

Studieboliganalyse



Indholdsfortegnelse

1. Indledning og sammenfatning	3
1.1 Indledning	3
1.2 Sammenfatning	3
2. De studerende	15
2.1 Flere unge i byerne	15
2.2 Beskæftigelse	19
2.3 Indkomst	20
3. Udviklingen på boligmarkedet generelt	24
3.1 Boligbestanden	24
3.2 Huslejeudvikling	27
3.3 Udviklingen i antallet af billige boliger 2015-2019	33
4. De studerendes boligforhold	35
4.1 Hvordan bor de studerende?	35
4.2 Boligstørrelser	40
4.3 Flytter hjemmefra omkring 20-årsalderen	42
4.4 Privat udlejning og Storkøbenhavn er populært	46
4.5 De studerendes betalingsevne	49
5. Behovet for studieboliger	52
5.1 Den aktuelle situation	52
5.2 Dækningsgraden	55
5.3 Uddannelsesfremskrivning	57

6. Bilag..... 58

6.1 Datagrundlag mv.....58

1. Indledning og sammenfatning

1.1 Indledning

Denne analyse beskriver de studerendes boligforhold siden 2010. Analysen fokuserer især på Danmarks fire største uddannelsesbyer, som er København¹, Aarhus, Aalborg og Odense.

De studerende, der er omfattet af analysen, er unge, der ér, eller har været, indskrevet på en videregående uddannelse i perioden 2010 til 2018. En videregående uddannelse omfatter korte-, mellemlange-, lange- og bacheloruddannelser.

Baggrunden for analysen er, at der over en længere årrække har været en stigning i antallet af unge og af studerende. Da de studerende er en lavindkomstgruppe, har der dermed også været en stigende efterspørgsel efter billige boliger. Koblet med et generelt stigende pres på boligmarkedet i de største uddannelsesbyer og især i Københavnsområdet, er det således opfattelsen, at de unges vilkår på boligmarkedet er blevet sværere de senere år.

Analysen består af fire kapitler, hvor kapitel 2 beskriver, hvor i landet de unge bor og studerer, udviklingen i antal studerende og deres beskæftigelse og indkomst.

De fleste studerende finder deres bolig på det "almindelige" boligmarked. Kapitel 3 beskriver udviklingen de seneste ti år på det boligmarked, de studerende agerer på – blandt andet beskrives huslejeudviklingen og priserne på ejerboliger.

Kapitel 4 fokuserer nærmere på de studerendes boligforhold, herunder boligstørrelse, husstandsstørrelse og huslejer. De studerendes flyttemønstre undersøges. Endelig analyserer kapitel 5 behovet for studieboliger, primært ud fra dækningsgraderne (f.eks. antal studieboliger ift. antal studiepladser). Kapitlet anvender en fremskrivning af antallet af unge og studerende frem til 2050.

Analysen er udarbejdet af Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

1.2 Sammenfatning

Der er blevet væsentligt flere studerende de senere år. I nogle af de store uddannelsesbyer er udbuddet af studieboliger "fulgt med op", men det gælder ikke for alle uddannelsesbyerne.

Generelt er de unge udfordret af, at deres indkomst er faldet relativt til resten af befolkningen, hvorimod huslejerne for såvel studieboliger,

¹ inkl. Frederiksberg. Fremadrettet vil Frederiksberg være inkluderet i områdedefinitionen København.

som andre af de boligalternativer, der henvender sig til de unge, er steget.

Den pressede boligsituation for de unge har medført, at de anvender en større del af deres indkomst på boligforbrug og bor flere sammen end tidligere.

I de kommende år forventes, at antallet af studerende er nogenlunde uændret i forhold til i dag.

Mens boligudgiftens størrelse i forhold til indkomsten er et problem overalt, er det især i Københavns kommune, Frederiksberg kommune og i hovedstadsområdet, at de unge er "henvist til" alternative boligløsninger. Det hænger sammen med, at boligmarkedet hér generelt er meget presset, og at der er relativt få studieboliger målrettet unge.

På landsplan er antallet af studerende steget kraftigt de seneste 10-15 år. Det skyldes primært en stigning i de unges uddannelsesfrekvens i perioden. Men også antallet af unge er steget.

Frem mod 2050 ventes antallet af unge (20-25-årige) at være relativt uændret i forhold til i dag, og uddannelsesfrekvenserne forventes ligeledes at være nogenlunde stabile. Det betyder, at antallet af studerende forventes at "stagnere" de kommende år.

De studerendes disponible indkomst har som nævnt udviklet sig langsommere end indkomsterne for resten af befolkningen siden 2010. Da huslejerne for de boliger (ungdomsboliger, private udlejningsboliger, mv.) de unge især bor i samtidigt er steget væsentligt mere end den almindelige inflation, udgør "boligudgifter" generelt en stigende andel af de studerendes indkomst.

De studerende er således blevet relativt dårligere stillet på boligmarkedet end de var tidligere. Særligt i de største byer er boligmarkedet generelt presset og svært tilgængeligt for de unge.

De fleste studerende skal finde deres bolig på det 'almindelige' boligmarked. Det er kendetegnende, at der er store geografiske forskelle på, hvor vanskeligt det er for studerende at finde sig en passende bolig.

København og Frederiksberg samt resten af det indre hovedstadsområde (samlet betegnet som "Storkøbenhavn") skiller sig ud fra de øvrige storbyer, idet det her er særlig vanskeligt at finde en bolig.

København og Storkøbenhavn som helhed samt Odense har et lavt antal af studieboliger ift. studerende (lav dækningsgrad). I København er dækningsgraden for studieboliger kun 17 pct., hvor den i Aalborg er 33 pct.

Der er imidlertid sket en stigning i dækningsgraden i de fire store uddannelsesbyer de senere år som følge af et stigende nybyggeri af

både private og almene studieboliger. Denne stigning kan forventes at fortsætte i de nærmeste år i takt med, at det omfattende igangværende byggeri færdiggøres.

Det omfattende nybyggeri af såvel almene som private studieboliger i nogle af de store uddannelsesbyer (især Aalborg og Århus) sker samtidigt med, at stigningen i antallet af studiepladser er ophørt. Derfor er dækningsgraden for studieboliger steget mærkbart i disse universitetsbyer – og også når man måler på landsplan.

I de senere år har der generelt været et omfattende byggeri af private lejeboliger til markedsleje, særligt i København. Disse boliger er generelt meget dyre, men tilgængelige. For at sådanne boliger – og andre dyre boliger – kan være prismæssigt tilgængelige for studerende, vil det typisk være nødvendigt, at flere deler en bolig. Statistikken viser, at de studerende bor flere sammen i dag, end de gjorde tidligere.

Det store udbud af mindre ejerlejligheder (og andelsboliger) i København har – for nogle studerende – gjort det muligt via forældrekøb at opnå en bolig.

De studerende forsøger således "at begå sig" på boligmarkedet i Storkøbenhavn. Men alt andet lige, er boligudgiften blevet højere, og boligmarkedet blevet mindre tilgængeligt, de senere år.

Boligmarkedet i Storkøbenhavn kan være specielt vanskeligt for studerende, som kommer udefra og ikke kan starte studiet som "hjemmeboende" – eller som mangler netværk, som kan hjælpe med at skaffe f.eks. fælles boligløsninger.

Der synes fortsat at være et behov for at etablere studieboliger med offentlig støtte i Storkøbenhavn. Dermed kan adgangen til boligmarkedet for f.eks. unge fra provinsen lettes, og mulighederne for at finde en pris- og kvalitetsmæssigt passende studiebolig øges.

Der kan yderligere vise sig behov for at etablere flere studieboliger, især i Storkøbenhavn, hvis den trendmæssige stigning i uddannelsesfrekvensen fortsætter, og en vækst i antallet af studiepladser fortsat sker i universitetsbyerne.

Københavns Kommune offentliggjorde i 2019 en ungdomsboliganalyse². Analysen viser, at der har været en vækst i antallet af opførte ungdomsboliger i kommunen siden 2015. Analysens antal studieboliger er højere end i nærværende analyse. Det skyldes antageligt, at der kan være et vist lag i indberetningen af nyopførte boliger i BBR,

²Ungdomsboliganalyse til Kommuneplan 2019, Københavns Kommune, 2019.

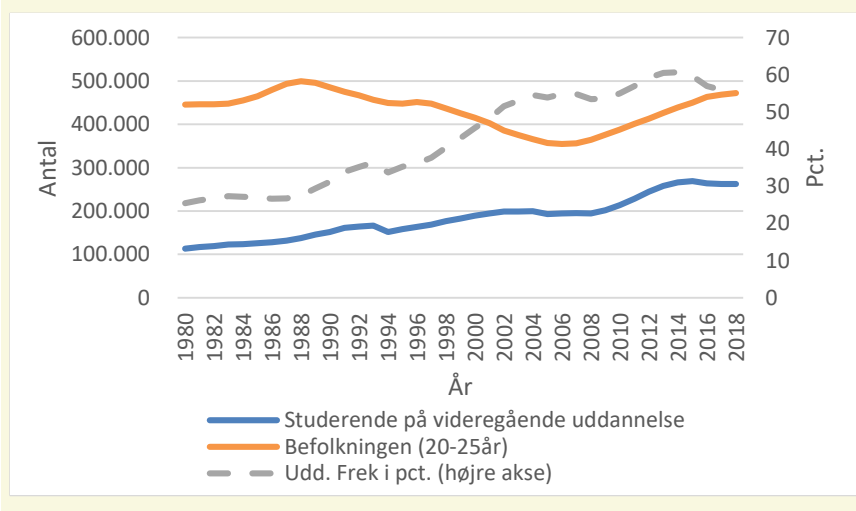
som er det register nærværende analyse baserer sig på. Endvidere viser analysen fra Københavns Kommune, at dækningsgraden for studieboliger forventes at stige de kommende år. Det sker som følge af, at antallet af ungdomsboliger (almene og private) stiger som følge af nybyggeri. Trods de positive tendenser, vurderes det i analysen fra Københavns Kommune, at der fortsat er en underforsyning af studieboliger.

I det følgende sammenfattes de væsentligste pointer fra hvert af analysens fire hovedkapitler.

Sammenfatning af kapitel 2: De studerende

Uddannelsesfrekvensen har været kraftigt stigende siden 1980 – fra et niveau på omkring 25 pct. i 1980 til omkring 55 pct. i dag (det svarer til en fordobling). Dog ses et mindre fald i uddannelsesfrekvensen i de sidste par år, jf. figur 1.1. En stigning i antallet af studerende medfører alt andet lige en øget efterspørgsel efter studieboliger.

Figur 1.1
Uddannelsesfrekvensen for hele landet, 1980-2018



Anm.: Figuren viser udviklingen i: antal studerende på videregående uddannelser, antal personer i aldersgruppen 20-25 år i befolkningen og uddannelsesfrekvensen, som er forholdet mellem de to talserier (antal studerende ift. antal personer mellem 20-25 år).

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

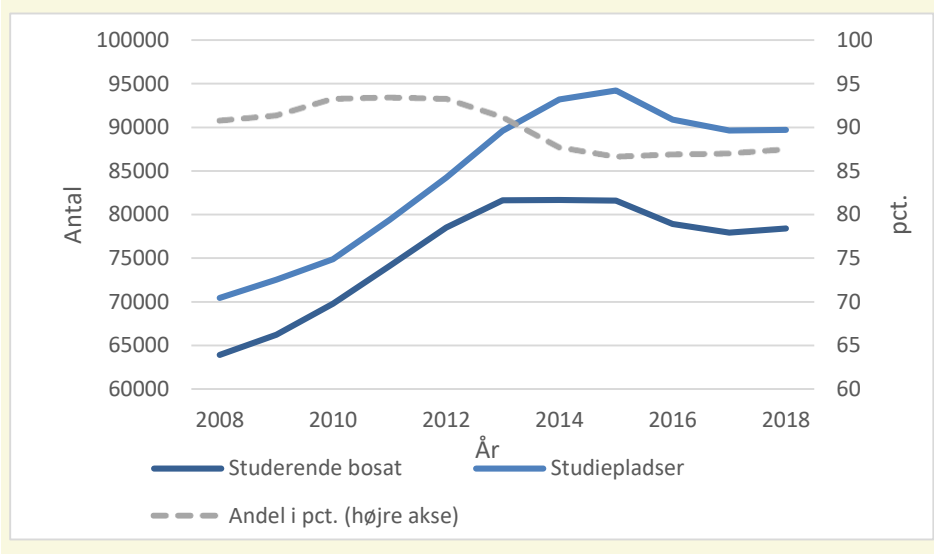
Aktuelt er der stor efterspørgsel efter boliger i Københavnsområdet – særligt efter små og billige boliger³.

³Jf. boligmarkedsanalysen for hovedstaden: Boligbehov, udviklingspotentialer- og strategier (Copenhagen Economics og Kuben Management, januar 2018).

Det stigende pres på boligmarkedet i og omkring København har antageligt medvirket til en reduktion i antallet af studerende, der er bosat i København siden 2012.

Figur 1.2 viser, at antallet af studiepladser i København i en årrække er vokset mere end antallet af studerende, der bor i København, og at andelen af københavnske studerende, der bor uden for København, derfor er steget. Siden 2015 er antallet af studerende bosat i København og antallet af studiepladser faldet lidt, jf. figur 1.2.

Figur 1.2
Antal studiepladser og studerende bosat i København, 2008-2018

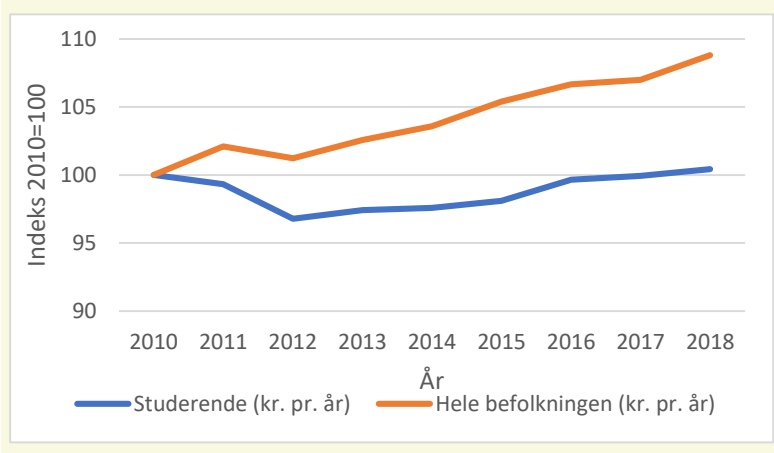


Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik samt Uddannelses- og Forskningsministeriet.

De studerendes disponible reale indkomst har været faldende siden 2010 og er først i 2017 kommet op på niveauet fra 2010, jf. figur 1.3. Modsat har den disponible indkomst for hele befolkningen til sammen været jævnt stigende siden 2010. Den reale disponible indkomst i 2018 for hele befolkningen lå således ca. 10 pct. over niveauet i 2010.

De studerendes relative disponible indkomst er således realt forringet de seneste 10 år. Det kan have en betydning for de studerendes stilling på et boligmarked.

Figur 1.3
Disponibel indkomst (median, 2018-priser)



Anm.: Figuren er indekseret med udgangspunkt i 2010.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik

Sammenfatning af kapitel 3: Udviklingen på boligmarkedet generelt

De fleste studerende skal finde deres bolig på det "almindelige" boligmarked. Antallet af små og billige boliger er faldet siden 2015, jf. tabel 1.1. Det største fald er sket i København, hvilket - sammen med det stigende antal unge og studerende - medfører en øget konkurrence på boligmarkedet i København.

Tabel 1.1
Antallet af små og billige boliger primo 2015 og 2019

	Husleje under 3.500 kr.			Husleje ml. 3.500 og 4.200 kr.		
	2015	2019	Ændring i pct.	2015	2019	Ændring i pct.
Storkøbenhavn	38.340	31.540	-18	35.920	32.280	-10
- København	22.420	18.030	-20	22.690	18.670	-18
Odense	11.320	9.490	-16	9.660	9.390	-3
Aarhus	13.480	11.600	-14	8.780	7.980	-9
Aalborg	8.920	8.320	-7	9.920	9.000	-9
Øvrige	85.240	79.280	-7	78.630	74.730	-5
I alt	157.300	140.230	-11	142.910	133.380	-7

Anm.: Indeholder følgende boligtyper: almene familie- og ungdomsboliger, private kollegieboliger, private udlejningsboliger (ejer- og ikke ejerlejligheder).

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens Boligstatistiske database

Der er en tendens til stigende gennemsnitlige huslejeniveauer for såvel almene ungdomsboliger som private udlejningsboliger. De stigende huslejer skyldes flere faktorer, herunder stigende boligstørrelser og stigende byggeomkostninger i nybyggeriet.

Der er markante geografiske forskelle på de gennemsnitlige huslejeniveauer. De er højest i Storkøbenhavn for såvel almene ungdomsboliger som for private udlejningsboliger – gamle som nye.

I et marked, hvor efterspørgslen efter flere billige boliger stiger qua flere studerende, hvor udbuddet af billige boliger falder, og hvor konkurrencevilkårene for de studerende bliver sværere som følge af lavere relative indkomster, er de studerendes mulighed for at begå sig på boligmarkedet, alt andet lige, svækket.

Sammenfatning af kapitel 4: De studerendes boligforhold

De studerendes boligforhold ændrer sig betydeligt i løbet af studietiden – og afhængigt af den studerendes alder. Det illustreres i figur 1.4.

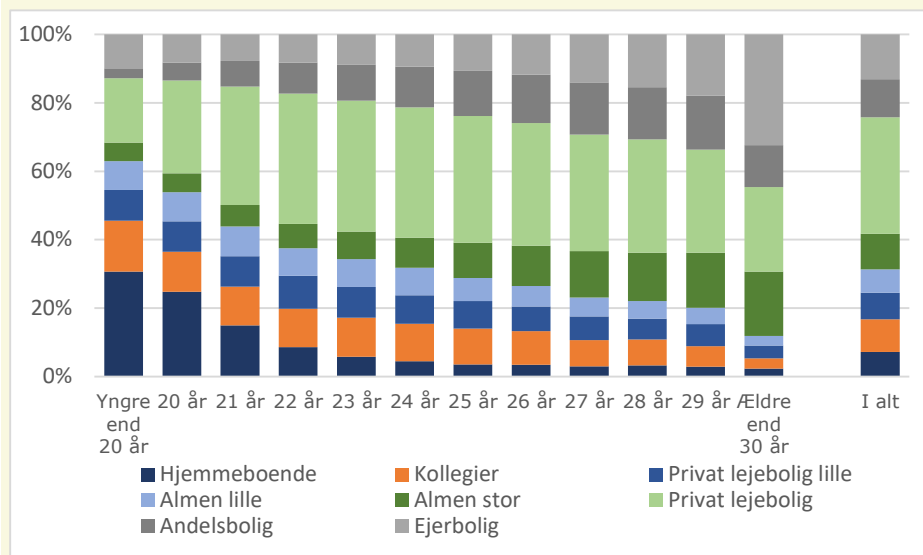
30 pct. af de yngste studerende (under 20 år) starter deres studietid som hjemmeboende. Andelen falder med de studerendes stigende alder.

Private udlejningsboliger er den mest udbredte boligform for studerende. I alt -søjlen i figur 1.4 viser, at i 2018 boede ca. 40 procent af de studerende i en (stor eller lille) privat udlejningsbolig. Figuren viser også at den private udlejningsbolig anvendes af studerende i alle aldre.

En del af de yngste studerende er hjemmeboende, og en stor del af disse bor formentlig i ejerbolig. Men bortset herfra er de studerende af gode grunde væsentlig underrepræsenteret på ejerboligmarkedet, idet 13 pct. af alle studerende bor i egen bolig. Hovedparten er ældre end 30 år.

For de yngre studerende spiller de små almene- og private udlejningsboliger samt kollegieboliger en stor rolle. Omvendt spiller andels- og ejerboliger en større rolle for de ældre studerende.

Figur 1.4
Studerendes boligforhold fordelt efter alder angivet i procentvis fordeling (pct.), 2018



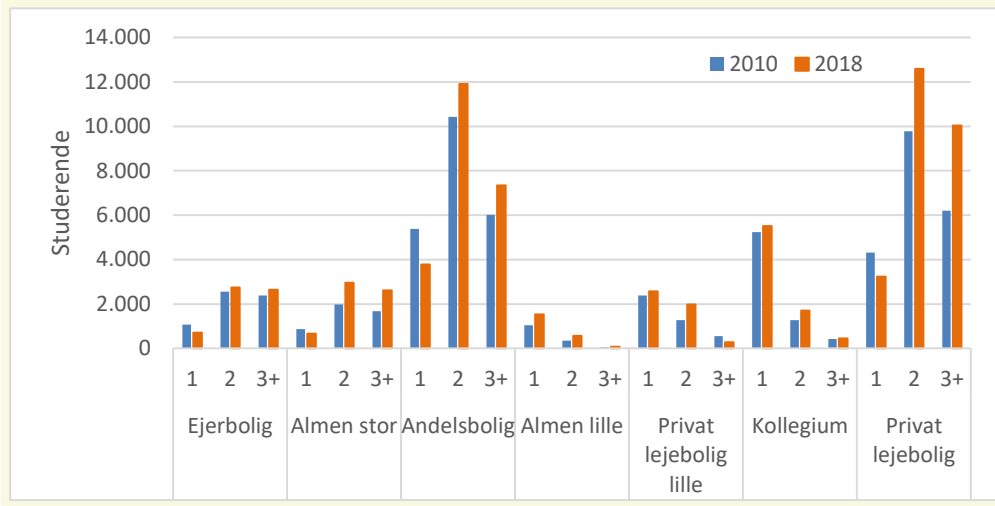
Anm.: Der skelnes mellem små og store boliger ved 50 m², henholdsvis for almene boliger og private udlejningsboliger.
 Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistiks Ministerieordning.

Der ses en tendens til, at færre studerende i København bor alene i 2018 end i 2010 - det gælder særligt de private udlejningsboliger. Husstandsstørrelsen i private udlejningsboliger og andelsboliger er således vokset fra 2010 til 2018.

Figur 1.5 indikerer, at de studerende i højere grad bor som par (kæreste-/vennepar) og i bofællesskaber ift. tidligere. Årsagen hertil kan være, at der er færre små og billige boliger og flere studerende med en lavere indkomst ift. resten af befolkningen end tidligere. Det betyder, at de studerende i højere grad må bo sammen (og at flere har mere utraditionelle lejeforhold, hvor forældre, venner eller andre studerende er udlejere).

Denne tendens falder således i tråd med beskrivelserne i de foregående kapitler, jf. bl.a. tabel og figur 1.1.

Figur 1.5
Antallet af studerende i København inddelt i husstandsstørrelse og boligtype i 2010 og 2018

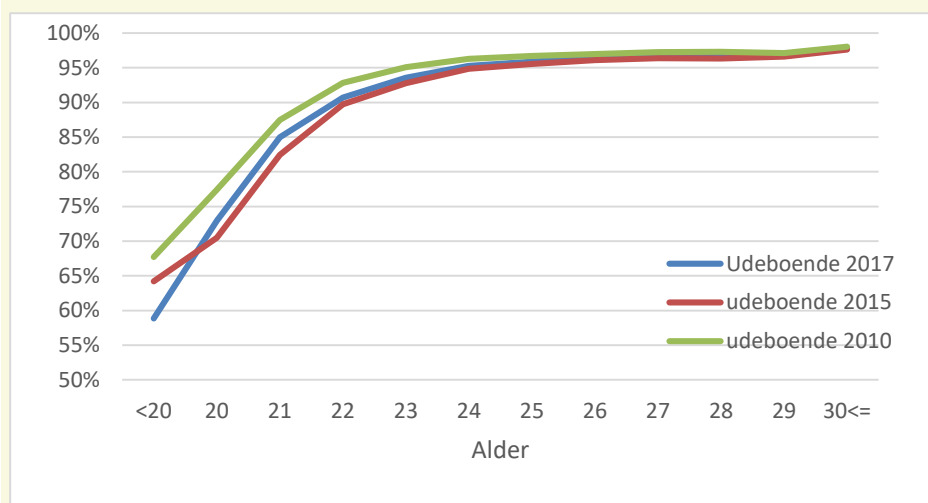


Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på udtræk fra Danmarks Statistiks Ministerieordning.

De studerende er en gruppe, der flytter hyppigt.

I 2017 var der jf. figur 1.6 omkring 10 pct.point færre udeboende studerende under 20 år i forhold til 2010. For studerende mellem 20 og 24 år var der 2-4 pct.point færre udeboende i 2017 sammenlignet med 2010. Andelen af udeboende var en smule lavere i 2015. Udviklingen må derfor antages at være vendt. Det generelle fald i andelen af udeboende kan skyldes, at det er blevet dyrere både at leje og købe boliger i universitetsbyerne i denne periode, og de studerende således enten skal sparre op, eller vente med at finde en bolig til de har fundet et studiejob.

Figur 1.6
Andel udeboende blandt aktive studerende på videregående uddannelser fordelt på alder



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Omkring 50 pct. af de studerende, der flytter hjemmefra samme år som de påbegynder en videregående uddannelse, fraflytter en kommune udenfor de fire store universitetsbyer og tilflytter netop en af disse byer. Det kan være nødvendigt at flytte, men herudover er det givetvis også attraktivt at bo så tæt på studiestedet som muligt (hvilket også reducerer transporttid og -omkostninger).

Omkring 25 pct. af de aktive studerende, der flytter hjemmefra, tilflytter en almen bolig. Mens omkring 20 pct. af de studerende, der flytter hjemmefra samme år som de påbegynder en videregående uddannelse, tilflytter en almen bolig.

Sammenfatning af kapitel 5: Behovet for studieboliger

Der er ikke en gængs norm for, hvordan man måler boligbehovet. Det kan gøres på mange forskellige måder og med meget forskellige resultater.

Ofte måles boligbehovet i fremtiden ud fra det nuværende boligforbrug, defineret ved forskellige kvalitetsindikatorer. Det kan f.eks. være antal kvadratmeter, boligareal, antal (billige tilgængelige) studieboliger, ol.

På landsplan er der en dækningsgrad for studieboliger i forhold til videregående studiepladser på 29 pct. Dækningsgraden for studieboliger har været stigende i de største uddannelsesbyer siden 2015.

Tabel 1.2
Antallet af studerende, studiepladser og studieboliger (2019)

	Antal studerende bosat	Antal studiepladser	Antal studieboliger	Dækningsgrad (studieboliger i pct. af studiepladser)	Dækningsgrad i 2015 (studieboliger i pct. af studiepladser)
Storkøbenhavn	104.500	117.800	25.000	21	18
- København	78.400	89.700	14.900	17	13
Aarhus	42.700	47.600	12.400	26	23
Aalborg	20.800	24.500	8.200	33	26
Odense	20.500	26.300	5.200	20	16
Øvrige kommuner	73.700	45.900	25.100	55	56
I alt	262.200	262.100	75.900	29	26

Anm.: Bestanden af studieboliger er opgjort primo 2019, mens bestanden af antal studerende/studiepladser er opgjort pr. 1. oktober 2018.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på data fra Uddannelses- og Forskningsministeriet samt Danmarks Statistik.

Generelt tegner dækningsgraderne et billede af, at de jyske studerende har bedre muligheder på boligmarkedet, end de studerende på Fyn og Sjælland. Aalborg Kommune har den højeste dækningsgrad på 33 pct., hvorimod København har den laveste dækningsgrad på 17 pct. jf. tabel 1.2.

Dækningsgraden for studieboliger er steget i de største uddannelsesbyer siden 2015, primært som følge af et øget antal nyetablerede studieboliger.

Befolkningstilvæksten i uddannelsesbyerne sammenholdt med nedgangen i antallet af små udlejningsboliger med lav husleje har bevirket, at det alt andet lige er blevet sværere at finde en bolig som studerende. Særligt i København.

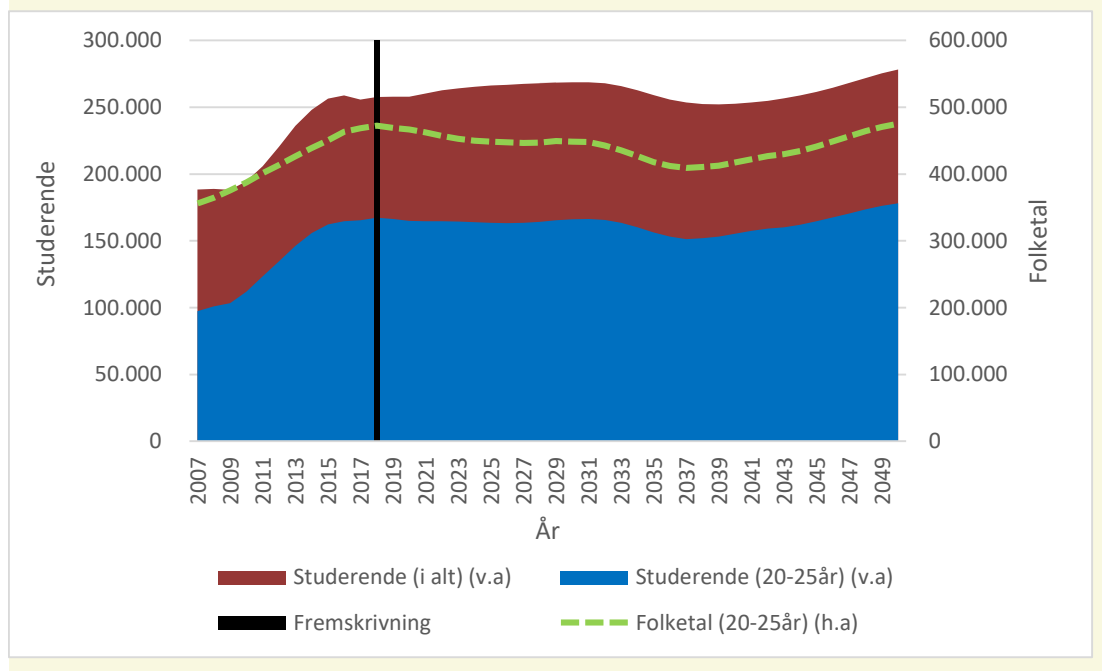
For Storkøbenhavn er dækningsgraden for studieboliger 21 pct. Hvis man f.eks. vælger at øge dækningsgraden vil flere studerende lettere kunne finde en pris- og kvalitetsmæssigt passende studiebolig i Københavnsområdet.

For at øge dækningsgraden i Storkøbenhavn til:

- 25 pct. → kræves ca. 4.500 nye studieboliger.
- 33 pct. → kræves ca. 14.000 nye studieboliger.

DREAM-gruppens prognose for antallet af studerende fremgår af figur 1.7. Figuren viser, at antallet af studerende mellem 20-25 år vil være svagt faldende frem til 2037, hvorefter antallet stiger igen. Det ses, at antallet af studerende ifølge prognosen nøje følger udviklingen i antallet af personer i befolkningen mellem 20-25 år.

Figur 1.7
Prognose for antallet af studerende på en videregående uddannelse og unge i alderen 20-25 år frem til år 2050



Anm.: Af x-aksen fremgår årstallene, venstre y-akse viser antallet af studerende og højre y-akse viser antallet af personer i befolkningen. Den vertikale linje viser skiftet fra historiske data til fremskrevne data. "Studerende (i alt)" viser antal personer på en videregående uddannelse fra 18 år og opefter, og "studerende (20-25 år)" viser antallet af personer i denne aldersgruppe på en videregående uddannelse.

Kilde: TBST på basis af DREAM-gruppens uddannelsesfremskrivning

2. De studerende

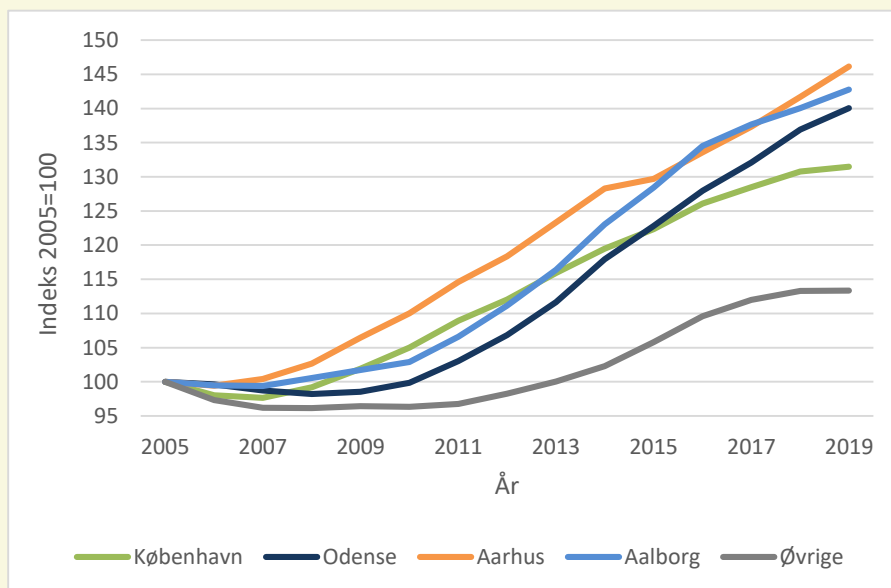
Dette kapitel beskriver udviklingen i antallet af unge og studerende. Desuden beskrives, hvor gamle de studerende er, når de påbegynder en videregående uddannelse og den gennemsnitlige studietid. Slutligt beskrives udviklingen i de studerendes disponible indkomst, herunder den relative indkomstudvikling.

2.1 Flere unge i byerne

Der er blevet flere unge 20-29-årige siden 2005. Figur 2.1 viser udviklingen i antallet af personer mellem 20 og 29 år i kommunerne med de største byer og i det øvrige land i perioden 2005 til 2019.

Siden 2006 har de største bykommuner oplevet en kraftigere stigning i antallet af unge end i resten af landet. Således er der i dag over 45 pct. flere personer mellem 20 og 29 år i Aarhus, og 30 pct. flere i København sammenlignet med i 2005. I Odense og Aalborg er der ligeledes omkring 40 pct. flere unge i aldersgruppen. Til sammenligningen er der kun ca. 13 pct. flere 20-29-årige udenfor de 4 store universitetsbyer i dag, end i 2005, jf. figur 2.1.

Figur 2.1
Befolkningsudviklingen for 20-29 årige i perioden 2005-2019

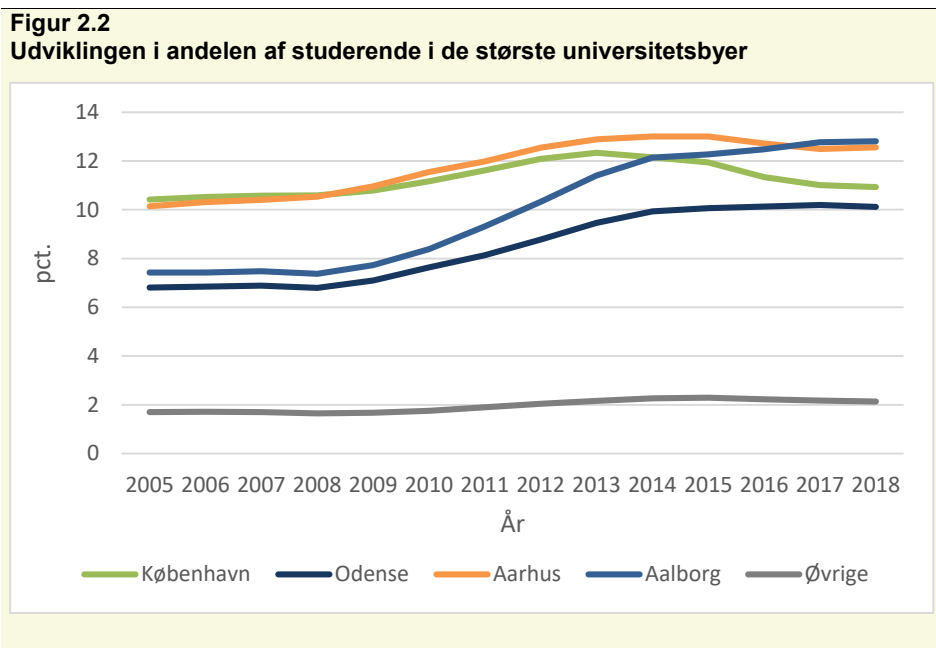


Anm.: Figuren viser udviklingen i antallet af personer mellem 20 og 29 år, hvor år 2005 = 100.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Stigningen i antallet af unge i de større byer skyldes blandt andet en kraftig tilstrømning af unge studerende, der (naturligt nok) udgør en større andel af befolkningen i universitetsbyerne end i resten af landet.

Figur 2.2 nedenfor viser udviklingen i andelen af studerende i forhold til antallet af personer i de fire største universitetsbyer.



Anm.: Figuren viser udviklingen i antallet af studerende angivet som andel af befolkningen i de fire universitetsbyer.

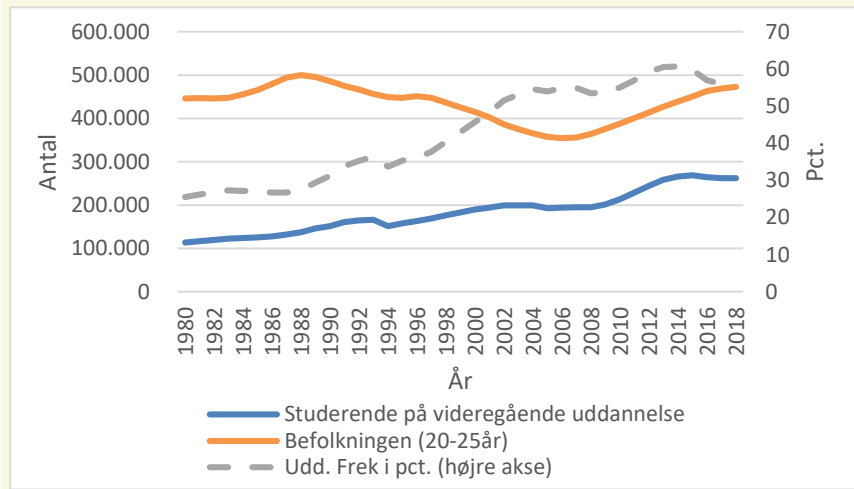
Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Figur 2.2 viser, at andelen af studerende er væsentlig højere i universitetsbyerne, end i resten af landet. I de 4 største universitetsbyer udgør andelen af studerende mellem ca. 7 og 13 pct. i perioden 2005 til 2018. I resten af landet udgør andelen af studerende ca. 2 pct.

Andelen af studerende i forhold til det samlede indbyggertal har været aftagende de seneste ca. 5 år i København. Det skyldes, at antallet af studerende (og studiepladser) er faldet i København.

Figur 2.3 viser udviklingen i uddannelsesfrekvensen fra 1980 til 2018 på landsplan. Uddannelsesfrekvensen er opgjort, som antallet af studerende i et givet år tilmeldt en videregående uddannelse i forhold til antallet af personer mellem 20 og 25 år.

Figur 2.3
Uddannelsesfrekvensen for hele landet, 1980-2018



Anm.: Figuren viser udviklingen i: antal studerende på videregående uddannelser, antal personer i aldersgruppen 20-25 år i befolkningen og uddannelsesfrekvensen, som er forholdet mellem de to talserier (antal studerende ift. antal personer mellem 20-25 år).

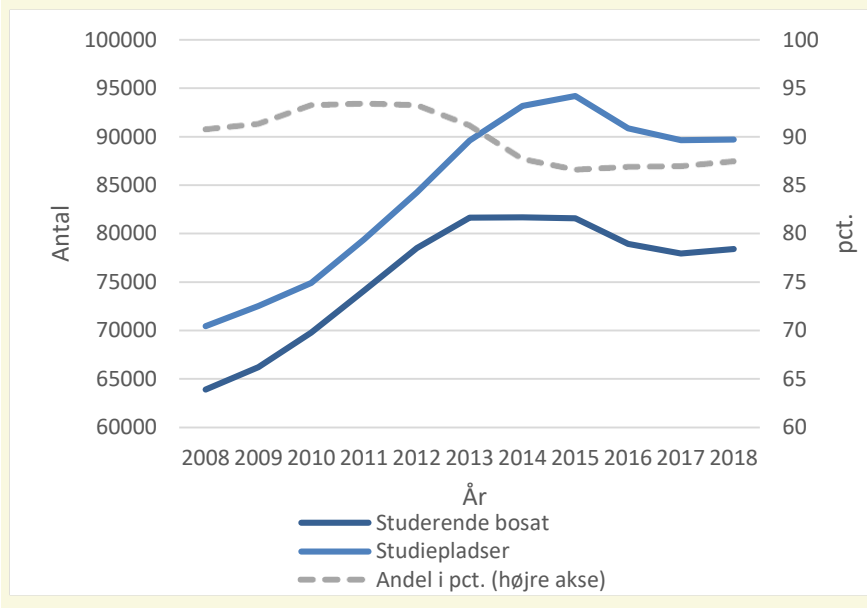
Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Uddannelsesfrekvensen er steget med 30 pct.point siden 1980, hvilket er mere end en fordobling. Stigningen i uddannelsesfrekvensen skyldes, at unge igennem de sidste knap 40 år har uddannet sig mere. Uddannelsesfrekvensen var på sit højeste i 2014, hvor den var godt 60 pct. Siden 2015 har der været et mindre fald i uddannelsesfrekvensen på landsplan.

Aktuelt er der en høj efterspørgsel efter boliger i Københavnsområdet, særligt efter små og billige boliger⁴. Det stigende pres på boligmarkedet i og omkring København har antageligt medvirket til, at flere studerende har måttet bosætte sig længere fra studiestedet, og til en reduktion i andelen af studerende, der er bosat i København, siden 2012, jf. figur 2.4.

⁴ Jf. boligmarkedsanalysen for hovedstaden: Boligbehov, udviklingspotentialer- og strategier (Copenhagen Economics og Kuben Management, januar 2018).

Figur 2.4
Antal studiepladser og studerende bosat i København, 2008-2018



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik samt Uddannelses- og Forskningsministeriet.

Figur 2.4 viser, at antallet af studiepladser i København steg fra ca. 70.000 til ca. 95.000 fra 2008 til 2015, men siden er faldet til ca. 90.000. Antallet af studerende bosat i København følger samme mønster som antallet af studiepladser. Dog ses det, at andelen af studerende som bor i København målt i forhold til antallet af studiepladser har været faldende siden 2012.

Udviklingen kunne tyde på, at der er flere studerende som ønsker at bo i København, hvis udbuddet af små og billige boliger øges.

Alder ved studiestart og studietid for de studerende

Tabel 2.1 viser den gennemsnitlige alder ved studiestart på forskellige videregående uddannelser. Tabellen viser, at de studerendes alder ved studiestart på korte (KVU) og mellemlange (MVU) videregående uddannelser er relativt uændret fra 2010 til 2018. Studerende, der starter på en bachelor (BACH) i dag, er et år yngre end i 2010. Den gennemsnitlige alder ved start på en bachelor er altså gået fra 22 i år 2010 til 21 år i år fra 2013 og frem. Alderen ved studiestart på lange videregående uddannelser (LVU) er i perioden faldet med 2 år, fra 27 år i 2010 til 25 år i 2018.

Tabel 2.1
Gennemsnitlig startalder på videregående uddannelser (år)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
KVU	24	23	23	23	23	23	24	24	24
MVU	24	24	24	24	24	24	24	24	24
BACH	22	22	22	21	21	21	21	21	21
LVU	27	26	26	26	26	26	25	25	25

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på data fra Uddannelses- og Forskningsministeriet samt Danmarks Statistik.

Tabel 2.2 viser den gennemsnitlige studietid på de videregående uddannelser. Den gennemsnitlige studietid er relativt uændret for KVU, mens den er faldet med nogle måneder på MVU og BACH. For LVU er studietiden faldet et år.

Tabel 2.2
Gennemsnitlig studietid på videregående uddannelser (måneder)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
KVU	23	23	24	24	23	23	23	23	23
MVU	41	39	39	38	38	38	38	38	38
BACH	37	37	36	36	35	36	35	35	35
LVU	37	34	32	31	31	31	29	27	25

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på data fra Uddannelses- og Forskningsministeriet samt Danmarks Statistik.

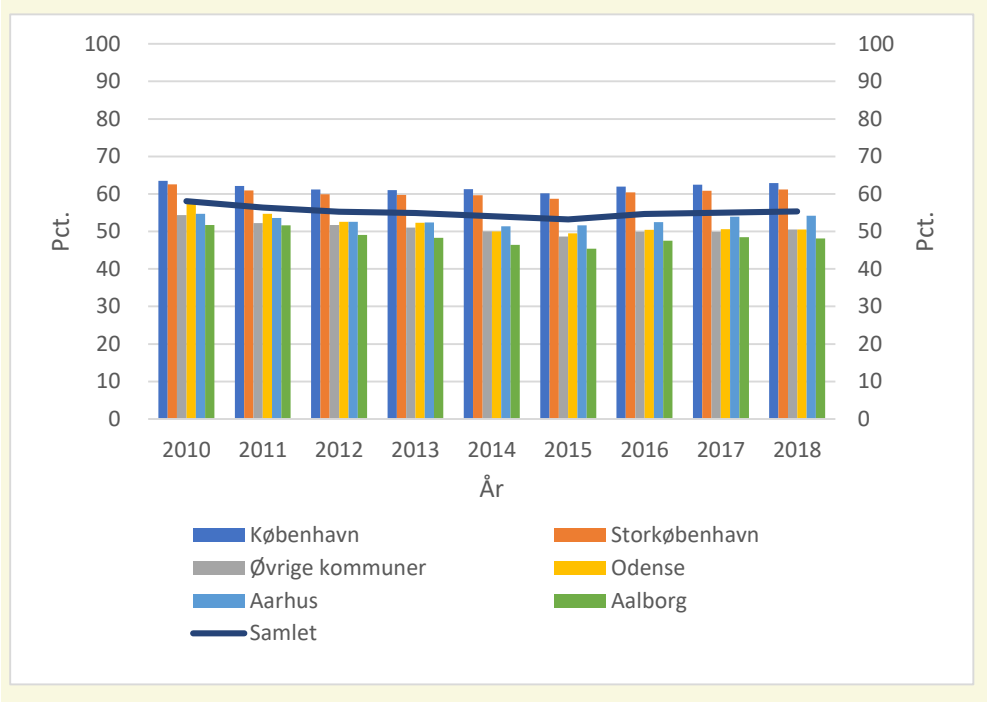
Fremdriftsreformen, som trådte i kraft i sommeren 2014, har formentlig betydet, at den gennemsnitlige studietid er faldet. Baseret på tabel 2.2 tyder det på, at fremdriftsreformen har haft størst indflydelse på den gennemsnitlige studietid på de lange videregående uddannelser.

2.2 Beskæftigelse

I dette afsnit belyses de studerendes beskæftigelsesfrekvens. Beskæftigelsesfrekvensen registrerer, om de studerende har haft mindst ét ansættelsesforhold i løbet af året. Hvis for eksempel halvdelen af de studerende har haft en beskæftigelse i løbet af året, er frekvensen 50 – uanset om beskæftigelsesperioden i nogle tilfælde måske har været meget kort.

Figur 2.5 viser beskæftigelsesfrekvensen fordelt på de studerendes bopælskommune. Det fremgår af figuren, at studerende i Storkøbenhavn har den højeste beskæftigelsesfrekvens, og at særligt de københavnske studerende trækker beskæftigelsesfrekvensen op. Den laveste beskæftigelsesfrekvens findes for studerende i Aalborg, som siden 2012 har haft en beskæftigelsesfrekvens under 50 pct.

Figur 2.5
Beskæftigelsesfrekvens opgjort efter, hvor de studerende bor



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen beregninger på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Figur 2.5 viser, at det geografiske mønster for forskelle i beskæftigelsesfrekvensen for de studerende har været relativt stabilt. Det bemærkes, at beskæftigelsesfrekvensen har været højere i Københavnsområdet for hele perioden. Beskæftigelsesfrekvensen er ca. 10 pct.point højere i København sammenlignet med de øvrige større uddannelsesbyer.

Det skyldes formentlig et relativt stort udbud af studierelevante jobs i Københavnsområdet. En anden mulig forklaring er, at de studerende bosat i København i videre udstrækning, end i resten af landet, er nødsaget til arbejde for at få deres økonomi til at løbe rundt.

Beskæftigelsesfrekvensen for de forskellige videregående uddannelser ligger relativt stabilt omkring 55 pct. Beskæftigelsesfrekvensen for studerende på lange videregående uddannelse har været faldende, hvilket antageligt skyldes *Fremdriftsreformen*, som også har medført, at uddannelsestiden i gennemsnit er faldet med et år fra 2010 til 2018, jf. tabel 2.2.

2.3 Indkomst

Den disponible indkomst belyser en persons forbrugsmuligheder efter skat. De studerendes medianindkomst er den indkomst målt i kroner, hvor 50 procent af de studerende har højere indkomst og 50 procent

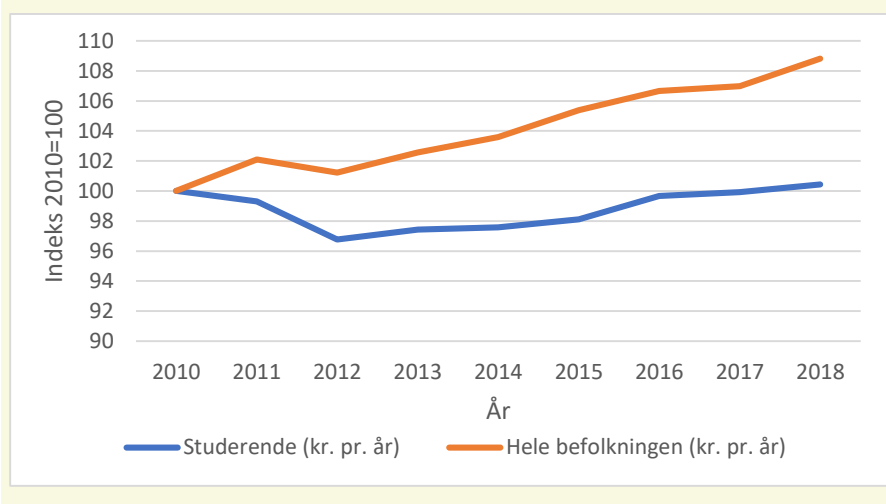
en lavere indkomst. Medianindkomsten benyttes ofte i stedet for gennemsnitsindkomsten fordi medianindkomsten ikke vil være påvirket af, om f.eks. nogle få studerende har en meget høj indkomst. Medianindkomsten vil således ikke være skævvredet af atypiske indkomster.

I det følgende belyses de studerendes økonomiske forhold ved deres reale disponible median indkomst (som er inklusiv SU).

Figur 2.6 viser udviklingen i den reale disponible indkomst (median) for de studerende i perioden 2010-2018. Figuren er indekseret med udgangspunkt i 2010. Endvidere viser figuren til sammenligning udviklingen i den disponible indkomst for hele befolkningen.

Figur 2.6

Disponibel indkomst (median), 2018-priser



Anm.: Figuren er indekseret med udgangspunkt i 2010, dvs. 2010 = 100.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

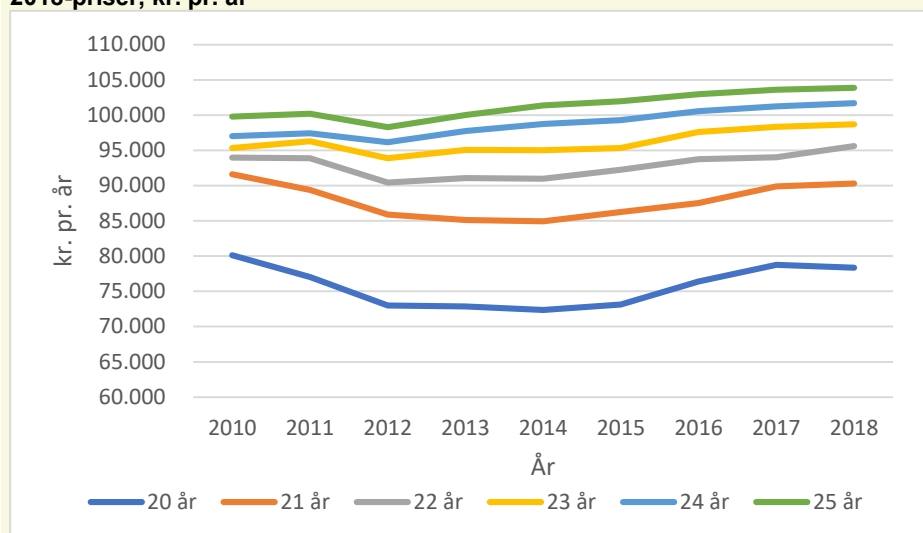
Det ses af figur 2.6, at indkomsten for hele befolkningen er steget fra 2010 til 2018. Dette står i kontrast til de studerendes disponible realindkomst, som faldt fra 2010 til 2012 og først i 2018 har oversteget den disponible indkomst i 2010.

Befolkningens samlede disponible indkomst er steget med knap 9 pct. i faste 2018-priser, mens de studerendes disponible indkomst er steget med knap 0,5 pct. i perioden 2010 til 2018.

Figur 2.7 viser hvordan udviklingen i den årlige disponible indkomst (median) siden 2010 afhænger af de studerendes alder. Figuren viser, at jo ældre den studerende er, desto højere er den studerendes disponible indkomst. Herudover ses, at den disponible indkomst er faldet med 1.800 kr. (-2,2 pct.) for de 20-årige og med 1.300 kr. (-1,5 pct.) for de 21-årige. Omvendt er den disponible indkomst steget med 1.625 kr. (1,7 pct.) for de 22-årige, 3.352 kr. (3,5 pct.) for de 23-

årige, 4.652 kr. (4,8 pct.) for de 24-årige og 4.000 kr. (4,1 pct.) for de 25-årige.

Figur 2.7
Udvikling i disponibel indkomst (median) afhængig af de studerendes alder, 2018-priser, kr. pr. år



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik

Tabel 2.3 belyser geografiske forskelle i de studerendes disponible indkomst (median). Af tabellen fremgår det, at de studerende i Storkøbenhavn, herunder København, har oplevet en stigende indkomst: Det samme gør sig gældende for Aarhus. Derimod har de studerende i resten af landet oplevet, at deres indkomst og forbrugsmuligheder er blevet indskrænket.

Det fremgår af tabellen, at de studerende bosat i København har den højeste disponible indkomst (median). Dette skyldes antageligt, at jobmulighederne for studerende er større i København. Dermed er der formentlig også mulighed for større indtjening.

Tabel 2.3
Den disponible indkomst (median) for studerende fordelt på geografi, 2018-priser, kr. pr. år

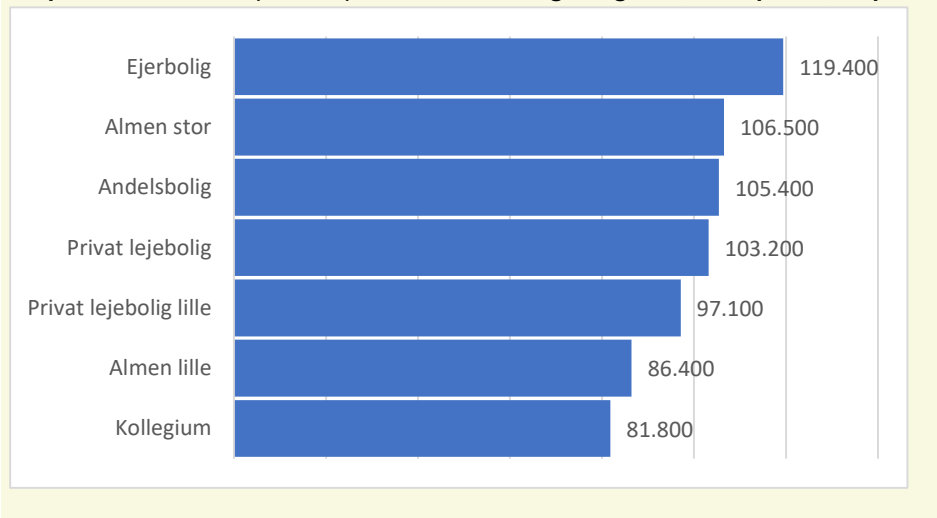
År	Storkøbenhavn	København	Odense	Aarhus	Aalborg	Øvrige kommuner
2010	101.820	101.463	96.891	94.208	92.960	112.296
2018	104.697	105.688	93.690	96.548	91.778	108.224
<i>Ændring</i>						
Absolut	2.877	4.225	-3.201	2.340	-1.182	-4.072
Relativ (pct.)	2,8	4,2	-3,3	2,5	-1,3	-3,6

Anm: Ovenstående tabel belyser de studerendes disponible indkomst (median) i de store universitetsbyer. København (*kursiv*) er inkluderet i Storkøbenhavn.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

I figur 2.8 nedenfor vises, hvordan den disponible indkomst (median) for de studerende afhænger af deres boligforhold. Af figuren fremgår det, at de studerende, der bor i ejerbolig, tjener mest. Omvendt tjener studerende der bor i relativt små boliger – dvs. kollegium og almene eller private lejeboliger mindre end 50 m² – mindst. Figuren viser altså en positiv sammenhæng mellem den studerendes disponible indkomst og boligstørrelse – alt andet lige.

Figur 2.8
Disponibel indkomst (median) for studerende og boligform, 2018-priser, kr. pr. år



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Det kan på baggrund af figur 2.8 ikke konkluderes, om de studerende er nødt til at tjene mere for at have råd til deres bolig, eller om de studerende har valgt deres bolig på baggrund af deres indkomst.

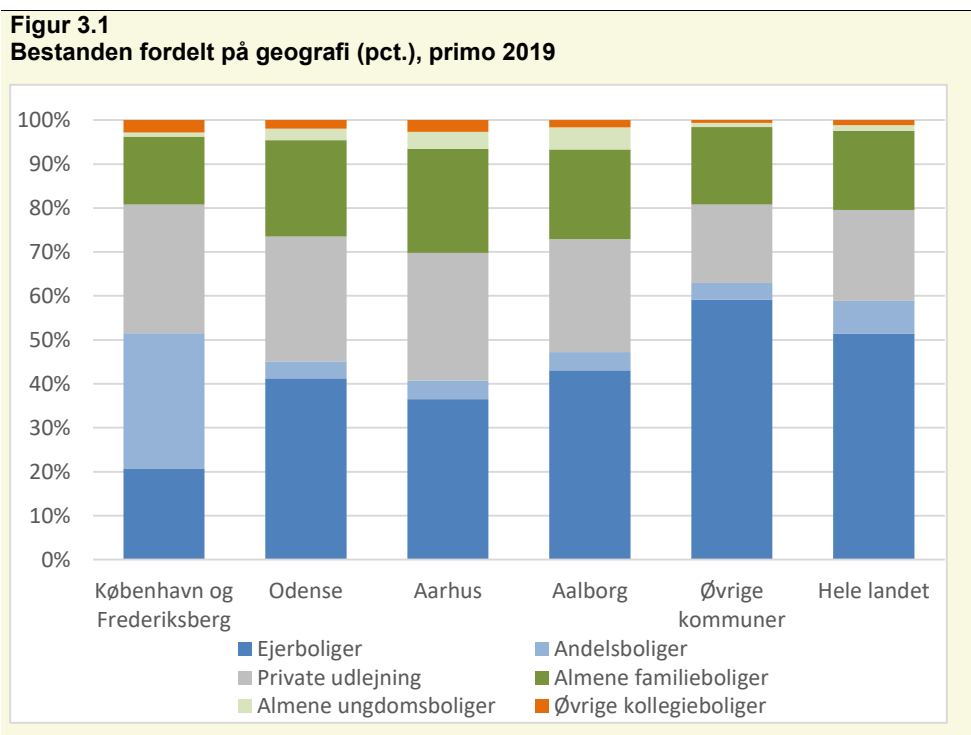
Det bemærkes, at de studerende har mulighed for at skubbe deres forbrug over tid. F.eks. kan de optage relativt billige SU-lån.

3. Udviklingen på boligmarkedet generelt

De fleste studerende finder en bolig på det "almindelige" boligmarked. Dette kapitel belyser boligmarkedet i de fire største uddannelsesbyer og det igangværende byggeri. Desuden beskrives huslejudviklingen i almene og private udlejningsboliger og de geografiske forskelle i huslejeniveauet mellem de fire største uddannelsesbyer.

3.1 Boligbestanden

Der er væsentlige geografiske forskelle i boligbestandens sammensætning. Der er således en relativt tæt sammenhæng mellem ejerform og geografisk beliggenhed. Generelt er andelen af ejerboliger aftagende med stigende bymæssighed, mens andelen af (almene og private) udlejningsboliger modsat er stigende med stigende bymæssighed, jf. figur 3.1.



Anm.: Almene ældre- og plejeboliger samt offentlige boliger er ikke medtaget.
Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens Boligstatistiske Database.

Figur 3.1 viser, at andelen af ejerboliger er væsentlige større uden for de 4 største byer. Herudover har København en væsentlig lavere andel ejerboliger, end de øvrige større universitetsbyer.

København har en meget stor andel andelsboliger.

Der er markant flere private udlejningsboliger i de fire største bykommuner, end i landets øvrige kommuner. De private udlejningsboliger

udgør knap 30 pct. af boligerne i de fire største universitetsbyer (kommunerne).

De almene ungdoms- og øvrige kollegieboliger udgør en relativt lille andel af den samlede boligmasse i de fire største bykommuner, varierende fra 4 pct. i København til 7 pct. i Aalborg.

Tabel 3.1 nedenfor viser antallet af boliger under 50 m² i 2010 og 2019.

Tabel 3.1						
Antallet af boliger under 50 m² i 2010 og 2019, opgjort primo året						
	Storkøbenhavn	København	Odense	Aarhus	Aalborg	Hele landet
2010	66.660	40.130	8.200	18.150	7.580	177.080
2019	68.710	41.380	8.780	20.120	8.160	180.960
Ændring	2.060	1.250	580	1.970	580	3.880

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Af tabel 3.1 fremgår, at der på landsplan har været en nettotilgang på knap 3.900 boliger under 50 m² fra 2010 til 2019. Det svarer til i gennemsnit ca. 430 boliger årligt. Nettotilgangen i Storkøbenhavn, Odense, Aarhus og Aalborg er 5.190 boliger. Da dette tal er højere end nettotilgangen på landsplan, har der dermed været et fald i antallet af små boliger i "resten af landet".

Nettotilgangen dækker over større brutto-bevægelser. I landets fire største uddannelsesbyer er der således etableret ca. 8.500 almene ungdomsboliger siden 2010. De almene ungdomsboliger er pr. lov under 50 m² og tæller derfor med i nettoopgørelsen i tabel 3.1.

Den relativt lave nettotilgang på 5.190 boliger i tabel 3.1 vidner derfor om, at der i de største uddannelsesbyer har været en forholdsvis stor afgang af mindre boliger under 50 m². Det skyldes hovedsageligt sammenlægninger af mindre boliger.

Igangværende boligbyggeri

Der er fra 2010 til medio 2019 givet tilsagn til 13.752 nye almene ungdomsboliger. I gennemsnit svarer det til 1.400 årlige tilsagn. Tabel 3.2 viser omfanget af tilsagn til alment ungdomsboligbyggeri fordelt på de fire største uddannelsesbyer.

Tabel 3.2
Tilsagn til almene ungdomsboliger i perioden 2010-2019

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	I alt
Storkøbenhavn	40	0	0	0	361	153	601	716	268	79	2.218
- København	40	0	0	0	361	153	563	523	236	79	1.955
Aarhus	585	14	42	351	149	0	389	172	704	556	2.962
Aalborg	2.707	0	342	755	294	283	132	269	0	181	4.963
Odense	134	0	25	124	137	297	10	84	195	0	1.006
Øvrige kommuner	292	0	162	252	284	144	495	522	364	88	2.603
I alt	3.758	14	571	1.482	1.225	877	1.627	1.763	1.531	904	13.752

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, BOSSINF-STB.

Det fremgår af tabellen, at mere end 3.700 tilsagn blev givet i 2010, og at tilsagnsomfanget var begrænset i 2011. Den store forskel på tilsagnsomfanget i 2010 og 2011 skyldes, at størrelsen af grundkapitalindskuddet blev ændret i 2011 fra 7 pct. til 14 pct. Fra 2013 til 2018 har niveauet været konstant omkring 1.500 tilsagn årligt, med undtagelse af i 2015, hvor der blev givet tilsagn til knap 900 almene ungdomsboliger.

Aalborg kommune står for mere end en tredjedel af tilsagnene til almene ungdomsboliger i perioden 2010-2019 – og en meget stor del blev givet i 2010. Modsat ses, at Odense er den kommune, der har givet færrest tilsagn til almene ungdomsboliger blandt de største universitets-kommuner. København står for langt størstedelen af tilsagnene til almene ungdomsboliger i Storkøbenhavn, jf. tabel 3.2.

Til at belyse det igangværende byggeri, defineret som byggeri, der var igangsat pr. 1. januar 2019, eller forventes igangsat i løbet af 2019, anvendes Byggefakta.

Tabel 3.3 viser det igangværende byggeri, jf. definitionen ovenfor. Der er igangværende byggeri svarende til godt 50.000 boliger, hvor hovedparten forventes ibrugtaget inden udgangen af 2022.

Tabel 3.3
Igangværende byggeri pr. 1. januar 2019.

	Almene ungdomsboliger	Private ungdomsboliger	Øvrige almene boliger	Øvrige private boliger	I alt
Storkøbenhavn	540	2.100	3.700	12.780	19.120
- København	540	1.950	1.920	9.070	13.480
Aarhus	570	160	1.800	5.940	8.470
Aalborg	140	220	910	1.760	3.030
Odense	0	150	170	1.860	2.180
Øvrige kommuner	70	30	8.240	9.740	18.080
I alt	1.320	2.660	14.820	32.080	50.880

Anm.: Private ungdomsboliger omfatter foruden ungdomsboliger, studieboliger og kollegieboliger. Øvrige private boliger omfatter lejeboliger, andelsboliger og ejerboliger, ekskl. private huse.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på udtræk fra Byggefakta.

Det ses, at hovedparten af de boliger, som er under opførsel, er "øvrige private boliger", dvs. private lejeboliger, andelsboliger og ejerlejligheder. I alt er der knap 4.000 ungdomsboliger på vej. Langt størstedelen ligger i en af de fire største universitetsbyer. I Københavns kommune vil der (ifølge Byggefakta) inden udgangen af 2021 stå ca. 2.500 nye ungdomsboliger klar til indflytning, heraf er ca. 80 pct. private ungdomsboliger.

Det fremgår af tabel 3.2, at Odense Kommune gav tilsagn til 195 almene ungdomsboliger i 2018, mens der i tabel 3.3 ikke er registreret igangværende byggeri af almene ungdomsboliger i Odense. Det skyldes antageligt, at dette boligbyggeri ikke er igangsat pr. 1. januar 2019 eller endnu ikke er registreret som forventet igangsat i løbet af 2019 i Byggefakta.

3.2 Huslejudvikling

De studerende bor, jf. de tidligere afsnit, i høj grad i private og almene lejeboliger. Huslejerne og udviklingen heri har derfor stor betydning for de studerendes bosætningsmønster og økonomi.

I 1991 var det i gennemsnit dyrere at bo til leje i almene boliger end i private udlejningsboliger. Huslejeniveauet i 1991 lå i gennemsnit 15 pct. højere i de almene boliger i forhold til de private udlejningsboliger. Denne huslejeforskel blev gradvist indsnævret i løbet af 1990'erne, og fra og med 1999 har det gennemsnitlige lejeniveau i almene boliger været lavere end i det private udlejningsbyggeri.

Den årlige husleje i almene ungdomsboliger var i gennemsnit 36.200 kr. pr. bolig i 2019, svarende til en månedlig husleje på 3.000 kr. (ekskl. varme mv.). Målt pr. m² boligareal i 2019 var gennemsnitslejen for almene ungdomsboliger 938 kr.

For de 10 pct. billigste almene ungdomsboliger ligger lejen under 695 kr. pr. m², mens lejen i de dyreste 10 pct. ligger over 1.200 kr. pr. m², jf. tabel 3.4.

Den gennemsnitlige husleje for en almen familiebolig var 807 kr. pr. m² i 2019. Huslejeforskellen mellem almene familie- og ungdomsboliger skyldes blandt andet, at almene ungdomsboliger generelt er mindre end familieboliger, jf. nedenfor.

Den gennemsnitlige husleje i private udlejningsboliger er 950 kr. pr. m², og ligger således over den gennemsnitlige leje i almene boliger. De dyreste 10 pct. private udlejningsboliger har en husleje på 1.343 kr. pr. m² eller derover.

Tabel 3.4
Husleje i almene og private udlejningsboliger, 2019

Boligtype	Årlig leje	Mdl. leje	Gns.	Nederste	Øverste
	Gns. kr. pr. bolig			10%	10%
			-----	Kr. pr. m ²	-----
Familie	63.400	5.300	807	613	1.014
Ungdoms	36.200	3.000	938	695	1.204
Privat udlejning	70.600	5.900	950	621	1.343

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, Boligstatistisk database.

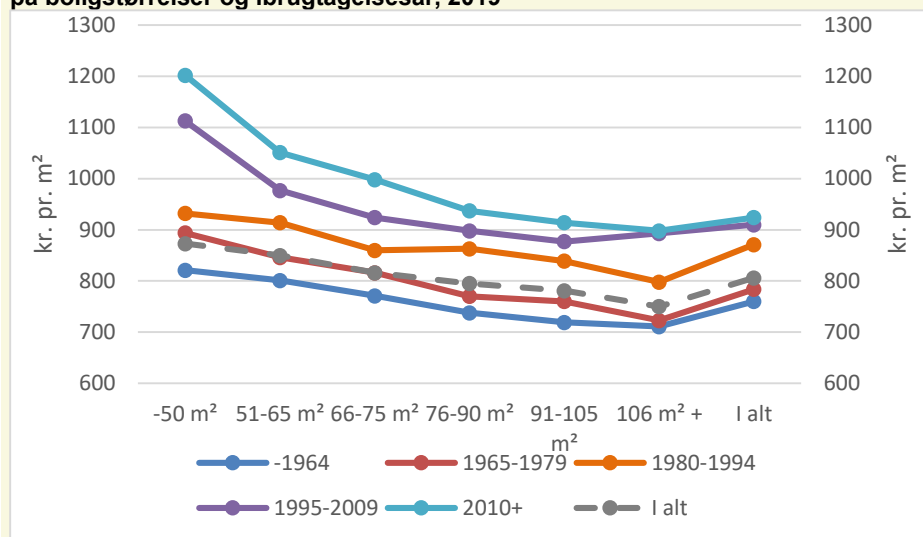
Figur 3.2 og 3.3 nedenfor viser huslejens variation med boligens størrelse og opførelsesår for almene familie- og private udlejningsboliger.

Figureerne viser, at kvadratmeterlejen er højere, jo mindre boligen er, og at det nyeste byggeri er det dyreste – det sidste gælder særligt for private udlejningsboliger.

De mindste familieboliger på op til 50 m² har i gennemsnitligt en årlig husleje på 873 kr. pr. m², mens de store almene familieboliger på mere end 105 m² har en gennemsnitlig husleje på 750 kr. pr. m². Huslejen pr. m² er således knap 125 kr. højere for de små familieboliger – det svarer til 16 pct.

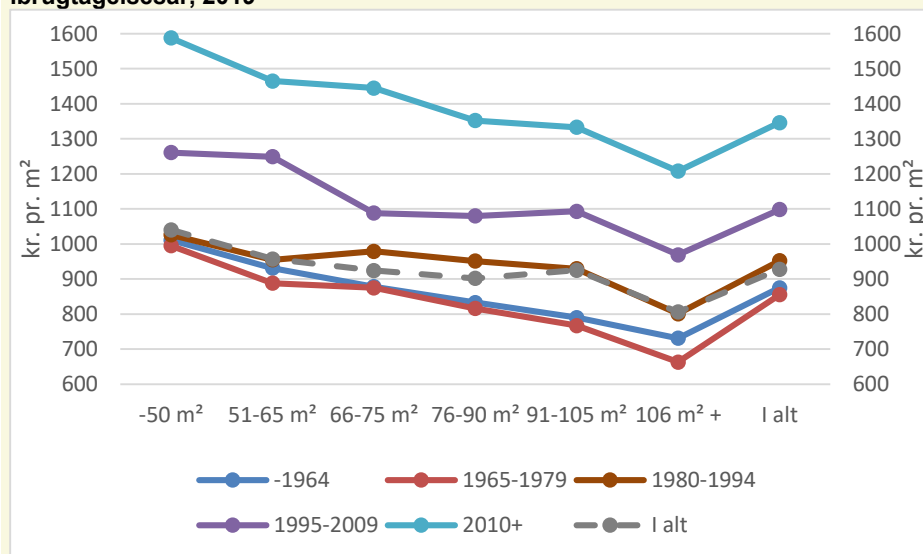
Generelt ses det, at lejeniveauet pr. kvadratmeter i private udlejningsboliger ligger væsentligt over kvadratmeterlejen i almene familieboliger. Det gælder for alle boligstørrelser og opførelsesår, jf. figur 3.2 og 3.3. Særligt i det nyere byggeri (opført efter 2010), ses en markant højere kvadratmeterleje i private udlejningsboliger. De mindste private udlejningsboliger under 50 m² har en gennemsnitlig årlig husleje på 1.050 kr. pr. m², mens de største over 105 m² har en gennemsnitlig årlig husleje på 800 kr. pr. m².

Figur 3.2
Årlig husleje kr. pr. m² for almene familieboliger fordelt på boligstørrelser og ibrugtagelsesår, 2019



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på Landsbyggefondens Huslejerregister primo 2019.

Figur 3.3
Årlig husleje kr. pr. m² for private udlejningsboliger fordelt på boligstørrelser og ibrugtagelsesår, 2019



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på Landsbyggefondens Huslejerregister primo 2019.

Opgjort pr. bolig koster en stor bolig på over 105 m² omkring dobbelt så meget, som en lille bolig på op til 50 m². Variationen i den årlige husleje skal også ses i relation til, at der - såvel i opførelsen af boligerne som i driften - er omkostninger, som er uafhængige af boligens

størrelse. De marginale omkostninger er aftagende i takt med stigende boligstørrelse. Eksempler på sådanne omkostninger er fx tilslutningsafgifter og omkostninger til administration af boliger.

Tabel 3.5 viser huslejeniveauet for almene ungdoms- og private udlejningsboliger fordelt på bygningens opførelsesår og gennemsnitlige boligstørrelser.

Tabel 3.5
Årligt huslejeniveau og boligstørrelser fordelt på opførelsesår for almene ungdoms- og private udlejningsboliger, 2019

		-1964	1965-1979	1980-1994	1995-2009	2010+	I alt
Ungdoms	Gns. boligstørrelse (m ²)	43	38	33	38	47	39
	Gns. leje pr. m ² (kr.)	910	910	977	893	1.034	938
	Gns. md. leje (kr. pr. bolig.)	3.200	2.940	2.420	3.150	3.560	3.020
Private udlejningsboliger	Gns. boligstørrelse (m ²)	76	74	75	86	91	78
	Gns. leje pr. m ² (kr.)	875	855	952	1.098	1.346	928
	Gns. md. leje (kr. pr. bolig.)	5.360	5.000	5.880	7.720	9.980	5.860

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, Boligstatistiske database

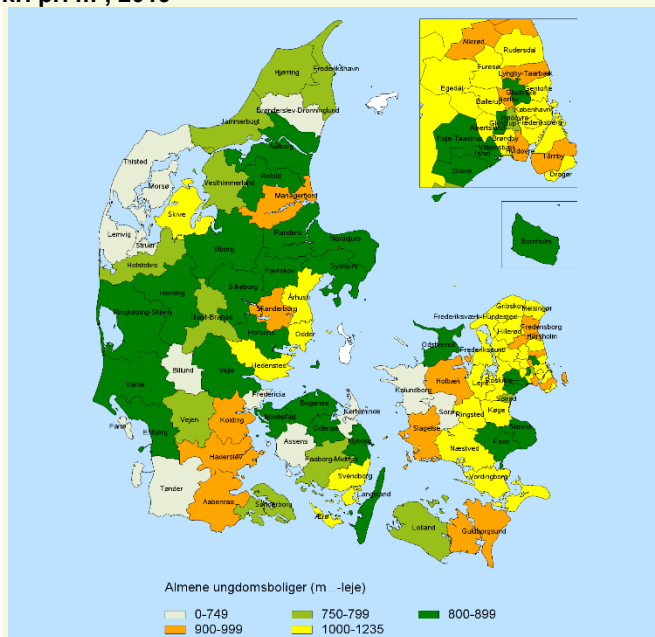
Af tabellen fremgår, at der siden 1995 har været en tendens til stigende boligstørrelser på landsplan for almene ungdomsboliger og private udlejningsboliger.

For ungdomsboliger opført og ibrugtaget efter 2010 er den gennemsnitlige boligstørrelse 47 m², mens de nyere opførte private udlejningsboliger i gennemsnit er 91 m². Samtidig med stigningen i boligstørrelserne ses en tendens til en stigning i huslejeniveauet, hvilket skyldes stigningen i den gennemsnitlige boligstørrelse samt en stigning i den gennemsnitlige kvadratmeterpris. Tendensen er tydeligst i det nyeste boligbyggeri (efter 2010), hvor kvadratmeterprisen er højest. En gennemsnitlig nyopført privat udlejningsbolig på 91 m² koster således ca. 10.000 kr. ekskl. forbrug om måneden. Det betyder, alt andet lige, at en studerende ikke har råd til at bo alene i en nyopført, gennemsnitlig privat lejebolig.

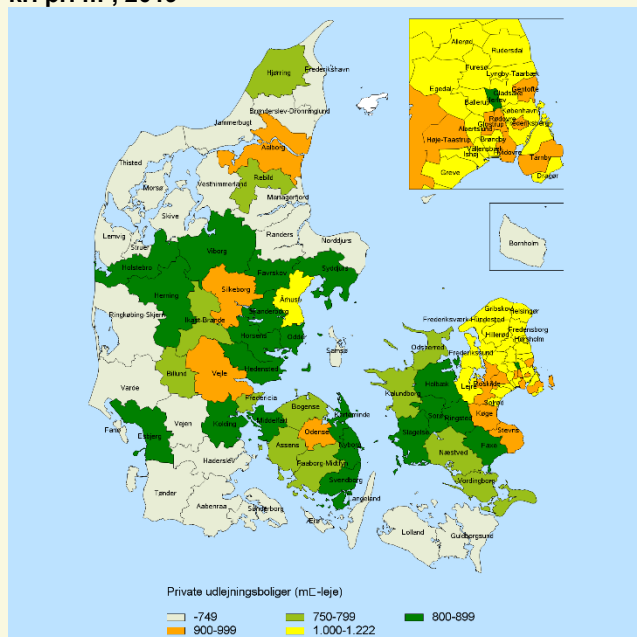
Geografiske huslejeforskelle

Der er betydelige geografiske forskelle i huslejerne. Figur 3.4 og 3.5 viser den gennemsnitlige leje i 2019 fordelt på kommuner for henholdsvis almene ungdomsboliger og private udlejningsboliger.

Figur 3.4
Husleje for almene ungdomsboliger kommunefordelt
kr. pr. m², 2019



Figur 3.5
Husleje for private udlejningsboliger kommunefordelt
kr. pr. m², 2019



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, Boligstatistisk database.

Det fremgår af figurene 3.4 og 3.5, at kvadratmeterlejen ligger over 900 kr. i næsten hele hovedstaden for såvel almene ungdomsboliger som private udlejningsboliger. Huslejeniveauet på det private udlejningsmarked ligger ligeledes relativt højt i Aarhus, Aalborg og Odense. For almene ungdomsboliger findes kvadratmeterlejer over 1.000 kr. – foruden i hovedstadsområdet – i blandt andet Skive, Odense og Svendborg.

De laveste huslejeniveauer for private udlejningsboliger findes i de sønderjyske kommuner, hvor niveauet i gennemsnit er under 750 kr. pr. m². Huslejeniveauet i store dele af Jylland ligger relativt lavt og under 750. kr. pr. m². Mest markant er den relativt store huslejeafgang mellem hovedstaden og det øvrige Danmark, særligt for private udlejningsboliger.

Tabel 3.6 viser spredningen i den månedlige husleje for hele bestanden af almene ungdoms- og private udlejningsboliger i de største uddannelsesbyer.

Tabel 3.6
Månedlig husleje (kr.) i hele bestanden af almene ungdoms- og private udlejningsboliger, 2019

	Almene ungdomsboliger			Private udlejningsboliger		
	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil
Storkøbenhavn	2.400	3.000	3.800	4.300	5.600	8.000
Odense	2.500	3.000	3.500	4.200	5.200	6.500
Aarhus	2.500	3.200	3.800	5.200	6.600	8.200
Aalborg	3.200	3.500	3.700	4.200	5.200	6.500
Øvrige Kommuner	2.100	2.500	3.200	3.800	4.900	6.300
Hele landet	2.300	3.000	3.600	4.000	5.300	7.000

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens Boligstatistisk Database.

Der ses en vis variation i huslejen for de to boligtyper. Det skyldes især, at der er en forholdsvis tæt sammenhæng mellem boligens størrelse og husleje. De private udlejningsboliger er generelt væsentligt større end de almene ungdomsboliger, jf. tabel 3.5. Der ses en markant mindre spredning i huslejen i de almene ungdomsboliger i Aalborg end i de øvrige uddannelsesbyer (det skyldes formentlig, at en stor del af ungdomsboligerne i Aalborg er relativt nye).

I Storkøbenhavn koster de 25 pct. billigste almene ungdomsboliger 2.400 kr. eller mindre om måneden, mens de 25 pct. dyreste koster 3.800 kr. eller mere. Således koster midtersegmentet af de almene ungdomsboliger mellem 2.400 og 3.800 kr. i Storkøbenhavn. Til sammenligning koster de 25 pct. billigste almene ungdomsboliger i Aalborg 3.200 kr. eller derunder, og de 25 pct. dyreste koster mere end 3.700 kr., jf. tabel 3.6.

For private udlejningsboliger ses en større spredning i huslejerne på tværs af geografi. Medianhuslejen for en privat udlejningsbolig i Aarhus koster 6.600 kr. om måneden, mens landsgennemsnittet er 5.300 kr. om måneden. Den største spredning i huslejen ses i Storkøbenhavn, hvor der er godt 3.500 kr. om måneden til forskel mellem de 25 pct. billigste og 25 pct. dyreste boliger.

I tabel 3.7 fokuseres på de nyere ibrugtaget almene ungdoms- og private udlejningsboliger, dvs. boliger som er opført efter 2010.

Tabel 3.7
Månedlig husleje i den nyere opførte (2010+) almene ungdoms- og private udlejningsboliger, 2019

(kr.)	Almene ungdomsboliger			Private udlejningsboliger		
	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil
Storkøbenhavn	4.100	4.100	4.200	10.300	12.400	14.700
Odense	3.300	3.400	3.600	6.400	7.800	9.200
Aarhus	3.400	3.800	4.300	7.300	8.600	10.200
Aalborg	3.400	3.500	3.600	6.900	8.200	9.100
Øvrige Kommuner	3.000	3.400	3.700	6.800	7.800	8.800
Hele landet	3.400	3.600	3.700	7.400	9.000	12.000

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, Boligstatistisk Database.

Generelt ses det, at den månedlige husleje i nyere boliger (opført fra og med 2010) er væsentligt højere end i hele bestanden af hhv. almene ungdoms- og private udlejningsboliger.

Af tabel 3.7 fremgår, at spredningen i huslejeniveauet er mindre i de nyere almene ungdomsboliger. De 25 pct. billigste nyere almene ungdomsboliger koster 3.400 kr. eller derunder på landsplan (hvilket ligger tæt på medianen). I hele bestanden koster de 25 pct. billigste ungdomsboliger 2.300 kr. eller derunder (hvilket ligger relativt langt fra medianen), jf. tabel 3.6.

Samtidig ses det, at medianhuslejen for almene ungdomsboliger i Storkøbenhavn er markant højere i de nyere boliger end i hele den eksisterende bestand.

Den månedlige husleje (9.000 kr.) i de nyere private udlejningsboliger ligger væsentligt over huslejen i hele den eksisterende bestand (5.300 kr.) på landsplan. Samme tendens ses for alle de fire største uddannelsesbyer, men særligt i Storkøbenhavn er huslejen i nyere boliger steget betragteligt. De 25 pct. billigste koster således 10.300 kr. eller derunder om måneden, og de 25 pct. dyreste koster 14.700 eller derover, jf. tabel 3.7.

3.3 Udviklingen i antallet af billige boliger 2015-2019

Nedenstående tabel viser antallet af billige boliger (almene familie- og ungdomsboliger, private kollegieboliger, private udlejningsboliger) i 2015 og i 2019 fordelt på månedlig husleje.

Tabellen er baseret på bestandsopgørelser primo 2015 og 2019, og viser nettoændringen i bestanden af billige boliger i perioden 2015-2019.

	Husleje under 3.500 kr.			Husleje ml. 3.500 og 4.200 kr.		
	2015	2019	Ændring i pct.	2015	2019	Ændring i pct.
Storkøbenhavn	38.340	31.540	-18	35.920	32.280	-10
- København	22.420	18.030	-20	22.690	18.670	-18
Odense	11.320	9.490	-16	9.660	9.390	-3
Aarhus	13.480	11.600	-14	8.780	7.980	-9
Aalborg	8.920	8.320	-7	9.920	9.000	-9
Øvrige	85.240	79.280	-7	78.630	74.730	-5
I alt	157.300	140.230	-11	142.910	133.380	-7

Anm.: Indeholder følgende boligtyper: almene familie- og ungdomsboliger, private kollegieboliger, private udlejningsboliger (ejer- og ikke ejerlejligheder).

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens Boligstatistiske database

Overordnet ses det, at antallet af boliger med en månedlig husleje under 3.500 kr. er blevet reduceret. På landsplan er antallet reduceret med ca. 17.500 boliger fra 2015 til 2019, svarende til ca. 11 pct., jf. tabel 3.8. I gennemsnit svarer det til en reduktion på 4.400 boliger årligt. Den primære årsag til, at antallet af små og billige boliger er reduceret siden 2015 skyldes antageligt sammenlægninger af boliger.

Antallet af boliger med en husleje på under 3.500 kr. om måneden er faldet i alle de største uddannelseskommuner, særligt i Københavnsområdet, hvor ca. hver femte bolig med en månedlig husleje under 3.500 kr. er forsvundet. Af de fire største uddannelseskommuner er det kun Aalborg, som ikke har en større procentvis nettoafgang end landets "øvrige kommuner".

Endvidere fremgår af tabel 3.8, at antallet af boliger med en månedlig husleje mellem 3.500 og 4.200 kr. er faldet med 7 pct. fra 2015 til 2019, svarende til en gennemsnitlig årlig reduktion på knap 2.400 boliger. Fordelt på geografiske områder er det særligt i København, at antallet af boliger i dette huslejeinterval er faldet.

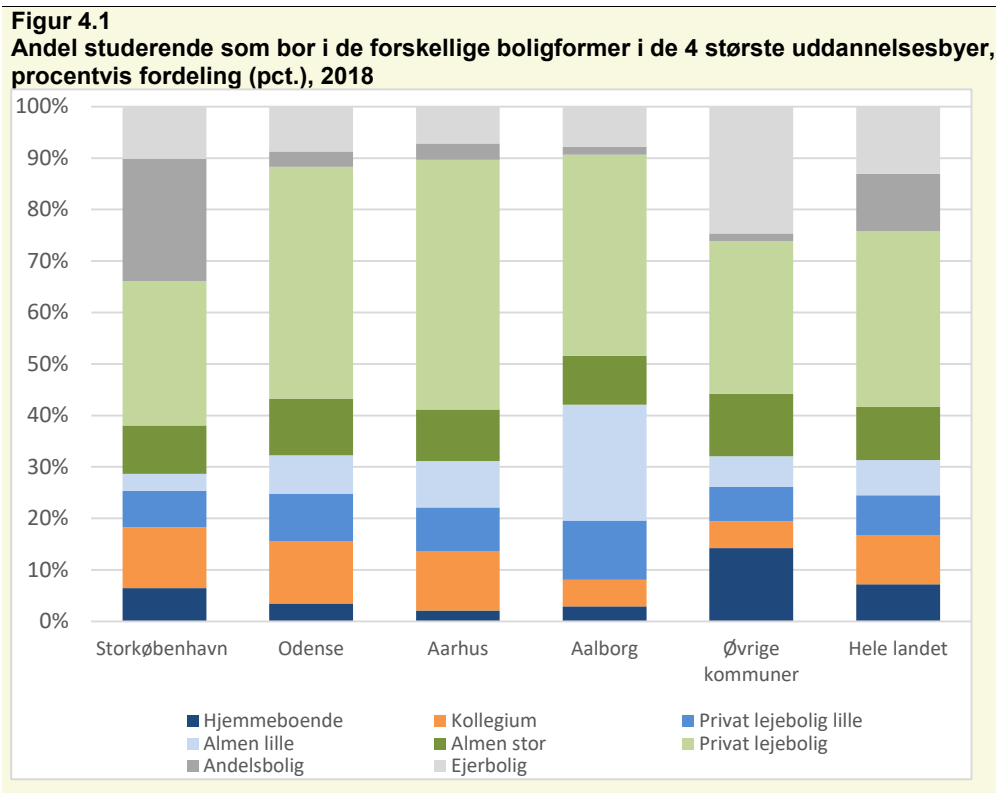
4. De studerendes boligforhold

Dette kapitel beskriver de studerendes boligforhold – dvs. hvordan de studerende bor, og udviklingen siden 2010. Der fokuseres på boligtyper, bolig- og husstandsstørrelser, samt de studerendes flyttemønstre, dels i forbindelse med studiestart og dels i løbet af studietiden.

4.1 Hvordan bor de studerende?

Det fremgik af afsnit 3, at bestanden af studieboliger kun dækker boligbehovet for en mindre del af de studerende i de fire største uddannelsesbyer. Hovedparten af de studerende bor således på det 'almindelige' boligmarked.

I figur 4.1 vises, hvilken antalsmæssig rolle de forskellige boligformer spiller for de studerendes bosætning i de største uddannelsesbyer.



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på udtræk fra Danmarks Statistik.

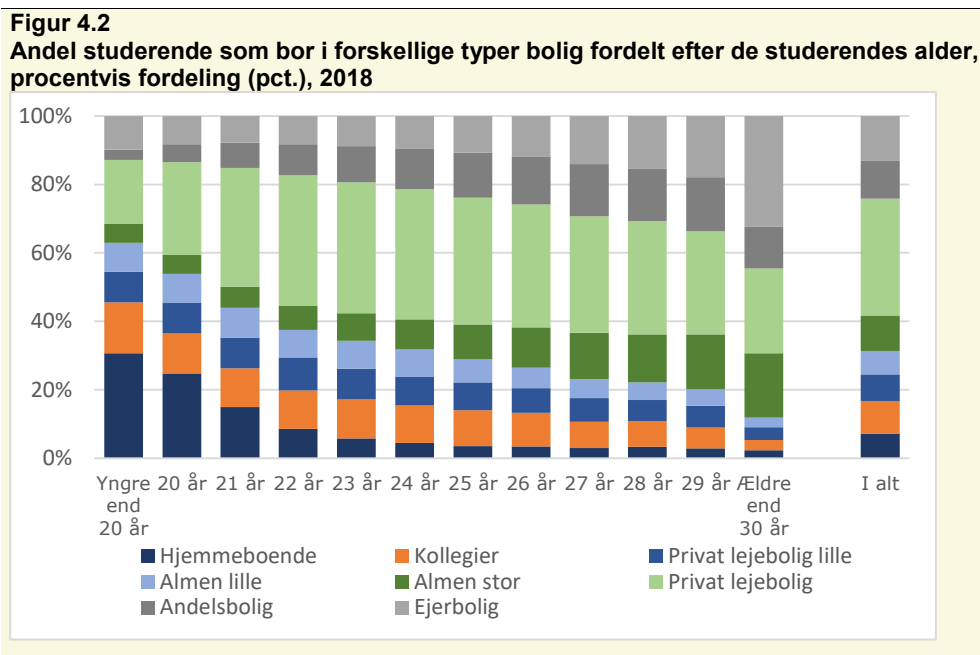
Generelt ses det, at private udlejningsboliger spiller en meget stor rolle for de studerendes bosætning i landets 4 største universitetsbyer. I Odense, Aarhus og Aalborg bor ca. halvdelen af de studerende i private udlejningsboliger, primært i private udlejningsboliger over 50 m². Andelen er mindre i Storkøbenhavn, hvor ca. hver tredje bor i en privat udlejningsbolig, jf. figur 4.1.

Til gengæld ses det, at andelsboligmarkedet spiller en væsentlig større rolle i Storkøbenhavn end i de øvrige større universitetsbyer. Knap 25 pct. af de studerende i Storkøbenhavn bor i en andelsbolig (primært i København).

I Aalborg bor mere end 20 pct. i små almene boliger, primært ungdomsboliger. Det stemmer overens med de mange tilsagn til almene ungdomsboliger, som Aalborg Kommune har givet de senere år. Modsat ses det, at andelen af studerende, der bor i almene ungdomsboliger i Storkøbenhavn, kun er ca. 3 pct.

Der er generelt set sammenhæng mellem aldersgruppe og boligvalg. Det gør sig også gældende for de studerende. Variationen i de studerendes boligvalg ses særligt for ejer-/andelsboliger og hjemmeboende.

Figur 4.2 viser de studerendes boligform fordelt efter alder.



Anm.: Der skelnes mellem små og store boliger ved 50 m², henholdsvis for almene boliger og private udlejningsboliger.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Det fremgår af figur 4.2, at de studerendes boligforhold ændrer sig betydeligt med alderen.

Private udlejningsboliger er med ca. 40 pct. den mest udbredte boligtype for studerende. Andelen af studerende, der bor i private udlejningsboliger, er forholdsvis stabil over aldersgruppen 20-29 år.

De studerende er væsentlig underrepræsenteret på ejerboligmarkedet, idet kun 13 pct. af alle studerende bor i egen bolig, og hovedparten heraf er over 30 år.

Op mod 30 pct. af de yngste studerende bor hjemme hos deres forældre. Andelen falder dog relativt hurtigt, da stort set ingen studerende på 25 år bor hjemme, jf. figur 4.2. For de yngre studerende spiller de små almene- og private udlejningsboliger samt kollegieboliger en stor rolle. Omvendt spiller andels- og ejerboliger en større rolle for de ældre studerende.

Tabel 4.1 nedenfor viser, hvor stor en andel af de studerende bosat i København, der boede i de forskellige boligtyper i henholdsvis 2010 og 2018. Forskellen er angivet i pct.point.

Tabel 4.1 Andel studerende som bor i de forskellige boligtyper, andel (pct.) af det samlede antal studerende i København									
	Almen lille	Almen stor	Andels-bolig	Ejer-bolig	Hjemme-boende	Kollegier	Privat lejebolig lille	Privat lejebolig	Antal studerende
2010	2	7	33	9	2	10	30	6	66.780
2018	3	8	29	8	3	9	33	7	79.430
Ændring (pct.point)	1	1	-4	-1	1	-1	3	1	12.650

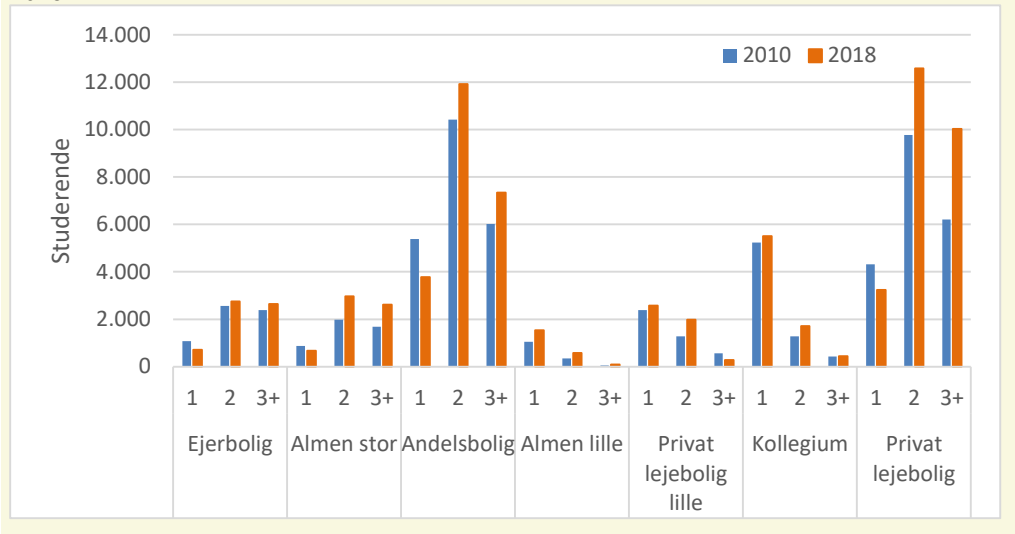
Anm.: De studerende omfatter dem der er mellem 18 og 25 og i gang med en videregående uddannelse i 2010 og 2018.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Af tabel 4.1 fremgår det, at andelen af studerende mellem 18 og 25 år, der bor i private udlejningsboliger (små og store), er steget fra 2010 til 2018 i København. Modsat er andelen af studerende, der bor i andelsboliger faldet. De øvrige boligformer huser nogenlunde den samme andel studerende i 2018 som i 2010.

Figur 4.3 viser antallet af studerende fordelt på husstandsstørrelse og boligtype i København i 2010 og 2018.

Figur 4.3
Antallet af studerende i København fordelt på husstandsstørrelse og boligtype i 2010 og 2018



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på udtræk fra Danmarks Statistik.

Der ses en tendens til, at færre studerende boede alene i 2018 målt i forhold til 2010, særligt i private udlejningsboliger og andelsboliger.

Husstandsstørrelsen i private udlejningsboliger og andelsboliger er vokset fra 2010 til 2018, idet flere bor 2 eller flere personer sammen. Antallet af studerende, som bor i private udlejningsboliger med tre eller flere, er steget med ca. 4.000 studerende siden 2010, hvilket svarer til en stigning på mere end 60 pct. Det er den største procentvise ændring fra 2010 til 2018.

Baggrunden for de stigende husstandsstørrelser kan ikke konkluderes af figuren. Det er således ikke muligt at afgøre om de stigende husstandsstørrelser skal tilskrives stigende boligstørrelser, højere huslejer eller f.eks. et mere presset marked for blandt andet private udlejningsboliger og andelsboliger.

Det kan ikke udelukkes, at en del af stigningen skyldes en ændring i de studerendes præferencer.

For kollegieboliger og små almene boliger er der ikke sket store forskydninger. Der er sket en lille forøgelse i de fleste boligtyper og husstandsstørrelser, hvilket i høj grad også skal tilskrives et øget antal studerende. Figur 4.3 viser således, hvor den øgede efterspørgsel er kanaliseret hen.

Boligforhold efter forældres uddannelse

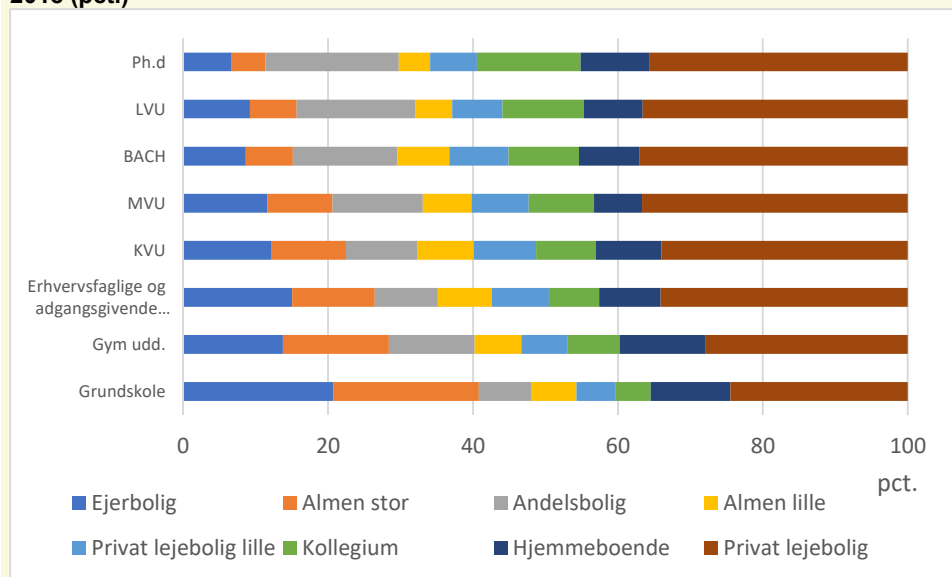
I nedenstående to figurer (4.4 og 4.5), vises de studerendes boligforhold efter forældrenes højest fuldførte uddannelse. I figurene er det altså uddannelsen for dén af de to forældre, der har den højeste uddannelse, der fremgår.

Figur 4.4 viser sammenhængen mellem forældrenes højest fuldførte uddannelse og den type bolig de studerende børn bor i.

Af figuren fremgår, at studerende, hvis forældres højest fuldførte uddannelse er grundskolen, oftere bor i en ejerbolig (21 pct.) eller en stor almen bolig (20 pct.) end studerende hvis forælderen havde en højere uddannelse. Studerende, hvis forældres højest fuldførte uddannelse er en Ph.d.-grad, bor oftere i en andelsbolig (18 pct.) eller på kollegie (14 pct.).

Figur 4.4 viser, at størstedelen af de studerende bor i en privat lejebolig uanset forældrenes højest fuldførte uddannelse. Figur 4.5 viser, at de fleste studerende bor i en husstand på maksimum to personer uanset deres forældres højest fuldførte uddannelse.

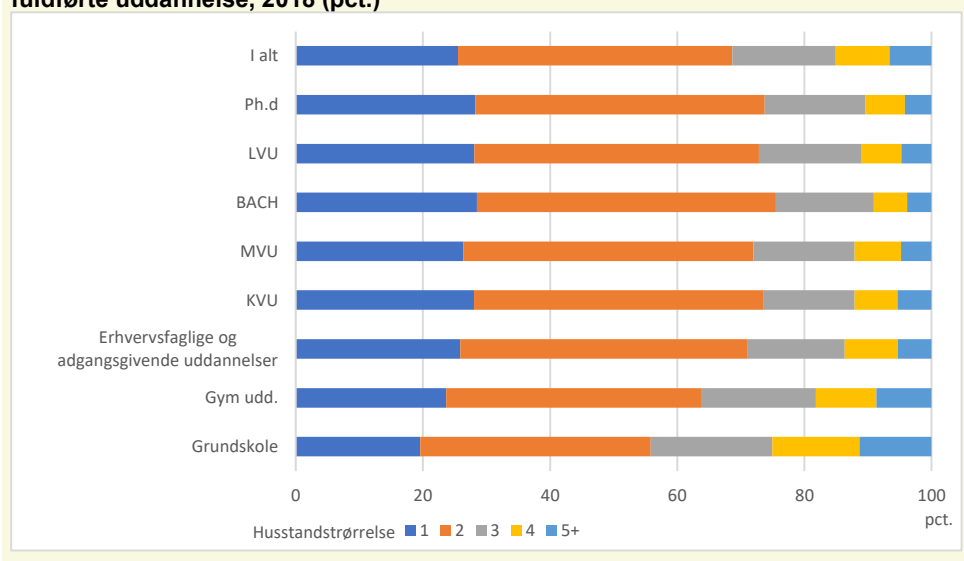
Figur 4.4
De studerendes boligform afhængig af forældres højeste fuldførte uddannelse, 2018 (pct.)



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Figur 4.5 nedenfor viser sammenhængen mellem forældrenes højest fuldførte uddannelse og antallet af personer i den studerendes husstand.

Figur 4.5
Antallet af personer i den studerendes husstand afhængig af forældrenes højeste fuldførte uddannelse, 2018 (pct.)



Anm.: Hjemmeboende indgår ikke i figuren.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Af figuren fremgår, at studerende med forældre, der højst har en grundskoleuddannelse, oftere bor i husstande med 3 eller flere personer (44 pct.) sammenlignet med studerende, der har højt uddannede forældre. Langt størstedelen af de studerende bor i en husstand med én til to personer (56-76 pct.).

De største forskelle i de studerendes boligforhold findes hos dem, hvis forældre hhv. har en bachelor og højst har en grundskoleuddannelse.

4.2 Boligstørrelser

Studerende har generelt færre kvadratmeter til rådighed end befolkningen i øvrigt. Tabel 4.2 viser medianen for antal kvadratmeter, som studerende har til rådighed i de største uddannelsesbyer. (Medianen er det antal kvadratmeter, hvor 50 pct. af de studerende har flere kvadratmeter til rådighed og 50 pct. har færre)

Tabel 4.2
Antal m² pr. studerende fordelt på bopælsområde

	2010	2018
Storkøbenhavn	31	29
Odense	36	34
Aarhus	31	30
Aalborg	38	36
Øvrige kommuner	39	37
Hele landet	34	32

Anm.: Boligstørrelse er defineret som antal kvadratmeter pr. person i husstanden. De hjemmeboende er ekskluderet for opgørelsen.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Det ses af tabel 4.2, at der er en tendens til, at de studerende i 2018 – de, der er flyttet hjemmefra – har færre kvadratmeter til rådighed end i 2010. I 2010 havde en studerende således 34 m² til rådighed (median) mod 32 m² (median) i 2018.

I Storkøbenhavn og Aarhus har en studerende, der er flyttet hjemmefra, typisk et mindre boligareal (median) til rådighed, end i resten af landet. Modsat ses det, at en studerende typisk har et større antal kvadratmeter (median) i Aalborg og Odense end på landsplan.

I tabel 4.3 vises antallet af studerende, der er flyttet hjemmefra, fordelt på boligstørrelse og antal personer i husstanden i 2010 og 2018.

Tabel 4.3
Antal studerende fordelt på husstands- og boligstørrelse, ekskl. hjemmeboende, 2010

Antal personer i husstanden	-20 m ²	20-29 m ²	30-44 m ²	45-59 m ²	60-74 m ²	75-89 m ²	90-104 m ²	105- m ²	I alt
1	2.720	9.717	13.916	15.575	8.428	2.717	1.117	1.220	55.410
2	394	1.185	3.579	18.374	21.015	14.274	6.783	7.921	73.525
3	60	129	347	2.583	4.078	5.616	4.409	8.491	25.713
4	30	25	96	572	1.081	2.074	2.213	8.575	14.666
5+	12	18	43	131	360	801	1.107	8.013	10.485
I alt	3.216	11.074	17.981	37.235	34.962	25.482	15.629	34.220	179.799

Antal studerende fordelt på husstands- og boligstørrelse, ekskl. hjemmeboende, 2018

Antal personer i husstanden	-20 m ²	20-29 m ²	30-44 m ²	45-59 m ²	60-74 m ²	75-89 m ²	90-104 m ²	105- m ²	I alt
1	2.695	10.882	17.208	17.619	7.162	2.150	818	990	59.524
2	498	1.358	5.826	30.219	29.988	16.918	7.527	8.258	100.592
3	61	172	507	3.681	6.124	8.472	7.238	11.749	38.004
4	16	55	114	761	1.454	2.841	3.298	11.217	19.756
5+	0	52	70	212	539	1.250	1.698	11.529	15.350
I alt	3.270	12.519	23.725	52.492	45.267	31.631	20.579	43.743	233.226

Anm.: Hjemmeboende indgår ikke i tabellen.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Generelt viser tabel 4.3, at antallet af studerende er steget fra 2010 til 2018. Det medfører, alt andet lige, at der er flere studerende i alle boligstørrelsesintervaller og for alle husstandsstørrelser.

Det fremgår, at ca. 40 pct. af de studerende bor sammen med én anden. Andelen af udeboende studerende, der bor alene, er faldet med godt 5 pct. fra 2010 til 2018. Det er i høj grad i de almene ungdoms- og kollegieboliger, at de studerende bor alene. Det indikerer alt andet lige, at bestanden af betalige etværelses-boliger ikke er fulgt med det øgede antal studerende. Endvidere er andelen af studerende, der bor 3 eller flere sammen, steget med 3 pct. i perioden 2010 til 2018. I København er andelen af 3+ husstande steget med godt 5 pct.

De studerende agerer på et presset boligmarked, og flere studerende befinder sig i en vanskeligere boligsituation i takt med, at antallet af studerende stiger, mens antallet af mindre studieboliger er stagneret.

Udviklingen kan illustreres ved en beregning, hvor det antages, at en husstand på 2 personer, der bor på mindre end 45 m², bor "trangt". Der tillægges 15 m² per ekstra person i husstanden, således at en husstand på 3 personer, der bor på mindre end 60 m², bor "trangt", og så fremdeles.

Givet disse antagelser boede ca. 11.400 studerende trangt i 2010. Dette antal steg til ca. 16.600 studerende i 2018. Det er en stigning på 45 pct.

Det tyder på, at et af "kompromiserne", de studerende vælger, er at bo flere sammen på færre antal kvadratmeter.

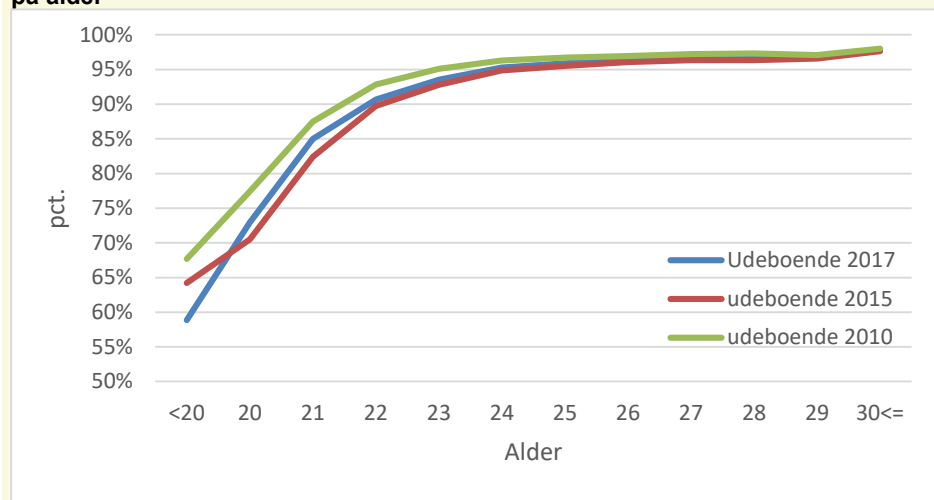
4.3 Flytter hjemmefra omkring 20-årsalderen

Figur 4.6 viser andelen af aktive studerende, der var flyttet hjemmefra den 1. januar 2010, 2015 og 2017 fordelt på alder. Ud fra figuren ses det, at andelen af udeboende vokser desto ældre de studerende bliver. Over halvdelen af de aktive studerende, som er under 20 år, er udeboende. Dette kan skyldes, at mange studerende bliver nødt til at flytte for at være i rimelig afstand til det videregående uddannelsessted. Flere end 90 pct. af de aktive studerende bor ude som 22-årig; herefter flader kurverne ud og konvergerer langsomt mod at alle studerende er udeboende.

En tendens der fremgår er, at der fra 2010 til 2017 er sket en lodret parallelforskydning af kurverne i de unge år. Med andre ord, var der i 2017 omkring 10 pct. point færre udeboende studerende under 20 år i forhold til 2010. For studerende mellem 20 og 24 år var der 2-4 pct. point færre udeboende i 2017 sammenlignet med 2010. Andelen af udeboende var en smule lavere i 2015. Udviklingen må derfor antages at være vendt. Det generelle fald i andelen af udeboende kan

skyldes, at det er blevet dyrere både at leje og købe boliger i universitetsbyerne i denne periode, og de studerende således enten skal sparre op, eller vente med at finde en bolig til de har fundet et studiejob.

Figur 4.6
Andel udeboende blandt aktive studerende på videregående uddannelser fordelt på alder



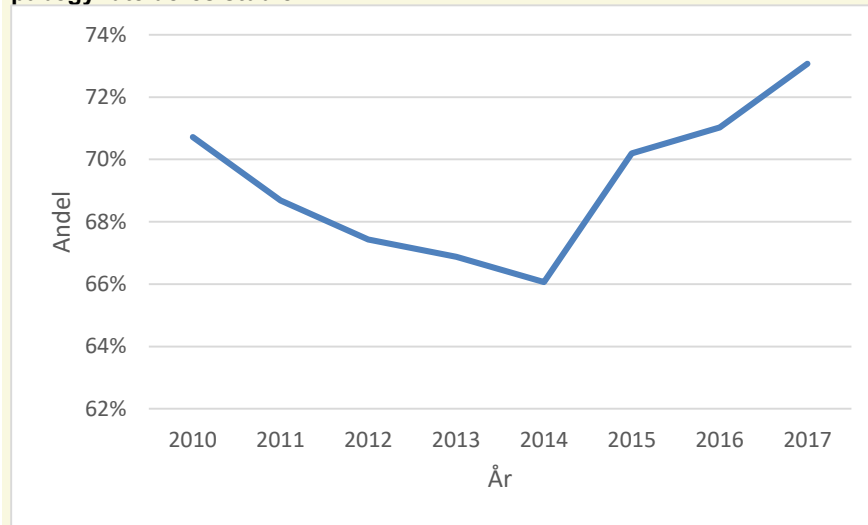
Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Resultaterne i figur 4.6 falder også fint i tråd med, at medianen for de aktive studerende er 22 år, når de flytter hjemmefra. Blandt studerende, der flytter hjemmefra samme år som de påbegynder deres studie, er medianen 21 år. Denne forskel skal ses i relation til, at folk generelt er yngre, når de påbegynder studiet, end når de er aktive studerende.

Figur 4.7 viser udviklingen i andelen af hjemmeboende studerende, der flyttede hjemmefra det år, de påbegyndte deres studie. Den resterende andel forblev hjemmeboende.

Figuren viser således, at mellem 66 og 73 pct. af de studerende flytter hjemmefra det år, de påbegynder deres studie. Yderligere fremgår det, at der i 2014 var et lavpunkt, og at der har været en stigning lige siden. I 2017 var andelen af studerende der flyttede hjemmefra ved studiestart større end i 2010.

Figur 4.7
Andelen af hjemmeboende studerende, der flyttede hjemmefra det år de påbegyndte deres studie



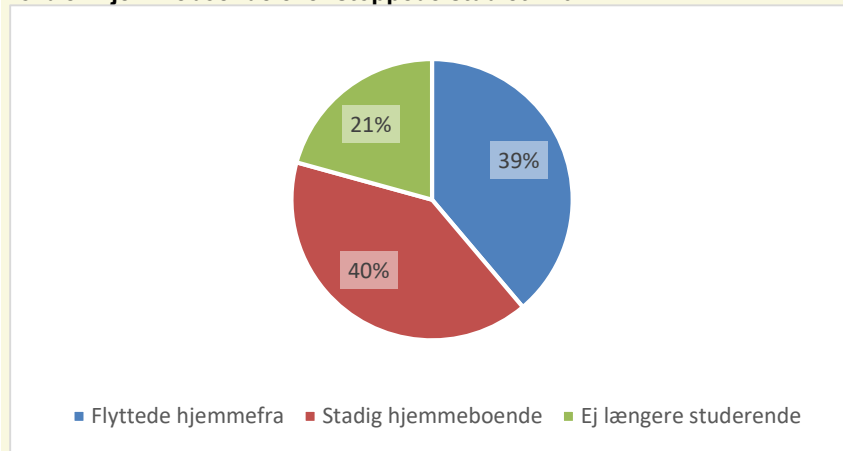
Anm.: Studerende der påbegyndte en lang videregående uddannelse eller har været aktive på en anden videregående uddannelse er ikke medtaget.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Figur 4.8 viser andelen af aktive hjemmeboende studerende, der flyttede hjemmefra, forblev hjemmeboende eller stoppede studiet i 2017. Omkring 40 pct. af de hjemmeboende studerende flyttede hjemmefra, ca. 40 pct. forblev hjemmeboende og ca. 20 pct. var ikke længere var indskrevet på en videregående uddannelse. Dette billede går igen siden 2010.

Figur 4.8

Andelen af aktive hjemmeboende studerende, der flyttede hjemmefra, forblev hjemmeboende eller stoppede studiet i 2017



Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Tabel 4.4 nedenfor viser antal flytninger ud af mulige flytninger i den aktive studietid for studerende, der påbegyndte deres studie i år 2010. Danmarks Statistik laver kun en opgørelse af befolkningens adresse den 1. januar hvert år. Dette betyder, at det ikke er muligt at optælle mere end én flytning per år per person. Der er med andre ord ikke en database over alle adresser en person har boet på gennem livet. De mulige flytninger dækker således over antal fuldførte kalenderår på studiet. Det bemærkes, at denne tabel ikke dækker flytninger i året, hvor de studerende påbegyndte deres studie, da dette er dækket af tidligere figurer. For yderligere dokumentation se bilag.

Omkring 10 pct. af de studerende, der påbegyndte deres studie i 2010, nåede ikke at gennemføre et fuldt kalenderår på studiet, og har derfor ikke haft mulighed for at få registreret en flytning. Omkring 30 pct., eller 15.000 studerende, har ikke flyttet, mens de har studeret. Ligeledes har 30 pct. af de studerende flyttet én gang i deres aktive studieår og omkring 20 pct. har flyttet to gange. De resterende 10 pct. har flyttet tre eller flere gange. Tre eller flere flytninger er sket for ca. 5.500 ud af 32.000 studerende med tilsvarende antal aktive studieår. Det kan skyldes, at de studerende har taget imod korte lejekontrakter, som ikke er blevet forlænget, eller f.eks. dyre lejekontrakter på det private lejeboligmarked for at bo i nærheden af en videregående uddannelse.

Tabel 4.4
Antal flytninger ud af mulige flytninger i den aktive studietid for studerende påbegyndt en videregående uddannelse i 2010

Mulige flytninger	Antal flytninger							I alt	
	0	1	2	3	4	5	6		7
0	5.181	-	-	-	-	-	-	-	5.181
1	3.704	1.978	-	-	-	-	-	-	5.682
2	3.736	3.089	938	-	-	-	-	-	7.763
3	4.051	4.213	2.271	558	-	-	-	-	11.093
4	1.524	2.177	1.583	645	144	-	-	-	6.073
5	1.450	2.596	2.275	1.318	487	77	-	-	8.203
6	518	1.016	1.089	700	381	135	23	-	3.862
7	281	614	664	544	343	156	44	6	2.652
I alt	20.445	15.683	8.820	3.765	1.355	368	67	6	50.509

Anm.: Studerende der påbegyndte en lang videregående uddannelse eller har været aktive på en anden videregående uddannelse er ikke medtaget.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Tabel 4.5 er den samme som 4.4, blot hvor de studerende er påbegyndt i 2015, og derfor ikke afsluttet ligeså mange kalenderår på studiet.

Tabellen viser, at ca. 10 pct. har flyttet to ud af to gange, hvilket er i tråd med tabel 4.4, som viste, at 10 pct. havde flyttet tre eller flere gange. Der er stadig mulighed for, at en andel når at flytte to gange eller flere, men det er ikke til at sige noget om på nuværende tidspunkt.

Tabel 4.5
Antal flytninger ud af mulige flytninger i den aktive studieid for studerende påbegyndt en videregående uddannelse i 2015

Mulige flytninger	Antal flytninger			I alt
	0	1	2	
0	6.034	-	-	6.034
1	4.667	2.460	-	7.127
2	19.101	18.163	5.436	42.700
I alt	29.802	20.623	5.436	55.861

Anm.: Studerende der påbegyndte en lang videregående uddannelse eller har været aktive på en anden videregående uddannelse er ikke medtaget.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

4.4 Privat udlejning og Storkøbenhavn er populært

Tabel 4.6 viser boligformen før og efter for en studerende, der påbegyndte studiet i 2017 og flyttede hjemmefra samme år. Det fremgår af tabellen, at omkring 80 pct. af dem, der flytter hjemmefra, kommer fra en ejerbolig. De resterende 20 pct. spreder sig ud over andels-, almene- og private udlejningsboliger. Omkring 60 pct. af de studerende, der flyttede hjemmefra det år, de påbegyndte studiet, flyttede til en privat udlejningsbolig, mens ca. 20 pct. flyttede til en almen bolig og 10 pct. flyttede til en ejer- eller andelsbolig. Langt de

flESTE studerende flyttede således ud til en lejebolig. Denne fordeling er i grove træk uændret siden 2010.

Tabel 4.6
Boligform før og efter påbegyndt studie i 2017 og flyttede hjemmefra samme år, i pct.

Boligform hjemmeboende	----- Boligform udeboende -----					I alt
	Anden boligform	Ejerbolig	Andelsbolig	Almen bolig	Privat udlejningsbolig	
Anden boligform	0	0	0	0	0	0
Ejerbolig	2	8	7	14	50	80
Andelsbolig	0	0	1	0	1	3
Almen bolig	0	1	1	3	3	9
Privat udlejningsbolig	0	1	1	1	4	7
I alt	2	10	9	19	59	100

Anm.: Anden boligform dækker over manglende oplysninger for den studerendes boligform eller en offentlig ejendom. Studerende der påbegyndte en lang videregående uddannelse eller har været aktive på en anden videregående uddannelse er ikke medtaget.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Tabel 4.7 viser boligformen før og efter for en aktiv studerende, der flyttede hjemmefra i 2017. Omkring 70 pct. af de studerende flyttede fra en ejerbolig og ca. 15 pct. flyttede fra en almen bolig. Omkring 50 pct. af de studerende flyttede over i en privat udlejningsbolig, 25 pct. flyttede over i en almen bolig og resten i enten en ejerbolig eller andelsbolig. Forskellen mellem tabel 4.6 og 4.7 – boligformen for de studerende, der flyttede hjemmefra ved enten studiestart eller inden for det første år - er således ikke ret stor. Lidt flere aktive studerende flyttede ind i en almen bolig og tilsvarende færre i en privat udlejningsbolig. I store træk er det samme billede, der tegnes siden 2010.

Tabel 4.7
Boligform før og efter en aktiv studerende flyttede hjemmefra i 2017 i pct.

Boligform hjemmeboende	Boligform udeboende					I alt
	Anden boligform	Ejerbolig	Andelsbolig	Almen bolig	Privat udlejningsbolig	
Anden boligform	0	0	0	0	0	0
Ejerbolig	2	7	8	16	40	73
Andelsbolig	0	0	1	1	2	4
Almen bolig	0	2	2	7	4	15
Privat udlejningsbolig	0	1	1	1	4	7
I alt	3	10	12	24	51	100

Anm.: Anden boligform dækker over manglende oplysninger for den studerendes boligform eller en offentlig ejendom.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Tabel 4.8 viser hvilke kommuner de studerende, der påbegynder studiet i 2017 og flytter hjemmefra samme år, flytter fra og til. Omkring ¾ flytter væk fra de øvrige kommuner, som er kommuner uden for de

store universitetsbyer. En mindre gruppe på ca. 15 pct. flytter fra Storkøbenhavn. Grunden til, at så mange studerende flytter fra de øvrige kommuner, er nok, at rejsetiden til en videregående uddannelse er så stor, at de føler sig nødsaget til at flytte samme år som studiestart.

Omkring 80 pct. flytter til en af de store universitetskommuner. Fordelingen er således, at ca. 35 pct. flytter til Storkøbenhavn, ca. 10 pct. flytter til Odense, ca. 25 pct. flytter til Aarhus og ca. 10 pct. flytter til Aalborg. Det vil sige, at 60 pct. flytter til de to største universitetskommuner i Danmark, inklusive Roskilde.

Fordelingen over hvilke kommuner de studerende flytter fra og til, har i grove træk været den samme siden 2010.

Tabel 4.8
Bopælskommune før og efter for studerende, der påbegyndte deres studie i 2017 og flyttede hjemmefra samme år, i pct.

Kommune hjemmeboende	Kommune udeboende					I alt
	Storkøbenhavn	Odense	Aarhus	Aalborg	Øvrige kommuner	
Storkøbenhavn	13	1	1	0	1	16
Odense	1	2	0	0	0	3
Aarhus	1	0	4	0	0	5
Aalborg	0	0	1	2	0	3
Øvrige kommuner	20	7	19	8	18	72
I alt	35	10	24	11	20	100

Anm.: Studerende der påbegyndte en lang videregående uddannelse eller har været aktive på en anden videregående uddannelse er ikke medtaget.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

Tabel 4.9 viser bopælskommunen før og efter for personer, der studerede i hele 2017 og flyttede hjemmefra. Omkring 30 pct. flyttede fra Storkøbenhavn, og stort set alle forblev i Storkøbenhavn. Lidt over halvdelen flyttede fra øvrige kommuner. Det er således i højere grad personer, der i forvejen bor tæt på universitetet, som flytter efter at have studeret et stykke tid. Dette kan skyldes, at dem, der har studeret et stykke tid i mindre grad flytter hjemmefra på grund af lang rejsetid, men i større grad flytter for at starte sin egen tilværelse. Tabellen viser yderligere, at halvdelen af dem, der flytter hjemmefra, flytter til Storkøbenhavn, mens omkring 20 pct. flytter til øvrige kommuner. Det kan skyldes, at det særligt på Sjælland, er svært at finde en ledig bolig tilstrækkelig tæt på den videregående uddannelse og/eller til den rigtige økonomi.

Flyttemønstrene for personer, der flyttede hjemmefra og studerede hele året (2017), har været uændret siden 2010.

Tabel 4.9
Bopælskommune før og efter for studerende, der flyttede hjemmefra og studerede i 2017, i pct.

Kommune hjemmeboende	Kommune udeboende					I alt
	Storkøbenhavn	Odense	Aarhus	Aalborg	Øvrige kommuner	
Storkøbenhavn	31	1	0	0	1	33
Odense	0	4	0	0	0	4
Aarhus	0	0	5	0	0	6
Aalborg	0	0	0	4	0	4
Øvrige kommuner	20	4	7	4	18	53
I alt	51	8	12	8	20	100

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen på baggrund af data fra Danmarks Statistik.

4.5 De studerendes betalingsevne

I dette afsnit fokuseres på de studerendes betalingsevne. I afsnittet belyses, hvor stor en andel huslejen udgør af den disponible indkomst fordelt på forskellige boligformer. Medmindre andet er nævnt, bør det i fortolkningen af tabellerne tages in mente, at det ikke har været muligt at tage højde for, hvor mange personer, der deles om huslejen. F.eks., hvis et par bor sammen, er det plausibelt at antage, at de deler huslejen. Derudover bør det bemærkes, at huslejen, som indgår i beregningerne for de private udlejningsboliger, gælder for alle private udlejningsboliger, og således ikke kun de boliger, hvor der bor en studerende.

Der tages udgangspunkt i de studerendes disponible indkomster, jf. afsnit 2.3. Indkomsterne er således baseret på registerdata fra Danmarks Statistik. For huslejerne er der ikke tale om egentlige observerede huslejer, som studerende betaler, men de er baseret på oplysninger fra Landsbyggefondens huslejerregister for almene boliger og Boligstøtteregisteret for private udlejningsboliger. Der er således tale om huslejer før forbrugsudgifter.

For de studerende, der bor i almene ungdomsboliger, ses det, at huslejen udgør mindre end halvdelen af den disponible indkomst. Det gælder såvel hele den eksisterende bestand som de nyere (opført fra og med 2010) almene ungdomsboliger, jf. tabel 4.10. For de 25 pct. dyreste almene ungdomsboliger i de fire største universitetsbyer udgør huslejen mellem 44 og 48 pct. af den disponible indkomst.

Ser man på medianen af hele bestanden af almene ungdomsboliger, så bruger studerende bosat i Aalborg den største andel (47 pct.) af deres disponible indkomst på husleje. Anderledes ser det ud i Storkøbenhavn, her bruger man en lavere andel (34 pct. - median) af sin disponible indkomst på husleje. Dette skyldes formentlig, at den disponible indkomst (median) er 12.000 kr. pr. år højere i Storkøbenhavn

ift. Aalborg. Dertil er den månedlige husleje i Aalborg 500 kr. højere om måneden end i Storkøbenhavn, jf. tabel 3.6.

Ser man på almene ungdomsboliger opført i 2010 og herefter, så bruger studerende i Storkøbenhavn (47 pct.) samt København (46 pct.) den største andel af deres disponible indkomst på husleje ift. resten af landet.

Det fremgår herudover af tabel 4.10, at huslejen i nyopførte almene ungdomsboliger udgør 7 pct.point mere af den disponible indkomst på landsplan end huslejen i hele bestanden af almene ungdomsboliger.

Tabel 4.10
Årlig husleje ift. disponibel indkomst for de studerende i almene ungdomsboliger i pct.

	Hele bestanden			Opførelsesår 2010+		
	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil
Storkøbenhavn	27	34	43	47	47	49
- København	29	36	45	46	46	48
Odense	32	38	44	38	39	40
Aarhus	31	40	47	38	43	49
Aalborg	42	47	48	39	41	41
Øvrige kommuner	23	28	35	35	39	42
Hele Landet	27	35	43	40	42	43

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens Boligstatistiske database samt data fra Danmarks Statistik.

I tabel 4.11 nedenfor er vist huslejen i private udlejningsboliger i forhold til den disponible indkomst for de studerende, som bor i private udlejningsboliger. Når der ses på hele bestanden af private udlejningsboliger for de udvalgte universitetsbyer ift. hele landet, så går en væsentlig større andel (22 pct.point eller mere) af den disponible indkomst på husleje.

Huslejen i private kollegieboliger udgør omtrent samme andel af en studerendes disponible indkomst (median), som en studerende, der bor i en almen ungdomsbolig.

For små private udlejningsboliger benyttes mellem 42 og 51 pct. (median) af den disponible indkomst på husleje i de fire universitetsbyer. For de store private udlejningsboliger i de fire universitetsbyer benyttes i 67 pct. eller mere af den disponible indkomst på husleje. Dog må det antages, at en del af de studerende, som bor i en stor privat udlejningsbolig, bor sammen med en eller flere personer, og dermed deler huslejen, jf. figur 4.3.

Tabel 4.11**Årlig husleje ift. disponibel indkomst for de studerende i private udlejningsboliger i pct.**

	Hele bestanden			Lille			Stor		
	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil
Storkøbenhavn	49	64	91	34	43	54	53	68	99
- København	49	64	92	35	45	55	53	67	100
Odense	54	66	83	36	42	50	59	70	87
Aarhus	65	83	102	41	51	63	74	88	106
Aalborg	55	67	85	39	46	52	61	72	90
Øvrige kommuner	42	54	70	26	32	39	46	57	73
Hele Landet	40	42	43	31	39	49	53	66	86

Anm.: Lille er defineret som private udlejningsboliger på 50 m² eller derunder, mens en stor privat udlejningsbolig er dem over 50 m².

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens Boligstatistiske database samt data fra Danmarks Statistik.

I tabel 4.12 nedenfor er der taget udgangspunkt i antal kvadratmeter pr. studerende samt m²-lejen i private udlejningsboliger. Tabellen viser således hvad huslejen pr. studerende udgør i pct. af den disponible indkomst.

Tabel 4.12**Årlig husleje ift. disponibel indkomst for de studerende i private udlejningsboliger i pct.**

	Hele bestanden			Opførelsesår 2010+		
	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil	Nedre kvartil	Median	Øvre kvartil
Storkøbenhavn,	21	30	47	32	44	61
- København	20	31	49	40	50	70
Odense	25	34	49	31	41	57
Aarhus	29	40	53	37	48	61
Aalborg	27	36	51	31	42	57
Øvrige kommuner	18	28	45	24	34	52
Hele Landet	20	29	46	28	44	68

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens Boligstatistiske database samt data fra Danmarks Statistik.

Tabel 4.12 viser, at der er en forholdsvis stor spredning i huslejen pr. studerende i de private udlejningsboliger. F.eks. udgør huslejen i de 25 pct. mindste og billigste nyere opførte private udlejningsboliger i København 40 pct. eller derunder af en studerendes disponible indkomst. Mens den for de 25 pct. største og dyreste boliger udgør 70 pct. eller derover.

På landsplan udgør huslejen pr. studerende 44 pct. af den disponible indkomst i de nyere opførte boliger, mens den i hele bestanden udgør 29 pct., jf. tabel 4.12. Denne relative store forskel kan tilskrives den høje m²-leje i de nyere opførte private udlejningsboliger.

Endvidere fremgår det af tabel 4.12, at huslejen udgør en store andel af den disponible indkomst for de studerende i de største uddannelsesbyer sammenlignet med de øvrige kommuner. Tydeligst er det i de nyere opførte boliger.

5. Behovet for studieboliger

Dette kapitel beskriver udviklingen i forholdet mellem antallet af studerende på videregående uddannelser og antallet af studieboliger (dækningsgraden) i landets største uddannelsesbyer. En fremskrivning i antallet af studerende giver et muligt bud på et fremtidigt behov for studieboliger.

5.1 Den aktuelle situation

Pr. 1. oktober 2018 var der godt 262.000 studiepladser på de videregående uddannelser i Danmark. Knap 82 pct. af studiepladserne ligger i de største universitetsbyer⁵.

Antallet af studieboliger, som består af ungdomsboliger, kollegieboliger og private udlejningsboliger under 50 m², der bebos af unge under 30 år, udgør knap 76.000 boliger primo 2019.

Tabel 5.1 nedenfor viser antallet af studerende på videregående uddannelser, antal studiepladser, antal studieboliger og dækningsgraden for studieboliger (som er andelen af studieboliger i forhold til antallet af studiepladser).

Tabel 5.1
Antallet af studerende, studiepladser og studieboliger (2019)

	Antal studerende bosat	Antal Studiepladser	Antal studieboliger	Dækningsgrad (studieboliger i pct. af studiepladser)
Storkøbenhavn	104.500	117.800	25.000	21
- København	78.400	89.700	14.900	17
Aarhus	42.700	47.600	12.400	26
Aalborg	20.800	24.500	8.200	33
Odense	20.500	26.300	5.200	20
Øvrige kommuner	73.700	45.900	25.100	55
I alt	262.200	262.100	75.900	29

Anm.: Bestanden af studieboliger er opgjort primo 2019, mens bestanden af antal studerende/studiepladser er opgjort pr. 1. oktober 2018.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på data fra Uddannelses- og Forskningsministeriet samt Danmarks Statistik.

Af tabellen fremgår, at ca. 78.400 ud af de 89.700 studerende i København også er bosat i København. Der er ca. 15.000 studieboliger i København, hvilket giver en dækningsgrad på 17 pct. Antallet af studieboliger kan således potentielt dække behovet for en bolig til næsten hver femte studerende.

⁵ Universitetsbyerne tæller her København, Frederiksberg, Aarhus, Aalborg, Odense, Lyngby-Taarbæk og Roskilde.

Dækningsgraderne giver ikke det fulde billede af behovet for ungdomsboliger i en given kommune, da der er stor forskel på de studerendes mulighed for at finde en bolig på det lokale boligmarked. Men dækningsgraderne giver en indikation af mulighederne for at få en studiebolig, som studerende.

Generelt tegner dækningsgraderne et billede af, at de jyske studerende har bedre muligheder på boligmarkedet end de studerende på Fyn og Sjælland (der er flere boliger specielt målrettet unge). I Aalborg Kommune er der primo 2019 en studiebolig til hver tredje studerende.

Samlet set er der en summarisk dækningsgrad for studieboliger i forhold til videregående studiepladser på 29 pct. Studieboliger bebos dog også af andre studerende, som ikke læser på en videregående uddannelse, fx gymnasiale uddannelser. Dette er vigtigt, når der fortolkes på dækningsgraden.

Til sammenligning var der pr. 1. oktober 2014 265.000 studerende på de videregående uddannelser i Danmark, jf. tabel 5.2. Antallet af studieboliger udgjorde ca. 68.000 boliger primo 2015. Antallet af studerende er således faldet med ca. 4.000, mens antallet af studieboliger er steget godt 8.000 fra 2015 til 2019.

Tabel 5.2
Antallet af videregående studerende, studiepladser og studieboliger (2015)

	Antal studerende bosat	Antal Studiepladser	Antal studieboliger	Dækningsgrad (studieboliger i pct. af studiepladser)
Storkøbenhavn	106.800	121.700	21.800	18
- København	81.700	93.300	11.800	13
Aarhus	42.100	49.600	11.300	23
Aalborg	19.700	23.500	6.100	26
Odense	19.400	26.500	4.200	16
Øvrige kommuner	78.100	44.000	24.500	56
I alt	266.100	265.300	67.900	26

Anm.: Bestanden af studieboliger er opgjort primo 2015, mens bestanden af antal studerende/studiepladser er opgjort pr. 1. oktober 2014.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen baseret på data fra Uddannelses- og Forskningsministeriet samt Danmarks Statistik.

Den samlede dækningsgrad primo 2015 for studieboliger i forhold til studiepladser er 26 pct., jf. tabel 5.2. Den samlede dækningsgrad er således steget med 3 pct.point siden 2015. Det skyldes dels et fald i antallet af studerende og dels et større antal studieboliger.

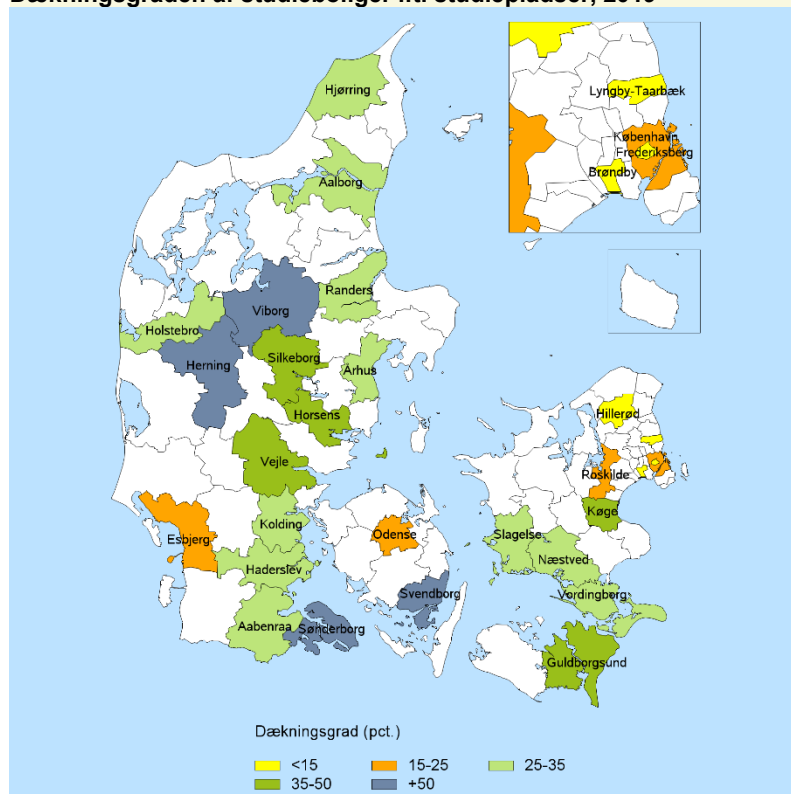
Det største fald i antallet af studerende findes i København. I modsætning hertil ses det, at studerende bosat i Aalborg og Odense er steget med ca. 5 pct.point siden 2015.

På landsplan er antallet af studieboliger steget med 12 pct.; især i de jyske uddannelsesbyer er der sket en markant stigning. Aalborg Kommune har forøget deres studieboligmasse med en tredjedel. I København er antallet af studieboliger forøget med ca. 25 pct. Særligt Frederiksberg Kommune driver denne stigning, eftersom de har forøget antallet af studieboliger med ca. 40 pct. Hertil skal det dog bemærkes, at Frederiksberg Kommune havde et relativt lavt antal studieboliger i 2015.

Andelen af studieboliger målt i forhold til antallet af studiepladser er omkring 20 pct. i gennemsnit i de større universitetsbyer, jf. tabel 5.1.

I figur 5.1 fokuseres der på, hvordan studieboligerne, dvs. almene ungdomsboliger, øvrige kollegieboliger og private udlejningsboliger under 50 m², fordeler sig geografisk. Figuren præsenterer dækningsgraden, dvs. hvor en stor en andel studieboligerne dækker i forhold til antallet af studiepladser i de enkelte kommuner.

Figur 5.1
Dækningsgraden af studieboliger ift. studiepladser, 2019



Anm.: For de kommuner, hvor der er færre end 500 studerende på en videregående uddannelse, er der ikke regnet en dækningsgrad.

Kilde: Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens Boligstatistiske Database samt Uddannelses- og Forskningsministeriet.

Det ses, at i kommunerne Viborg, Herning, Sønderborg og Svendborg er dækningsgraden over 50 pct., svarende til at der er en studiebolig til mere end hver anden studerende. I Aarhus og Aalborg er dækningsgraden mellem 25 og 35 pct., mens den i København samt Odense er mellem 15 og 25 pct., jf. figur 5.1 og tabel 5.1.

Det betyder, at hovedparten af de studerende skal finde boligløsninger på det 'almindelige' boligmarked. Her har udviklingen i priser og huslejer betydet, at der er blevet færre billige boliger, de unge kan betale.

5.2 Dækningsgraden

I nærværende analyse er det blevet belyst, at der siden 2010 har været en stigning i antallet af studerende, udbuddet af små og billige boliger er faldet, samt at de studerendes disponible indkomst ikke har oplevet den samme relative stigning som hele befolkningen. Det har betydet at de studerende, særligt i København, har fået sværere ved at begå sig på det 'almindelige' boligmarked og i stigende grad er begyndt at indgå i bofællesskaber.

Det er vigtigt at understrege, at der ikke eksisterer en entydig definition på boligbehovet. Imidlertid anvendes dækningsgraden, som et mål for de studerendes muligheder boligmæssigt.

En måde at forbedre de studerendes muligheder for at finde en kvalitet- og prismæssigt passende bolig er at øge dækningsgraden af studieboliger.

De unge er en relativt svag gruppe på boligmarkedet. Det skyldes blandt andet, at de har en lav indkomst, ingen eksisterende bolig at bytte med eller sælge, og ingen anciennitet på ventelister. I perioder med stort pres på boligmarkedet i øvrigt, vil de unges boligsituation være ekstra vanskelig. Der er væsentlige geografiske forskelle på, hvor presset boligmarkedet er lokalt, og dermed hvor vanskeligt det er for de studerende at finde en passende bolig. Her skiller særligt København sig ud, blandt andet pga. den relative lave dækningsgrad.

I København er der en studiebolig til hver sjette studerende. Til sammenligning er der i Danmarks næststørste uddannelsesby, Aarhus, en studiebolig til hver fjerde studerende. Dertil har Aarhus, Odense og Aalborg kommune indført "tag-over-hovedet-garanti", hvilket overvejende betyder, at nye studerende bliver tilbudt en studiebolig.

I Storkøbenhavn er dækningsgraden 21 pct., hvilket svarer til, at der er en studiebolig til ca. hver femte studerende. Nedenfor er beregnet, hvor mange nye studieboliger, der skal opføres i Storkøbenhavn for at opnå højere dækningsgrader – givet antallet af studiepladser er konstant.

For at øge dækningsgraden i Storkøbenhavn til:

- 25 pct. → kræver det ca. 4.500 nye studieboliger.
- 30 pct. → kræver det ca. 10.000 nye studieboliger.
- 33 pct. → kræver det ca. 14.000 nye studieboliger.
- 35 pct. → kræver det ca. 16.500 nye studieboliger.

Ved at øge dækningsgraden i Storkøbenhavn, øges udbuddet af pris- og kvalitetsmæssigt passende studieboliger tilsvarende i Københavnsområdet. For Storkøbenhavn vil der således være flere kommuner om at løfte opgaven med at forbedre de bolig-mæssige muligheder for studerende.

For at København opnår en dækningsgrad svarende til Odense (20 pct.) skal der opføres ca. 3.000 nye studieboliger. Hvis der ønskes samme dækningsgrad som i Aarhus, skal der bygges 5.000 nye studieboliger. For at opnå en dækningsgrad på 33 pct. skal der bygges ca. 15.000 nye studieboliger.

Ovenstående beregning med anvendelse af dækningsgrader er baseret på, at det samlede antal af studiepladser i Storkøbenhavn og København holdes konstant, på hhv. ca. 120.000 og 90.000 studiepladser, jf. tabel 5.1.

DREAM-gruppens uddannelsesfremskrivninger viser, at antallet af studerende (20–25-årige) er relativt uændret på landsplan frem til 2050, jf. figur 5.2 nedenfor.

Det forudsættes, at dette gælder for hver af de 4 store uddannelsesbyer.

Det betyder, at enhver tilvækst i antallet af studieboliger medfører en øget dækningsgrad.

Der var ifølge byggefakta ca. 2.500 ungdomsboliger (almene og private) under opførelse pr. 1. januar 2019 i København, og ca. 730 ungdomsboliger under opførelse i Aarhus, jf. tabel 3.3.

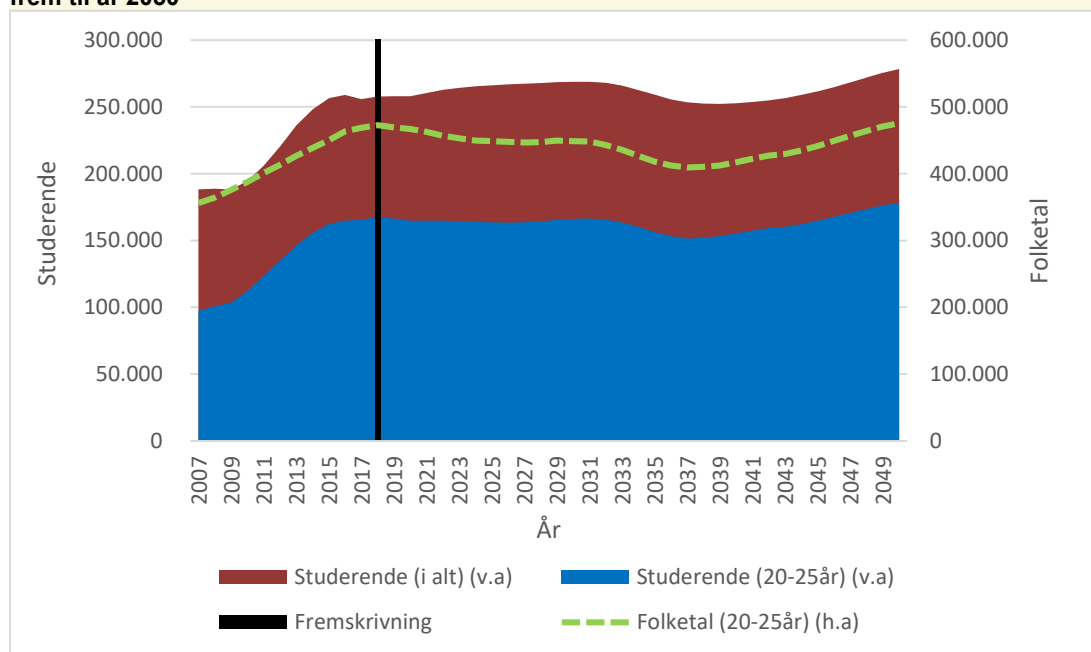
Hvis disse byggerier forudsættes at have en byggetid på omkring to år, og hvis byggeomfanget frem mod 2030 antages at være nogenlunde uændret, vil der være etableret ca. 12.500 nye ungdomsboliger i København og ca. 3.650 nye ungdomsboliger i Aarhus omkring 2030.

Dette vil resultere i en dækningsgrad i 2030 på 30 pct. i København og 33 pct. i Aarhus.

5.3 Uddannelsesfremskrivning

I figur 5.2 vises antallet af studerende ved videregående uddannelser og unge i alderen 20-25 år. Der ses på unge i alderen 20-25 år, da det antages, at netop denne gruppe ønsker at være udeboende og efterspørger ungdomsboliger mm. for at komme ind på boligmarkedet. Derudover fremgår den demografiske udvikling for unge mellem 20-25 år. Der bør tages forbehold for usikkerhed ved uddannelsesfremskrivningen, særligt efter 2036 hvor der ses på antallet af studerende på videregående uddannelser for endnu ufødte børn.

Figur 5.2
Prognose for antallet af studerende på en videregående uddannelse og unge i alderen 20-25 år frem til år 2050



Anm.: Af x-aksen fremgår årstallene, venstre y-akse viser antallet af studerende og højre y-akse viser antallet af personer i befolkningen. Den vertikale linje viser skiftet fra historiske data til fremskrevne data. "Studerende (i alt)" viser antal personer på en videregående uddannelse fra 18 år og opefter, og "studerende (20-25 år)" viser antallet af personer i denne aldersgruppe på en videregående uddannelse.

Kilde: TBST på basis af DREAM-gruppens uddannelsesfremskrivning

Det fremgår af figur 5.2, at antallet af studerende (20-25 år) er steget betydeligt i perioden 2009 til 2015, og fortsætter til omkring 2018. Udviklingen for studerende (i alt) er lig udviklingen for de studerende mellem 20-25 år. Det betyder, at uddannelsesfrekvensen for studerende mellem 20-25 år, såvel som studerende i alt, er relativt konstant frem mod 2050.

6. Bilag

6.1 Datagrundlag mv.

Analysen tager primært udgangspunkt i registerdata fra Danmarks Statistiks ministerieordning. Konkret er registerdata anvendt til at identificere de studerende, der er i gang med en videregående uddannelse. Registerdata for studerende er i flere tilfælde suppleret med oplysninger fra Uddannelses- og Forskningsministeriet. Foruden registerdata er Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens Boligstatistiske Database samt BOSSINF-STB anvendt i flere kapitler. Hovedsageligt i kapitel 3, der omhandler udviklingen på boligmarkedet og deres huslejer generelt.

Registerdata

Analysen tager udgangspunkt i registerdata fra Danmarks Statistik i perioden 2010 til 2018 og dækker studerende, der er i gang med en videregående uddannelse.

En videregående uddannelse er defineret som en kort-, mellemlang-, lang- eller bacheloruddannelse, jf. boks 6.1.

De mest relevante datasæt fra Danmarks Statistik, som er anvendt til udarbejdelse af analysen, er:

- Befolkningen (BEF)
- Husstandsforhold (HUSSTAND)
- Uddannelser (UDDA)
- Komprimeret elevregister (KOTRE)
- Registerbaserede arbejdsstyrkestatistik (RAS)

Boks 6.1

Definitioner

De største uddannelsesbyer

Analysen fokuserer på landets største uddannelsesbyer, som er universitetsbyer (-kommuner) med mere end 20.000 studiepladser pr. 1. oktober 2018. De største uddannelsesbyer tæller således Aarhus, Aalborg, Odense og København (inklusive Frederiksberg). Når der i analysen refereres til København, vil Frederiksberg være inkluderet. Derudover er *Storkøbenhavn* gennemgående anvendt som geografisk definition i analysen. *Storkøbenhavn* inkluderer kommuner i landsdelene Københavns by og omegn, samt Roskilde Kommune. Således indgår øvrige større uddannelsesbyer, som Lyngby-Taarbæk og Roskilde i *Storkøbenhavn*. Enkelte steder vil der i analysen fremgå tal for både København og Storkøbenhavn.

Videregående uddannelser

Analysen tager udgangspunkt i de studerende, som på opgørelsestidspunktet (pr. 1. oktober det enkelte år) er i gang med en af følgende videregående uddannelser:

- Kort videregående uddannelse (KVU)
- Bacheloruddannelse (BACH)
- Mellemlang videregående uddannelse (MVU)
- Lang videregående uddannelse (LVU)

Studieboliger

Der eksisterer ingen selvstændig kategori af *studieboliger i BBR*. Antallet af studieboliger opgøres derfor som summen af kollegie-, almene ungdoms- og øvrige ungdomsboliger. Øvrige ungdomsboliger omfatter udlejningsboliger under 50 m², som bebos af unge under 30 år.

Boligtyper

Foruden studieboliger anvendes hovedsageligt følgende boligtyper igennem analysen:

- Privat lejebolig: omfatter private udlejningsboliger (ejer- og ikke ejerlejligheder) i rene beboelsesejendomme, dvs. med mindst 3 lejligheder. Derudover indeholder boligtypen boliger på mere end 50 m².
- Privat lejebolig lille: omfatter lejeboliger under 50 m².
- Almen lille: omfatter almene boliger under 50 m², dvs. hovedsageligt almene ungdomsboliger. Ekskl. ældre-/plejeboliger.
- Almen stor: omfatter almene boliger over 50 m², dvs. hovedsageligt almene familieboliger. Ekskl. ældre-/plejeboliger.
- Kollegieboliger: omfatter øvrige private kollegieboliger.

Særligt om mobilitetsdata

Analysen dækker det år, som de studerende påbegynder en kort-, mellemlang- eller bacheloruddannelse. Det vil sige, at personer optaget på en lang uddannelse (kandidatstuderende) ikke er med i denne gruppe.

En studerende der påbegynder et studie, kan være en studerende, der året forinden var en aktiv studerende. Hvis den studerende påbegynder en uddannelse i fx 2011 OG også påbegyndte en uddannelse i 2010, vil denne person udelades fra gruppen over studerende, der påbegynder en uddannelse og kun medtages i gruppen der er aktive studerende for at undgå dubletter. Dette drejer sig om mellem 8.000-14.500 personer hvert år.

En studerende der påbegyndte sin uddannelse i 2010, vil først optræde i datasættet for 2011. Hvis det skal vides om denne studerende boede hjemme (dvs. deler bopæl med mindst én af sine juridiske forældre) i 2010, skal man 'tracke' den studerende tilbage. Dette er ikke altid muligt. For nogen individer findes der ingen oplysninger før studietiden. Det betyder, at 2.500-4.500 personer hvert år falder ud af datasættene vedrørende flytninger det år, hvor studiet blev påbegyndt. Statistikken vedrørende antal flytninger i aktive studieår for studerende, der er påbegyndt en given årgang, bliver dog ikke påvirket af dette.

En person kan være flyttet flere gange i løbet af et år. Men Danmarks Statistik stiller ikke CPR til rådighed, og derfor vil det være den seneste bopæl det pågældende år, som personen har som adresse. Det vil sige, at en person kan være flyttet hjemmefra og tilbage til forældrene igen samme år uden at det fremgår af data.

Desuden kan en studerende være flyttet flere gange end antallet af aktive studieår, men dette er ikke muligt at følge.

Yderligere er det heller ikke muligt at sige, om forældrene er flyttet til barnet, og barnet derfor er registeret som hjemmeboende eller omvendt. Dette vil især kunne gøre sig gældende for "ældre" hjemmeboende studerende.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens Boligstatistiske Database

Foruden registerdata fra Danmarks Statistiks ministerieordning er Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens (TBST) boligstatistiske database anvendt som supplement. Databasen er et tværsnitsudtræk af data fra primo 2019 på enhedsniveau (den enkelte bolig) og indeholder oplysninger om den danske befolkning og dens boligforhold.

Kilderne til databasen er en række administrative registre, herunder Bygnings- og Boligregistret (BBR), Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR), Det Centrale Personregister (CPR), Boligstøttere-gistret mv.

Der er foretaget specielle tilføjelser og korrektioner, der blandt andet gør det muligt at udskille især almene boligtyper mere præcist og detaljeret. Endvidere er der foretaget korrektioner af private boliger, der på tællingstidspunktet ikke var beboet og dermed ikke umiddelbart var en ejer- eller privat udlejningsbolig.

Opførelsesår er mere præcist udtrykt ibrugtagelsestidspunkt for eksisterende boliger. Samtidig er der forsinkelser til BBR i indberetningen af ibrugtagne nybyggerier. Dette medfører, at den boligstatistiske database ikke er velegnet til at belyse forhold omkring det nyeste byggeri (efter 2014/15).

Særligt om huslejestatistik

Statistik vedrørende husleje er for de almene boliger baseret på samkørsel af huslejeoplysninger fra Huslejeregistret (primo 2019 fra Landsbyggefonden) med BBR og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database.

For private udlejningsboligers vedkommende er huslejeoplysningerne baseret på huslejeoplysninger fra Boligstøttere registret primo 2019 samkørt med BBR og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens boligstatistiske database. Huslejerne for private udlejningsboliger er opgjort for rene beboelsesejendomme med mindst 3 lejligheder (ekskl. enkeltværelser). Huslejerne i 2019 er opregnet på baggrund af huslejeoplysninger fra godt 156.000 boligstøttehusstande, som bor i beboelsesbygninger med i alt knap 328.600 private udlejningsboliger (dækningsgraden er omkring 85 pct.). Opgørelsen af huslejen i private udlejningsboliger, er således – i modsætning til de almene – opgjort med en vis usikkerhed.

DREAM-gruppens uddannelsesfremskrivning

Til uddannelsesfremskrivning i kapitel 5 er anvendt DREAM-gruppens uddannelsesfremskrivning fra 2019. Heri anvendes historiske data fra 2007-2018, hvorefter fremskrivningsårene er 2019-2050. Der anvendes kun personer, som er i gang med en videregående uddannelse. Der henvises i øvrigt til DREAM-gruppens publikation *Uddannelsesfremskrivning (2019)*.

BOSSINF-STB og Byggefakta

Til afdækning af det igangsatte byggeri og planlagte byggeri anvendes BOSSINF-STB og Byggefakta. BOSSINF-STB indeholder tilsagnsdata for alment nybyggeri på projektniveau, og bidrager til belysning af beslutninger omkring nybyggeriet i de seneste år, som endnu ikke er registreret som en del af den eksisterende boligbestand. Data fra BOSSINF-STB anvendes således især til at belyse forhold omkring det almene nybyggeri, der er besluttet siden 2015. Analysen suppleres med data fra Byggefakta, som er en database, der monitorerer alt boligbyggeri. Her fokuseres dels på det boligbyggeri, der er igangsat

den 1. januar 2019, og dels det der forventes igangsat i løbet af 2019. Således er det muligt at give et bud på antallet af studieboliger, der forventes ibrugtaget de kommende år.

