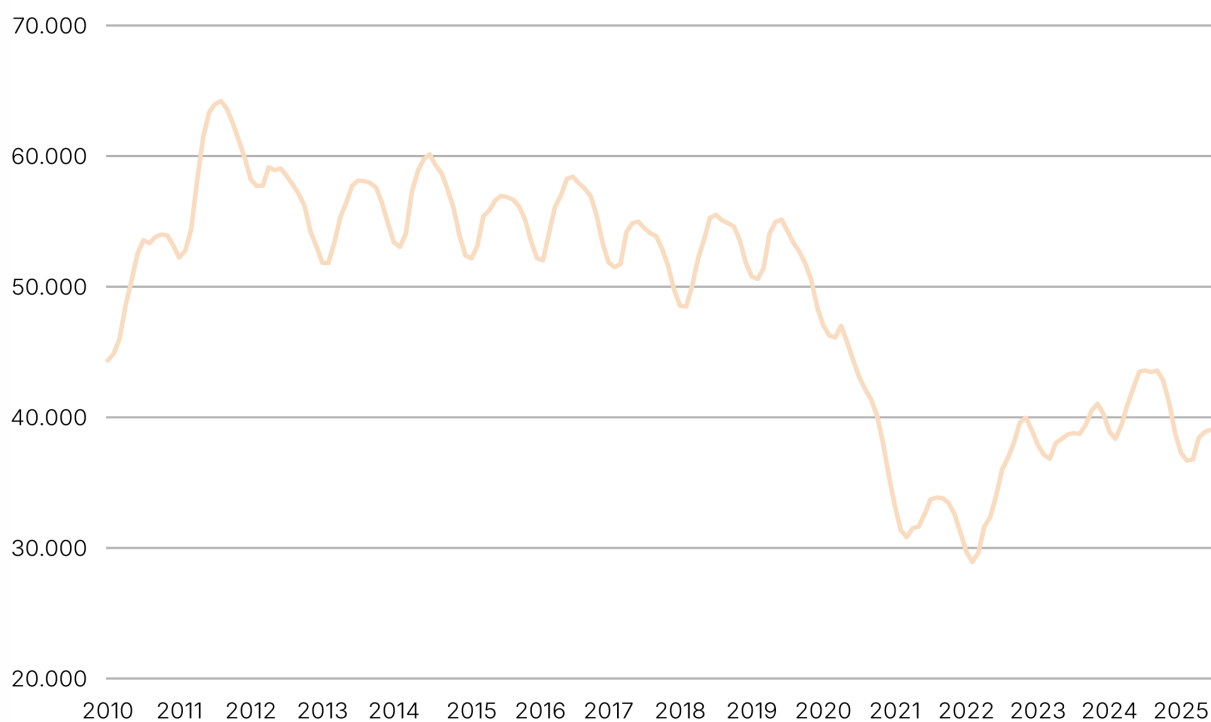
Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"I København var udbuddet af boliger til salg relativt stabilt i Covid-årene, hvilket også var kendetegnet på national basis. Dette har dog ændret sig markant de seneste år hvor udbuddet af ejerlejligheder til salg er faldet over 20% i København sammenlignet med et fald på ca. 6% på national basis, dog med store regionale udsving. Den samme tendens observeres i den generelle liggetid, dvs. tid fra annoncering til underskrift af købsaftale, som i København er faldet ca. 13% sammenlignet med et fald på ca. 4% på national basis. Årsagen hertil går igen tilbage til den store tiltræknings-effekt København har på nye beboere. De urbane områder har typisk en høj koncentration af arbejdspladser, gode uddannelsesinstitutioner og et varieret kulturtilbud, som specielt tiltrækker flere unge mennesker, men ligeledes internationale tilflyttere, som er medvirkende til den stigende efterspørgsel på boliger og i sidste ende pristilvækst."

"Det nye ejendomsvurderingssystem påvirkede utvivlsomt dynamikken på ejerlejlighedsmarkedet. En generel frygt for stigende ejendomsskatter motiverede flere sælgere til at sætte deres lejlighed til salg, men samtidigt var flere købere også motiverede af, at kunne få adgang til skatterabatten ved køb før 2024. Så dels observerede vi et stigende udbud af lejligheder til salg, men samtidigt en stigende gennemsnitlig handelspris, som indikerer, at flere købere forsøgte at erhverve en lejlighed frem mod årsskiftet. Antallet af udbudte lejligheder til salg i København faldt med 25% fra 4. kvartal 2023 til 1. kvartal 2024, som blot understøtter tesen om, at flere frygtede faldende boligpriser efter tilblivelsen af det nye ejendomsvurderingssystem."

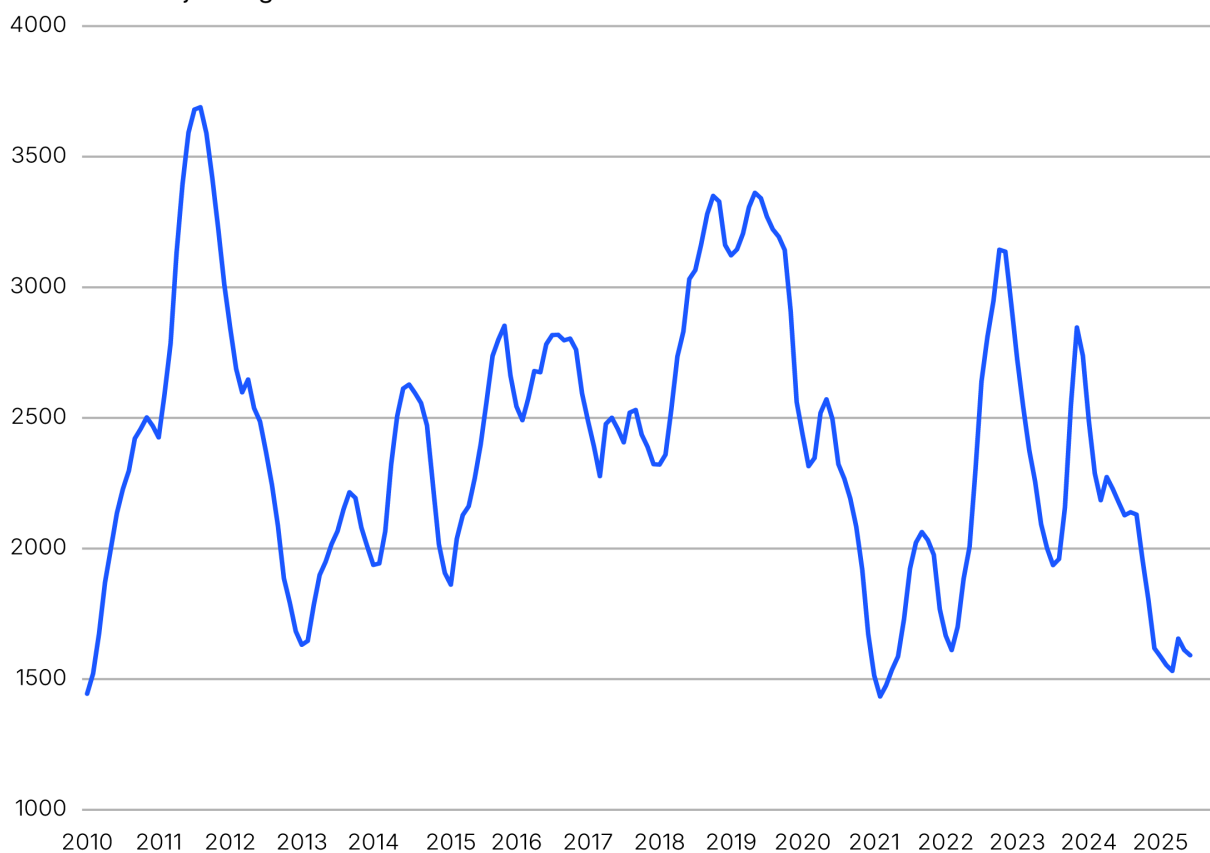
Månedligt gennemsnitligt udbud af ejerboliger - Hele Danmark

Antal udbudte ejerboliger



Månedligt gennemsnitligt udbud af ejerboliger - Byen København

Antal udbudte ejerboliger



Kilde: Resights.dk

Ubalance mellem befolkning og boligmasse driver prisvækst

Prisudviklingen i København skyldes primært en strukturel ubalance mellem det begrænsede udbud af boliger og en vedvarende høj efterspørgsel drevet af urbanisering og investeringsinteresse. Siden 2010 er befolkningen i Københavns Kommune vokset fra ca. 528.000 til 667.000 – en stigning på 26%. I samme periode er boligbestanden kun øget med 50.000 enheder, svarende til 17%.

Urbanisering, tilflytning af unge og internationale borgere samt en stigende andel af mindre husstande lægger yderligere pres på bolig efterspørgslen – særligt i attraktive, centrale områder. Og interessen er næppe aftagende, da København netop er blevet kåret som verdens bedste by at bo i. Resultatet er en strukturel underforsyning, der ifølge Danmarks Statistik har skabt et kumuleret boligunderskud i størrelsesordenen flere titusinder af boliger frem mod 2025.

Den markante forskel mellem befolknings- og boligvækst forklarer i høj grad det fortsatte pres på prisniveauerne i hovedstaden.



Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"Det er svært at sætte et eksakt nummer på (hvor mange boliger, der skulle være tilført i perioden, red.), men hvis tilgangen af nye husstande sammenholdes med tilgangen af nye boliger, så har der siden 2010 været et samlet underudbud på ca. 32.000 boliger i København. I den ligning bør der dog tages forbehold for eksisterende tomgang, antallet af boliger revet ned osv. Men det er dog evident at København har behov for at få tilført flere boliger, som forhåbentligt vil reflekteres i en stigende byggeaktivitet i de kommende år."



Neal Hollingsworth
Senior Investment Strategist
Nrep

"Ud fra en antagelse om fortsat cirka to personer pr. husstand i gennemsnit, så har der været et behov for cirka 70.000 nye boliger de sidste 15 år. Sammenholdt med udviklingen i boligbestanden illustrerer det tydeligt ubalancen mellem befolkningsvæksten og nybyggeriet, hvilket øger konkurrencen om eksisterende boliger, og dermed presser priserne op."



Andreas Borch-Hansen
Direktør, Markedsleder
Totalentrepriser
Dominia

"Befolkningstilvæksten i Københavns Kommune har i perioden 2010–2025 oversteget tilførslen af boliger, hvilket har skabt et pres med dertilhørende efterspørgsel på boligmarkedet. Selvom antallet af ejerlejligheder til dels er steget, er der fortsat mangel på alternativer som andelsboliger og almene boliger. Dette skubber flere mod ejersegmentet og bidrager til en øget prissætning heraf. Reelt set tror jeg at der mangler i omegnen af 20.000+ boliger i Københavnsområdet. Der er jo en plan for øgning af boliger med de 3 strukturplaner for hhv. Kløverparken, Refshaleøen, Nordhavn og Lynetteholmen – som samlet vil genere i omegnen af boliger til 110.000 mennesker og erhvervsjendomme til 55.000-80.000 arbejdspladser frem mod 2050-2070."

Privatisering: Ejerboligandelen i København vokser uden nybyg

Langt størstedelen af danskerne foretrækker at eje deres bolig. Alligevel er det kun lidt over hver femte bolig i København, der i dag er en ejerbolig – en andel, der stort set har været uændret gennem de seneste 15 år. Tæller man andelsboliger med som en form for ejerskab, har den samlede andel af boliger, hvor beboeren også er ejer, været faldende siden 2010. Dette har givet anledning til stigende priser.

Samtidig har den vedvarende efterspørgsel på ejerboliger medført, at investorer i stigende grad har søgt mod markedet gennem en anden kanal end nybyggeri: privatisering. Det vil sige frasalg af eksisterende lejeboliger som individuelle ejerlejligheder. Privatisering er blevet en strategisk vej til at tilføre ejerboligmarkedet volumen – og til at realisere betydelige gevinster i et marked med høje kvadratmeterpriser og lav rente.

Siden 2014 har prisudviklingen på ejerlejligheder overgået lejeprisstigningerne markant. Sammenholdt med en robust økonomi, stigende realindkomster og forbedrede finansieringsvilkår har det skabt et attraktivt afkastbillede for ejere af udlejningsejendomme, der vælger at konvertere boligmassen til ejerform.

Privatisering har dermed ikke kun været en reaktion på markedsvilkår – men en bevidst kapitalstrategi, der har bidraget til at udvide ejersegmentet i en by, hvor nybyggeri ikke kan følge med efterspørgslen.

Nylige eksempler på privatisering tæller bl.a. Nreps frasalg af lejligheder i det A-House, som de købte for ca. 1,2 mia. kr. samt Heimstadens privatiseringsstrategi, der har til formål at sikre en mere solid kapitalstruktur. Desuden kan Viga Real Estate og Pictets frasalg af lejlighederne i Rødovre Port købt i Q4 2024 også nævnes.



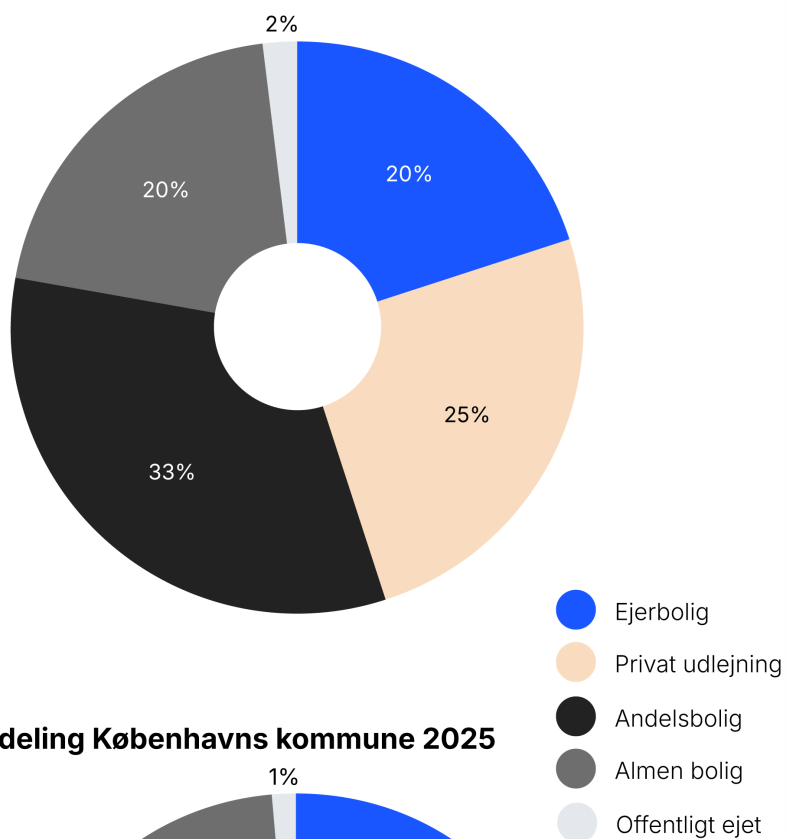
Neal Hollingsworth
Senior Investment Strategist
Nrep

"Selvom 60-70% af danskerne helst vil bo i ejerbolig, er det kun cirka 20% af boligmassen i København. Der er en strukturel mangel på ejerboliger i København, hvilket blandt andet skyldes, atrisiko for forbundet med at bygge lejeboliger har været lavere og det har været nemmere at opnå finansiering til lejeboligprojekter."

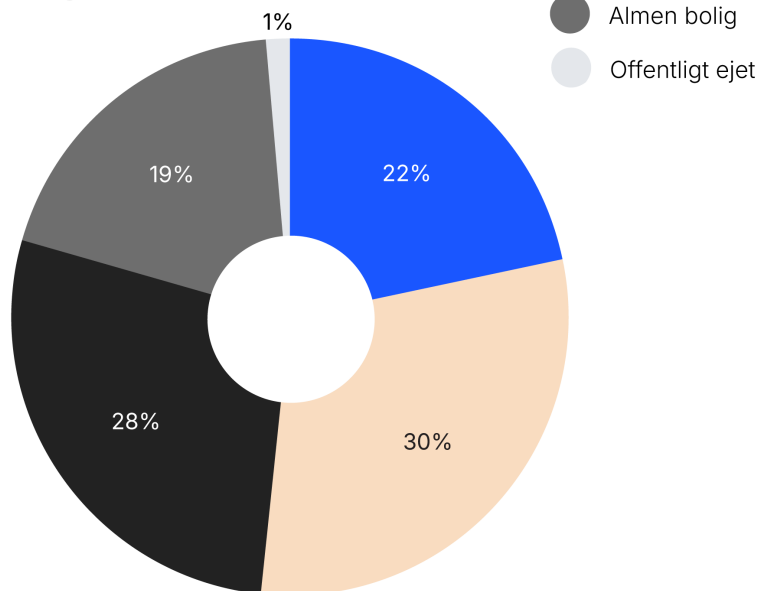
"Privatisering er en mulighed som opstår i perioder, når markederne for ejerlejligheder og lejelejligheder kommer i ubalance. Strategien har ligget stille i mange år og vi forventer, at markedet igen vil blive bragt i balance."

Som følge af stigningen i yields fra 2022 og frem er værdien af boligudlejningsejendomme faldet, mens ejerboliger hurtigere igen er steget i værdi efter deres fald. Den resulterende prisdifference gør, at det i nogle tilfælde er blevet interessant at konvertere boliger fra udlejning til ejerbolig i takt med lejerne fraflytter."

Boligtype fordeling Københavns kommune 2010



Boligtype fordeling Københavns kommune 2025



Kilde: Resights.dk

Privatisering styrkes af forskydning i investeringsafkast

Lejeboliger har længe været en attraktiv investeringscase i København, understøttet af lav tomgang, stabile cash flows og NPI-reguleringer. Men den seneste tids kraftige prisstigninger på ejerboliger har forskudt balancen, så privatisering i stigende grad fremstår som den mest rentable strategi på kort sigt.

Udviklingen skyldes ikke faldende erhvervsværdier, men markante værdistigninger i ejersegmentet. Kombineret med faldende renter og robust økonomisk vækst giver det et attraktivt afkastbillede. Privatisering kræver dog mere aktiv asset management sammenlignet med traditionel lejeboligdrift – men kan levere et væsentligt højere afkast, når den gennemføres effektivt.



Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"Flere investorer og ejendomsbesiddere har indset, at der er store gevinster at hente i det nuværende ejerboligmarked. De kontinuerligt stigende ejerboligpriser kombineret med et meget likvidt ejerboligmarked har medført, at privatiseringsstrategier giver historisk høje risikojusterede afkast. Det nuværende marked med faldende renteniveauer, stigende realindkomster og en stor efterspørgsel efter boliger understøtter denne strategi og forventes udbredt blandt flere markedsaktører fremover. Dog kræver en sådan strategi en større grad af aktiv asset management da værdikæden er mindre homogen og kræver større løbende aktion.

Markedet for lejeboliger er stadig attraktivt, men hvis prisvæksten i lejeboligmarkedet (+52% siden 2014) sammenlignes med ejerboligmarkedet (+113%) er fordelene ved privatiseringsstrategien tiltaget hurtigere end for lejemarkedet. Det skal naturligvis løbende holdes op i mod den underliggende risiko ved de to forskellige strategier. Lejemarkedet i København er præget af historisk lav tomgang, stigende lejeniveauer som ligeledes via løbende NPI-reguleringer giver en høj cash flow sikkerhed. Modsat har ejerboligmarkedet historisk vist sig mere volatil, da sektoren er mere cyklisk og i højere grad præget af den generelle makroøkonomiske udvikling. Derfor kræver denne strategi også en større omstillingsparathed såfremt markedsforholdene skulle skifte."

Privatisering rummer også risici

Selvom privatisering kan levere attraktive afkast, er strategien ikke uden risici. Markedsvolatilitet udgør en central trussel, da faldende boligpriser eller lavere købsaktivitet hurtigt kan underminere det forventede afkast og forlænge salgshorisonten. I modsætning til udlejning er den operationelle kompleksitet højere, og projektets succes afhænger i høj grad af god timing i markedet og en effektiv salgsstrategi.

Samtidig indebærer strategien en risiko for udvanding i ejerforeninger, hvor investorer gradvist mister indflydelse i takt med, at boligerne sælges fra. Det kan svække medbestemmelsen og give udfordringer i foreningens beslutningsstruktur. Derudover kan enkelte restlejligheder vise sig vanskelige at afhænde uden prisnedsættelser – særligt hvis efterspørgslen aftager, eller hvis ejendommen oplever øgede fællesudgifter, som nye købere tager højde for.

Alt dette stiller skærpede krav til omstillingsparathed, risikostyring og en langsigtet tilgang til markedet – særligt i et miljø præget af øget regulering og udsving i likviditet.



Neal Hollingsworth
Senior Investment Strategist
Nrep

"Der er selvfølgelig en risiko forbundet med markedsudviklingen i den tid, som det tager at sælge lejlighederne. Modsat udlejning er den operationelle kompleksitet også højere."



Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"Den generelle markedsrisiko vil altid være til stede, altså reduceret efterspørgsel og faldende boligpriser. Derudover har du som investor en udvandringsrisiko i de respektive ejerforeninger, som dels påvirker din medbestemmelse på foreningsniveau, men også risikoen for at sidde tilbage med et fåtal af boliger i en ejerforening, som potentielt først bliver salgbare på længere sigt eller sælges med en rabat til investorer som har en sådan investeringsstrategi."

Tagboliger som supplement til nybyg og privatisering

Privatisering kan øge ejerandelen, men ændrer ikke den samlede boligmasse. I et marked som København, hvor pladsen er begrænset, kan tagboliger være et effektivt alternativ til traditionel nybyg.

Ved at opføre nye boligenheder på eksisterende bygninger muliggør tagboliger fortætning i centrale kvarterer, hvor lokalplaner og grundpriser ellers begrænser udviklingen. Ifølge DTU er der potentiale for op mod 10.000 nye boliger alene i København – svarende til 20% af den samlede boligtilførsel i perioden 2010–2025.

Dermed kan tagboliger spille en væsentlig rolle i at mindske underudbuddet og aflaste presset på ejerlejlighedsmarkedet, især i de mest efterspurgte byområder.

Et kig i Resights' byggerimodul viser, at der i øjeblikket er 9 aktuelle byggeprojekter i hovedstadsområdet, der involverer etablering eller udvidelse af tagboliger. Projekternes stadier spænder mellem planlægning, skitseforslag, udbud, udbudsresultat og under udførelse.



Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"Vi har selv udviklet flere tagboliger og det er et element vi hele tiden evaluerer på tværs af vores eksisterende portefølje. At kunne etablere tagboliger giver en unik mulighed for at tilføje nye boliger i områder hvor nybyggeriet generelt er begrænset. Flere folk er typisk optaget af at kunne bo centralt, hvorfor det ligeledes er medvirkende til, at reducere underudbuddet af boliger på sådanne beliggenheder."



Andreas Borch-Hansen
Direktør, Markedsleder
Totalentrepriser
Dominia

"Tagboliger repræsenterer et stort, men i dag uforløst potentiale – jeg var selv en del af anbefalingerne til netop dette område til daværende minister tilbage i 2022. Tagboliger er attraktive, både arkitektonisk og bæredygtighedsmæssigt, og kan bidrage til at udvide boligudbuddet uden at belaste bygningsmassen yderligere. Ifølge DTU's analyser kan op mod 10.000 boliger tilføjes i København alene – svarende til 20% af den samlede tilførsel i perioden 2010–2025, hvilket var det samme potentiale vi skrev om tilbage i 2022."

Tagboliger: Fortætning med bæredygtig og økonomisk effekt

Tagboliger repræsenterer en bæredygtig mellemvej mellem nybyggeri og transformation, hvor den eksisterende bygningsmasse udnyttes til at skabe nye boliger i etablerede byområder. Denne boligform kan etableres i kvarterer med arkitektonisk og kulturel identitet, hvilket muliggør en byudvikling med liv og diversitet – uden behov for etablering af nye kvarterer.

Boligtypologien spænder fra eksklusive penthouselejligheder med udsigt til mere kompakte boliger, der imødekommer behovet for at bo klogere på færre kvadratmeter. Arkitektonisk tilbyder tagboliger mulighed for at tilføre nye, unikke udtryk til Københavns skyline – samtidig med, at bygningsrenoveringer som forbedret isolering og tagudskiftning løfter ejendomsværdien.

Da tagboliger udnytter eksisterende infrastruktur og beliggenhed, udgør de et grønnere alternativ til traditionel nybyg – en pointe som også Rådet for Grøn Omstilling har fremhævet i deres anbefalinger. Økonomisk kan løsningen konkurrere med nybyg, da de højere kvadratmeterpriser og lejeniveauer i centrale områder ofte opvejer de højere byggetekniske omkostninger.

Tagboliger er dermed både et arkitektonisk og økonomisk relevant svar på byens boligudfordringer – og et konkret bidrag til at mindske underudbuddet i de mest efterspurgte dele af København.



Jette Lind Johansen
Arkitekt, Partner
ACT architects

"Tagboliger er en attraktiv og spændende måde at fortætte og bygge til i byen – der er mange muligheder og det kan give nogle spændende arkitektoniske løsninger for såvel boligernes indretning og for Københavns "øvre lag" og skyline. Tagboliger kan både rumme eksklusive lejligheder med udsigt og mere kompakte boliger, som understøtter en strategi om at bo klogere på færre kvadratmeter. Dertil kan tagboliger etableres i kvarterer, der allerede har historie og identitet, de bidrager til en blandet by med liv og diversitet – der sker en positiv fortætning af byen uden at der skal "startes forfra" i nye kvarterer."



Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"Tagboliger er dels en god måde at reducere bolig manglen, men den nuværende lejeregulering på området medfører også, at tagboliger kan opføres på en økonomisk bæredygtig måde. Hvis det ikke havde været tilfældet, ville boligerne selvsagt ikke blive opført. Derudover er tilførsel af tagboliger også en god mulighed for, at optimere ejendommenes bæredygtige status, f.eks. ved udskiftning af tag og isolering eller lign."

Den bygningsmæssige kompleksitet er højere ved tagboliger sammenlignet med nybyggeri, hvilket i nogle tilfælde vil medføre højere byggeomkostninger. Dog vil ejendomsværdien på en tagbolig typisk være højere grundet central beliggenhed, som påvirker både lejeniveauer og det underliggende afkast direkte. Dermed kan ejendomsbesiddere og -udviklere som regel opnå sammenlignelige projektmarginer, som understøtter tilblivelsen af denne boligform."

Barrierer bremser tagboligernes udbredelse

På trods af det dokumenterede potentiale møder tagboliger en række praktiske og økonomiske barrierer, der begrænser udbredelsen. Tilpasning af eksisterende bygninger er ofte mere komplekst end traditionelt nybyggeri og medfører højere omkostninger, både teknisk og administrativt.

Projekterne er underlagt en række krav – herunder bevaring af arkitektoniske profiler, strukturel forstærkning, tilgængelighed (fx elevatorløsninger), friarealer, brandsikring og opbevaringsfaciliteter. Det gør særligt ældre ejendomme vanskelige at arbejde med, og en vis volumen af nye boligenheder er ofte nødvendig for at sikre økonomisk bæredygtighed.

Derudover kan beboermodstand i eksisterende ejendomme være en hæmsko for projekter. Tagboliger opfattes i nogle tilfælde som indgribende, hvilket kan komplicere godkendelsesprocessen og forlænge tidslinjen væsentligt. Det stiller store krav til projektets organisering, kommunikation og dialog med eksisterende beboere.



Jette Lind Johansen
Arkitekt, Partner
ACT architects

"Der er mange benspænd for tagboliger. Der skal være en kritisk masse for at business casen holder. Herudover er der mange myndighedskrav, som giver alvorlige benspænd for mange projekter på tegnebordet: Krav til bevaring af eksisterende arkitektoniske tagprofiler, krav til statik/konstruktioner (fx genberegning af statik ved ændret anvendelse), tilgængelighedskrav (krav om elevatorer), krav til friarealer, krav til pulterrum (depoter) og brandkrav (brandklasser m.v.). Særligt i ældre ejendomme er det vanskeligt at honorere kravene uden at miste den økonomiske bæredygtighed."



Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"Den planmæssige proces er længere og mere kompliceret end ved nybyggeri. Dels er det konstruktionsmæssigt sværere at bygge tagboliger, men der skal ligeledes tages hensyn til den eksisterende bygningsmasse, lydforhold mellem etageadskillelser ligesom myndighedskrav til f.eks. parkeringspladser skal overholdes. Det er typisk en større udfordring i tæt befolkede områder, hvilket påvirker processen og dermed den tid likviditeten er bundet i projekter uden en egentlig forretning."



Andreas Borch-Hansen
Direktør, Markedsleder
Totalentrepriser
Dominia

"Desværre oplever vi i praksis, at mange projekter aldrig realiseres. Det skyldes ikke nødvendigvis tekniske begrænsninger, men snarere de omfattende myndighedskrav og den økonomiske risiko, bygherren påtager sig allerede i de tidlige faser. Funktionsændringer udløser krav om dokumentation, højere konstruktionsklasser og i nogle tilfælde genberegning af fundamenter, brand m.m. – selv i ældre bygninger med begrænset kompleksitet. Det er en tung og omkostningstung proces, som mange vælger fra."

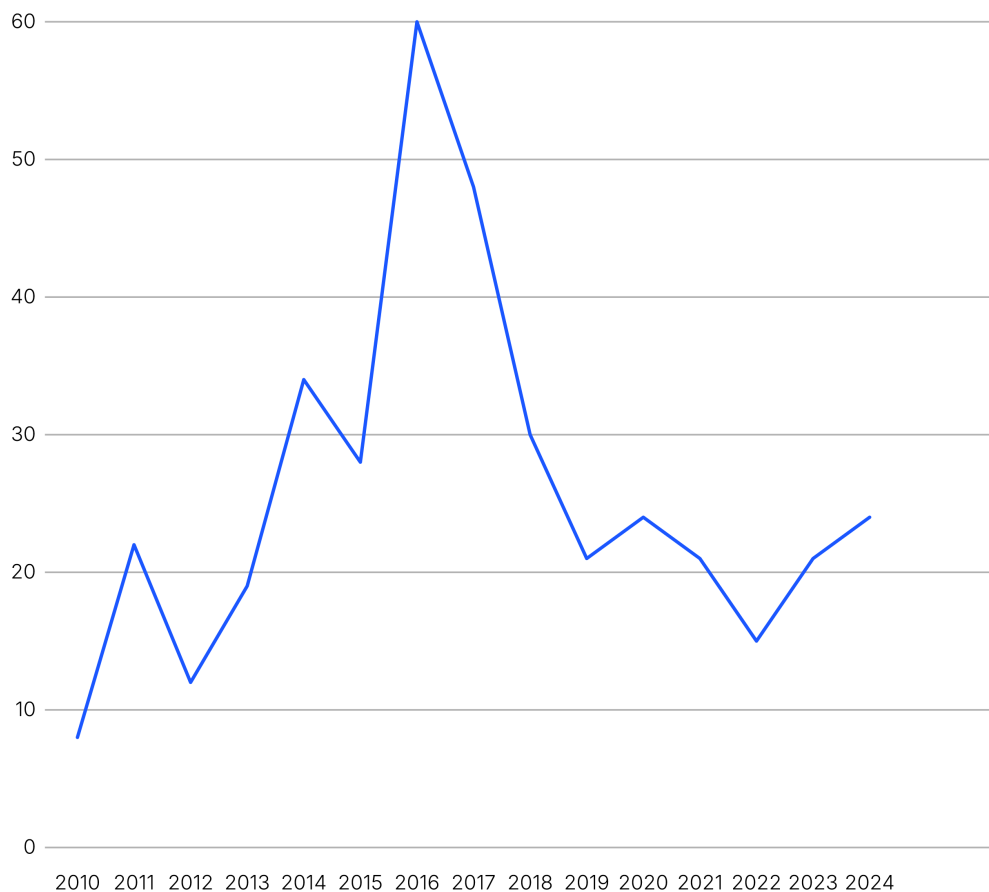
Uforløst potentiale bremset af komplekse godkendelsesprocesser

På trods af et politisk ønske om flere tagboliger – blandt andet manifesteret i Københavns Kommunes revidering af retningslinjerne i 2018 – er udbredelsen fortsat begrænset. Det skyldes sandsynligvis de komplekse krav og benspænd, særligt i mødet med myndighederne og den planmæssige proces, som ofte opleves som ufleksibel og tung.

Hvis tagboliger for alvor skal realiseres i større skala, kræver det en mere løsningsorienteret og fleksibel reguleringsramme. Et tættere samarbejde mellem myndigheder og udviklere kan skabe mulighed for justeringer i kravene – uden at gå på kompromis med hverken kvalitet eller sikkerhed. Politisk opbakning er fortsat afgørende for at fremme denne boligform.

Potentialet varierer også på tværs af ejerformer. Eksempelvis kan almene boligselskaber stå over for større økonomiske og administrative barrierer, som hæmmer projekternes realiserbarhed. Her kan succesfulde cases fungere som referenceprojekter, der demonstrerer, hvordan tagboliger kan forene boligforsyning, bæredygtighed og arkitektonisk hensyn.

Antal sager med byggetilladelse af tagbolig i Københavns Kommune





Jette Lind Johansen
Arkitekt, Partner
ACT architects

"(For at der kan opføres flere tagboliger kræver det, red.) en tættere og mere løsningsorienteret dialog med myndighederne om, hvordan krav kan justeres uden at gå på kompromis med sikkerhed og arkitektonisk kvalitet. Vi har brug for fleksibilitet og mod i reguleringen – og ikke mindst et politisk ønske om at udnytte det potentiale, der allerede findes i byen."

"Tagboliger kræver ofte større investeringer og stærkere økonomiske muskler. Det gør det vanskeligt for visse aktører – fx almene boligselskaber – at komme i gang. Dertil kommer, at processerne er mere komplekse og involverer flere interessenter end traditionelt nybyggeri. Men netop derfor bør de projekter, der lykkes, fungere som inspiration og best practice – og vise, hvordan vi kan bygge videre på byen uden at starte forfra."



Andreas Borch-Hansen
Direktør, Markedsleder
Totalentrepriser
Dominia

"Hvis vi ønsker at realisere potentialet i tagboliger, bør myndighederne overveje:

- *Differentierede krav afhængigt af projektets karakter og kompleksitet*
- *Mulighed for at anvende standardløsninger og først dokumentere ved færdigt byggeri (ibrugtagningstilladelse frem for byggetilladelse)*
- *Genindførelse af et reglement for mindre ombygninger med tilpassede krav*
- *Lempe på dokumentationskrav til eksisterende bygningsmasse*

Der er også behov for at se på, hvordan almene boligforeninger kan få bedre adgang til at etablere tagboliger. Her spænder både økonomiske rammer og lovgivning ofte ben, og det bør adresseres politisk, hvis man ønsker en mere balanceret boligudvikling med plads til "alle". "

Tagboliger som grøn løsning på boligunderskuddet

Tagboliger – eller lejligheder opført på eksisterende bygningers tage – udgør en innovativ og bæredygtig tilgang til at afhjælpe bolig manglen i København. Eksperter fremhæver, at boligformen er grønnere end traditionel nybyg og kan bidrage til at mindske underbuddet af ejerlejligheder i hovedstaden.

Deres udbredelse afhænger dog af evnen til at overvinde økonomiske og reguleringsmæssige barrierer. En mere fleksibel planlægningspraksis og tættere samarbejde mellem myndigheder og aktører er afgørende for at realisere potentialet.

Flere ejerboliger kræver både markedsdynamik og politisk mod

Ejerlejlighedsmarkedet i København står over for en strukturel ubalance, drevet af urbanisering, befolkningstilvækst og et vedvarende underskud af nye boligenheder. Privatisering af lejeboliger udnytter de høje ejerboligpriser og tilbyder en kortsigtet gevinst, men medfører risici, der kræver aktiv styring.

Etablering af flere tagboliger udgør et bæredygtigt og arealeffektivt alternativ, men realiseringen hæmmes af høje byggetekniske krav og komplekse planforhold.

Hvis boligudbuddet skal øges markant, kræver det et tæt samspil mellem markedskræfter og politisk vilje – herunder en mere fleksibel regulering, bedre rammer for fortætning og målrettet understøttelse af nye boligformer.



Jette Lind Johansen
Arkitekt, Partner
ACT architects

"Tagboliger er ofte komplekse og business casen er svær at få på plads, da der er mange parametre, der skal være på plads for at kunne etablere tagboliger, ligesom der skal være en kritisk masse for at det kan betale sig. Der er mange myndighedskrav, der kan spænde ben for tagboligerne, hvor man ved nybyg kender rammerne og kan bygge herefter. Når det lykkes, kan man på det arkitektoniske plan i nogle sammenhænge lege mere og skabe nogle helt unikke boliger på "taget af København"."



Peter Kaalund
Director, Head of
Investment Denmark
Heimstaden

"På kort sigt tror vi fortsat på et stærkt momentum i ejerboligmarkedet. De fleste makroøkonomiske faktorer peger i retningen af fortsat stigende ejerboligpriser. Dog er vi bevidste om, at både geopolitiske og makroøkonomiske forhold hurtigt kan påvirke denne dynamik, og dermed den fremtidige salgsaktivitet."



Resights: Al nødvendig ejendoms- og byggedata

Om Resights

Resights er det kommercielle ejendomsmarkeds indgangsvinkel til objektiv transaktions-, ejendoms- og byggedata samlet på én platform. Vores mål er at tilbyde værdiskabende viden og indsigt for ejendoms- og byggebranchen, så vores kunder kan opnå vækst og træffe datadrevne beslutninger.

Rapporten er lavet ved hjælp af Resights' Handelsmodul, der konstant beriges af vores analyseteams manuelle analysearbejde.

Opgørelse af transaktionsvolumen

For at sikre en retvisende opgørelse og sammenligning af transaktionsvolumen, er tallene for de tidligere kvartaler baseret på volumen registreret ved kvartalsafslutning i det pågældende kvartal. Dette er gjort, da den samlede volumen af efterregistreringer ellers ville give et misvisende sammenligningsgrundlag.

Det er almindeligt, at der registreres transaktioner efter kvartalskiftet, der stadig tilhører det forgangne kvartal. Dette skyldes eksempelvis sene anmeldelser af tinglyste handler eller selskabshandler, der først offentliggøres kort efter kvartalets udløb.



Hver kvartalsopdatering indeholder et særligt fokus, som Resights dykker ned i for at give dybdegående indsigt i markedets udvikling.

Vi ønsker fortsat at adressere de mest relevante emner og problemstillinger i ejendomsbranchen. Derfor inviterer vi dig til at dele dine ønsker og forslag til kommende fokusområder i vores kvartalsopdateringer. Hvilke tendenser, markedsbevægelser eller datadrevne analyser vil du gerne have belyst?

Vi hører gerne dine forslag til kommende fokusområder, så vores kvartalsopdateringer forbliver relevante og værdifulde.

Asger Højsgaard, Real Estate Analyst
Marcus Lind Jeppesen, Data Analyst
Isabella Cecilie Kjærbo Magnussen, Content Manager

