



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Holmens Kanal 22  
1060 København K  
Telefon 72 28 24 00

**Sagsnr.**  
2021 - 3121

Svar på spørgsmål fra MFU Torsten Gejl (ALT) stillet den 9. april 2021.

**Doknr.**  
406236

**Spørgsmål nr. 181:**

”Kan ministeren fremvise evidens for, at nybyggeri i København giver flere billigere boliger? Kan ministeren redegøre for, hvilke faktorer, som efter hans mening, er de væsentligste for prisdannelsen og udbuddet af boliger i en eftertragtet tæt by som hovedstaden?”

**Dato**  
04-05-2021

**Svar:**

Helt generelt bestemmes boligpriser af udbud og efterspørgsel. Et større boligudbud, fx i form af nybyggeri, medfører alt andet lige lavere priser, mens stigende boligefterspørgsel har den modsatte effekt på priserne.

På kort sigt er boligpriserne især bestemt af efterspørgslen, fordi det tager tid for boligudbuddet at tilpasse sig til en ændret efterspørgsel. Det gælder navnlig et øget udbud via nybyggeri. Mekanismen er, at stigende priser og huslejer på eksisterende boliger gør nybyggeri mere attraktivt i forhold til byggeomkostningerne. Der går imidlertid et stykke tid fra beslutning til indflytningsklar bolig.

Nybyggeri er således alfa og omega, men det skal ikke alene ske på markedsvilkår. For at der skal være betalelige boliger tilgængelige for et bredt udsnit af befolkningen, er det nødvendigt, at der også bygges nye almene boliger. Det er et væsentligt fokusområde i regeringens boligpolitik.

I forlængelse heraf vil jeg pege på en mulig gunstig effekt af såkaldte flyttekæder. For så vidt angår nybyggeri, starter en flyttekæde ved, at en nybygget bolig tilflyttes af en husstand, som fraflytter en anden bolig. Den fraflyttede bolig, der således ”frigives”, tilflyttes derefter af en ny husstand, og så fremdeles. Hvis personer fra flere forskellige boliger flytter sammen i en nybygget bolig, kan denne bolig frigive flere boliger.

Huslejer mv. i henholdsvis de nybyggede og ”frigivne” boliger i en flyttekæde foreligger desværre ikke belyst. Det forekommer dog nærliggende at antage, at huslejen ofte vil være lavere i de ”frigivne” boliger, idet de kan befinde sig i ældre dele af den eksisterende boligmasse og kan være omfattet af huslejeregulering.

Jeg kan oplyse, at Bolig- og Planstyrelsen arbejder på at udvikle en metode til at belyse flyttekæder afledt af nybyggeri.

Med venlig hilsen  
**Kaare Dybvad Bek**