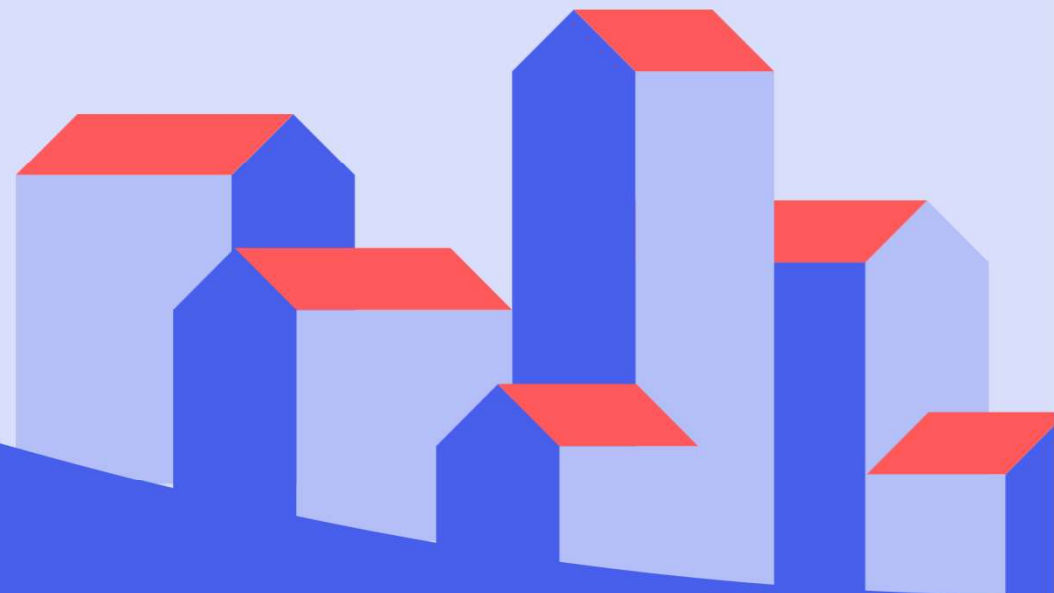


Udviklingen på seniorboligmarkedet i København

“Fremtidens by skal kunne rumme et langt liv.”

Solveig Råberg Tingey
Viceadm. direktør i BL
OKTOBER 2025

BL



De store samfundstendenser

BL

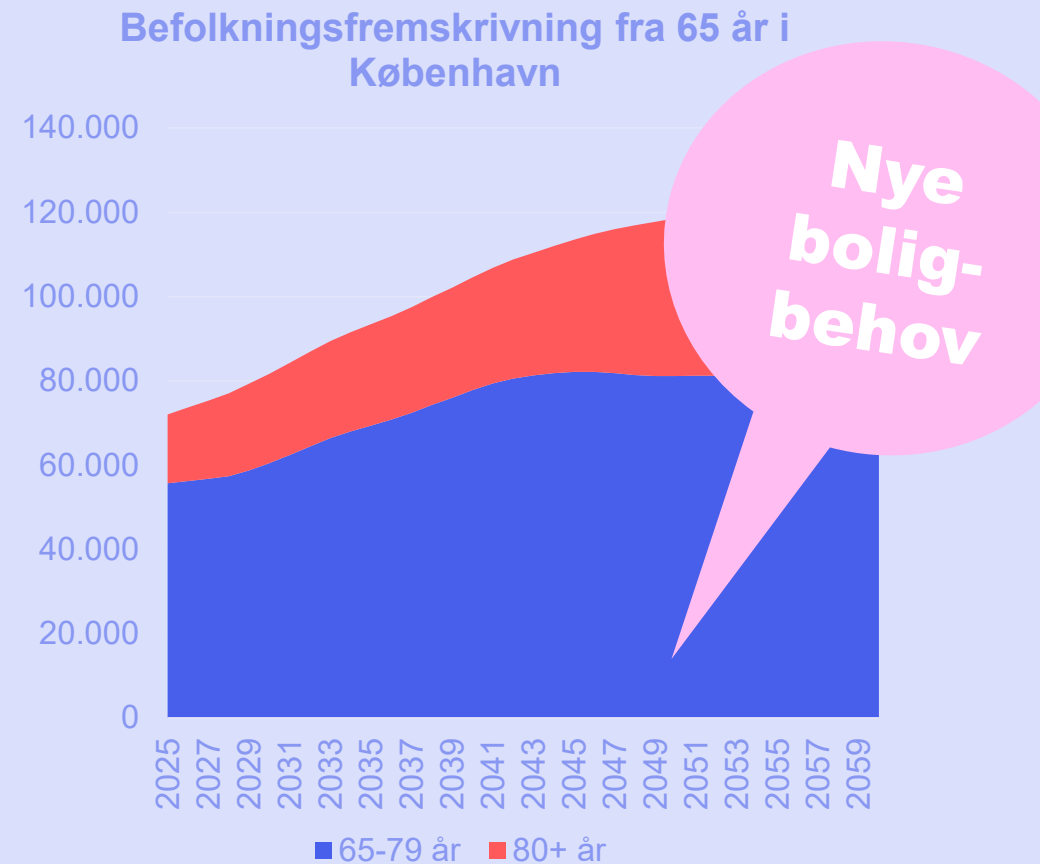
Vi bliver flere ældre

Vi lever længere

Vi får færre børn

Demografisk forandring i KBH

- Andelen af københavnere fyldt 65 år stiger med ca. 25 pct. frem mod 2035 – svarende til ca. 21.000 flere seniorer end i dag. I 2045 skønnes 41.000 flere.
- Knap hver sjette borger i København vil være fyldt 65 år i 2045.
- To ud af tre vil være i aldersgruppen 65-79 år – mens en ud af tre vil være 80+ år.
- Flere aktive og ressourcestærke seniorer.



Kilde: Københavns kommune statistikbank ([KKFR2025](#))

Især behov for mindre og mellemstore boliger de kommende årtier

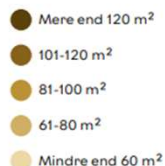
- Mange enlige og par uden børn, hvoraf mange er +65 år.
- Behovet adskiller sig en del fra de boliger, der er opført de seneste 15-20 år, hvor der hovedsageligt er opført større boliger.



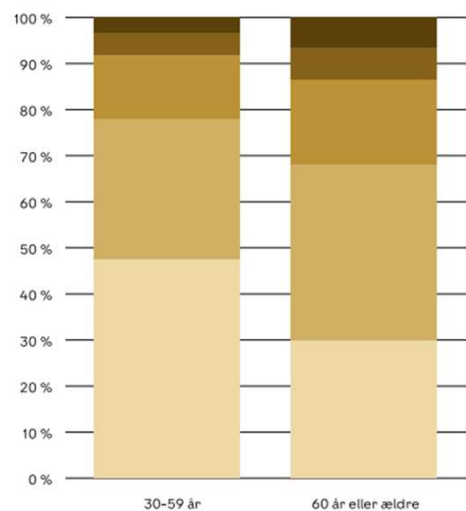
[Boligredegørelsen 2024](#)

+60-årige bor færre og i større boliger – manglende boligrotation?

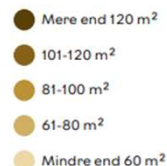
Figur 3.7
Boligstørrelse
for husstande
med én person
fordelt på alder



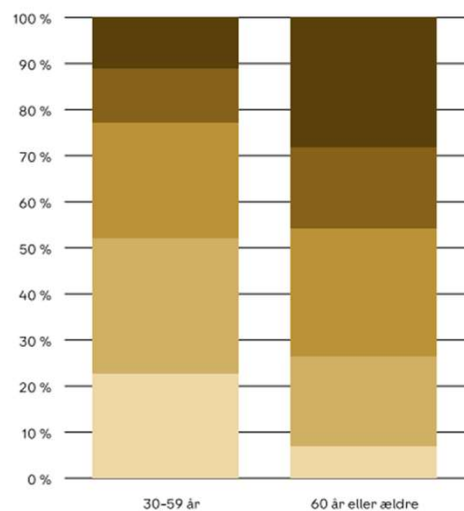
Kilde: Egne beregninger p.b.a. data fra Danmarks Statistik.



Figur 3.8
Boligstørrelse
for husstande
med to personer
fordelt på alder



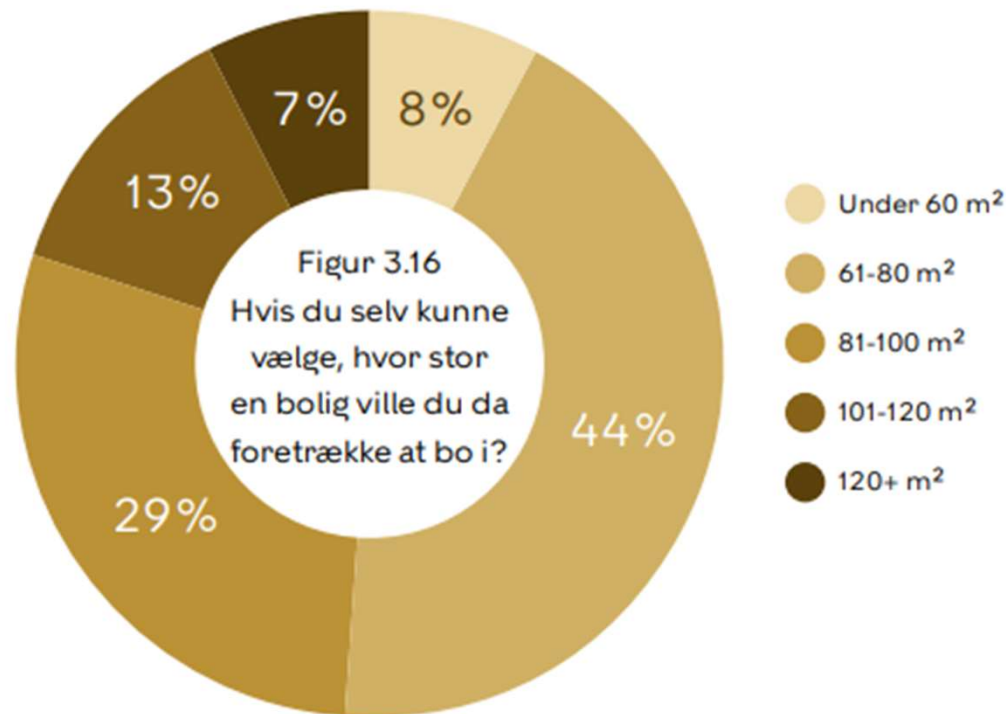
Kilde: Egne beregninger p.b.a. data fra Danmarks Statistik.



Knap 10 pct. af boligerne på over 100 m² er beboet af en enlig +60-årig

	 Boligstørrelse/m ²	 Personer i husstanden	 Areal per person i husstanden
18-29 år	79,2	2,5	35,6
30-59 år	93,1	2,7	41,7
60 år eller ældre	93,6	1,7	62,4

Lidt over halvdelen af seniorerne foretrækker at bo på 80 eller færre m² i en fremtidig bolig



Figur 3.17

Hvis du selv kunne vælge,
hvor stor en bolig ville du da foretrække at bo i?
(fordelt på nuværende boligstørrelse)

Kilde: Spørgeskema blandt
60-75-årige københavnere.

Hvad efterspørger seniorerne ?

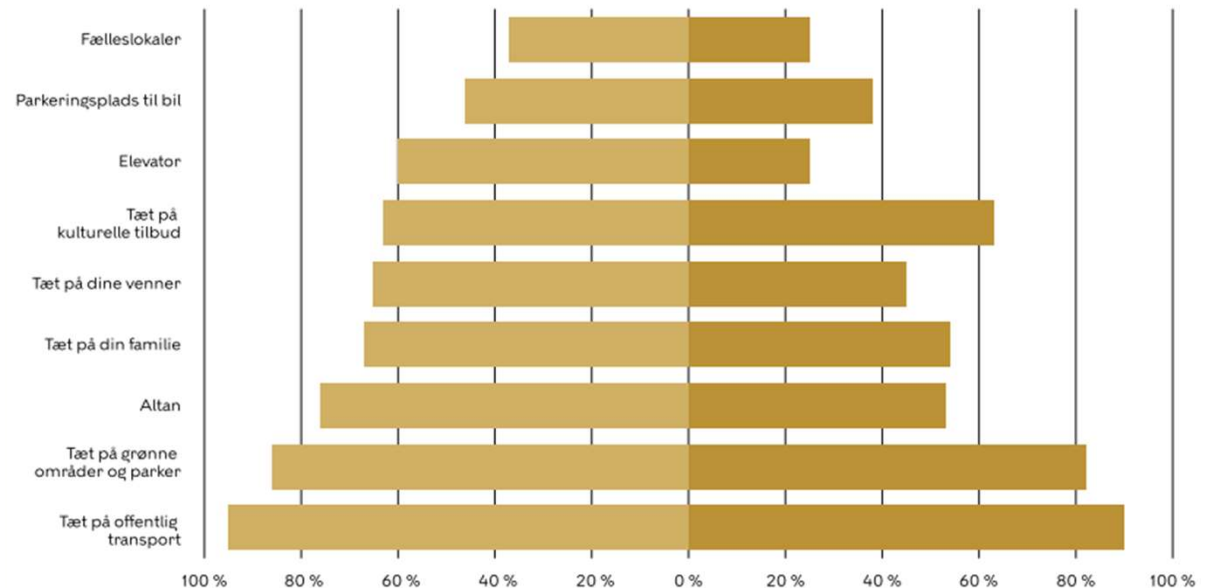
- Seniorerne bor allerede, som de gerne vil bo i fremtiden - tæt på offentlig transport og grønne områder

Figur 3.13

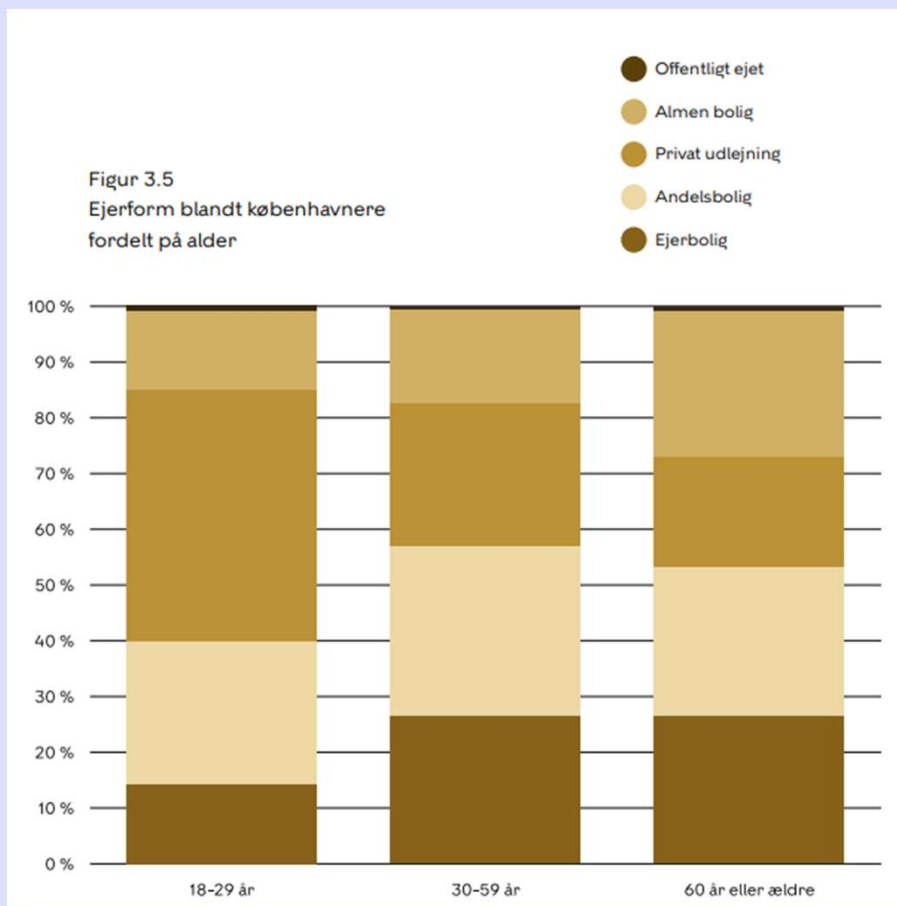
Egenskaber ved en fremtidig bolig/området omkring boligen
(andel der synes, de er vigtige/meget vigtige)
og hvilke faciliteter man har i sin nuværende bolig

● Ønsker i fremtidig bolig
● Har i nuværende bolig

Kilde: Spørgeskema blandt
60-75-årige københavnere.



Flere +60 årige bor i almene boliger BL



[Boligredøgørelsen 2024](#)



"Jeg vil blive i byen – men jeg vil bo lettere."

Fortsat behov for betalelige boliger

I dag er mange pensionister primært afhængige af offentlige overførsler.

Dette vil også være tilfældet i fremtiden.

Fremskrivning af pensionisters gns. årlige personindkomster opdelt i forhold til indkomstdeciler



Kilde: BL(2023).

Boligbyrde blandt seniorer, der bor alment

- Boligbyrden stiger med alderen, hovedsageligt på grund af faldende indkomst.
- Selv for 80+-årige er den gns. boligbyrde på 30-35 pct. i den almene sektor.
- Ældreboliger har en højere husleje som følge af tilpasningen af boligerne til ældres behov (tilgængelighed).

Husleje og rådighedsbeløb i almene familieboliger



Husleje og rådighedsbeløb i almene ældreboliger

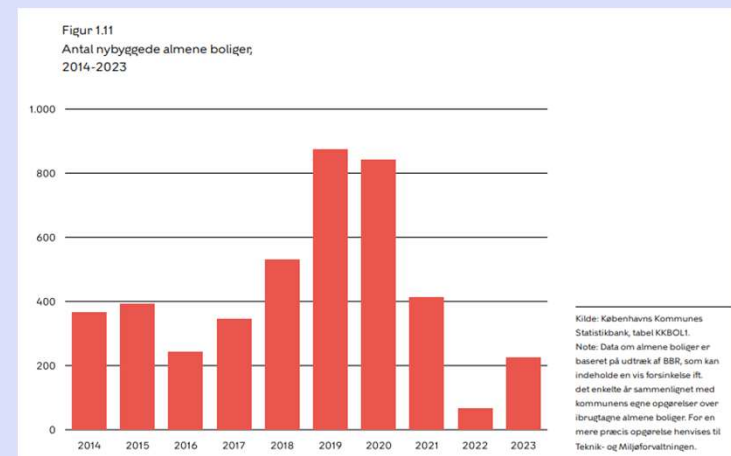
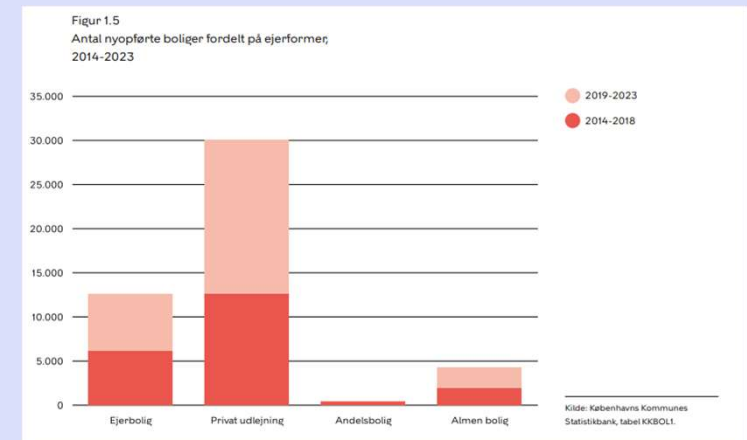


Note: Figuren viser den gennemsnitlige husleje og den gennemsnitlige disponible indkomst pr. husstand i almene familie- og ældreboliger. Opgørelsen dækker over 2021-tal.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Boligudbuddet halter efter efterspørgslen

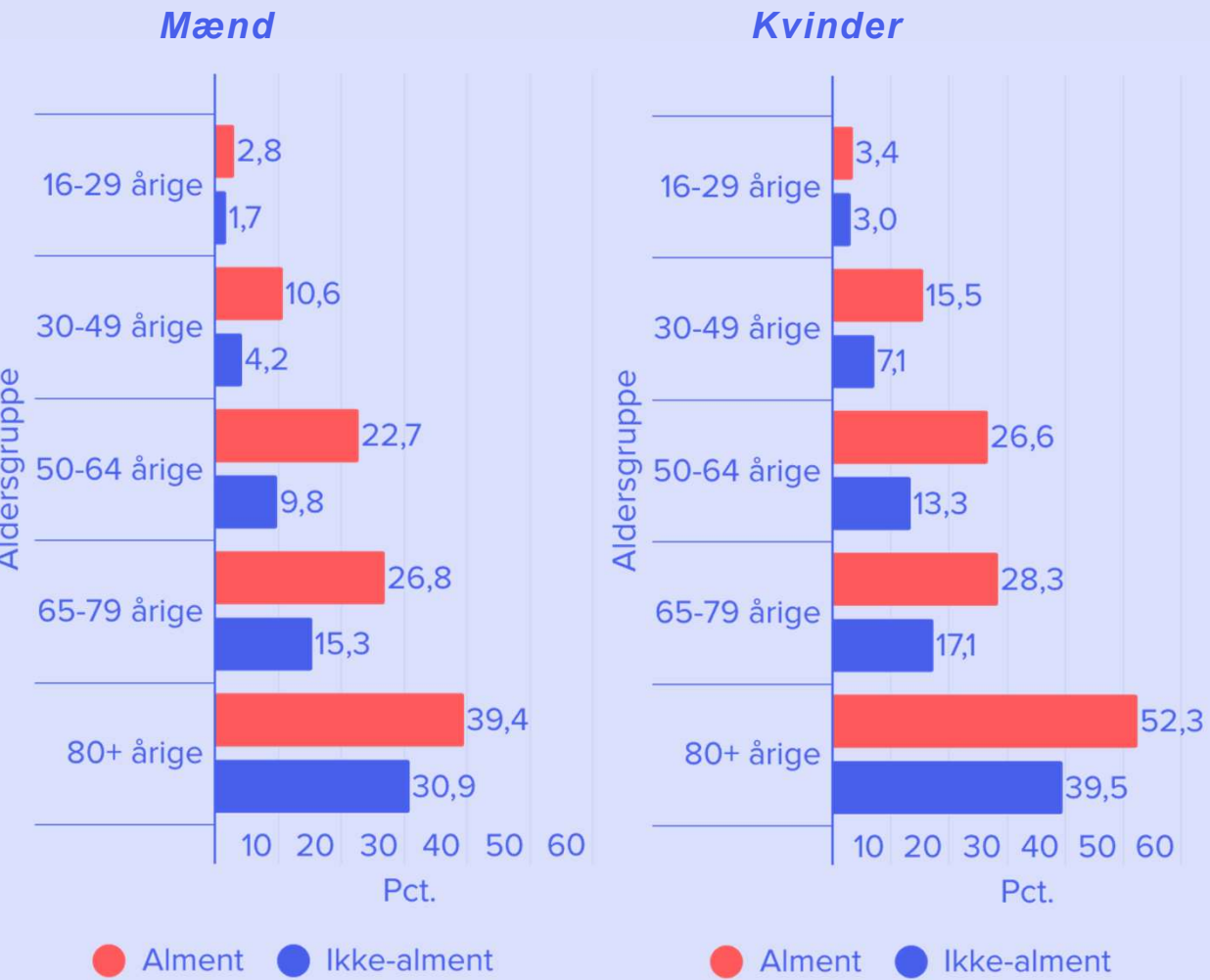
- For få almene og prisvenlige seniorboliger
- Høje grundpriser og byggeomkostninger udfordrer opførelsen af almene boliger
- Mange boliger er fra 1980'erne – ikke tidssvarende / seniorvenlige



Andel med lav score på den fysiske helbredsskala



Fysisk
helbred
sent i livet



Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af SDU (2023): Sundhedstilstanden blandt beboere i almene boliger 2021.

Behov for tilgængelige boliger

Elevators og lifte



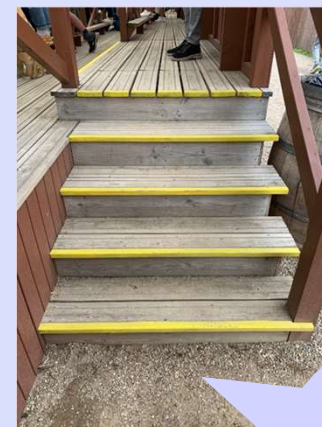
Adgang til services og information



God ventilation og plads på badeværelset



Udendørs faciliteter



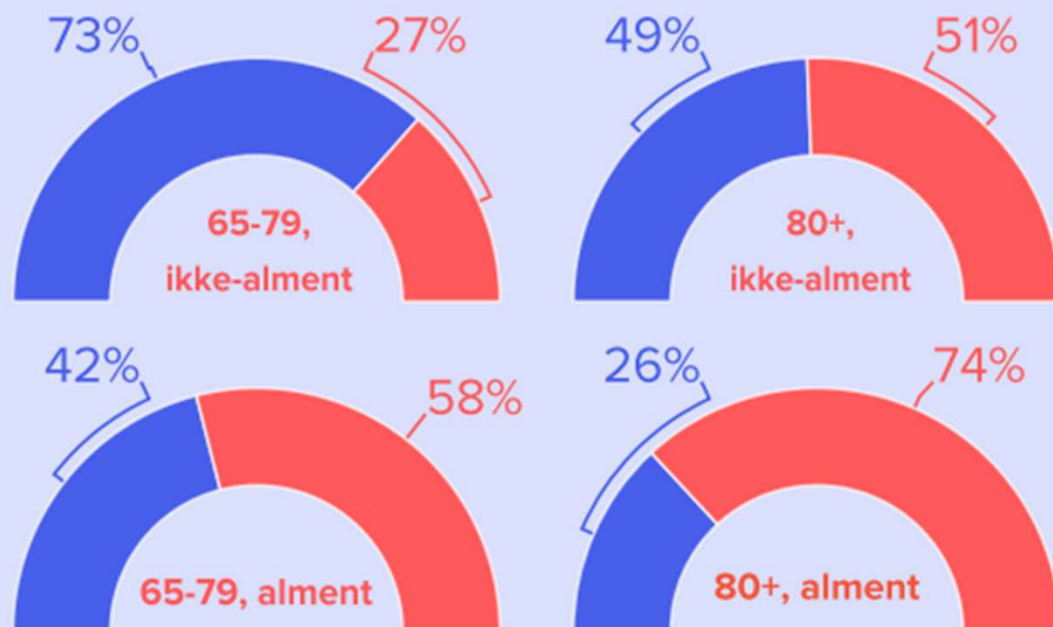
Fysisk beskyttelse mod uheld



BL

Mange bor alene sent i livet

Aleneboende

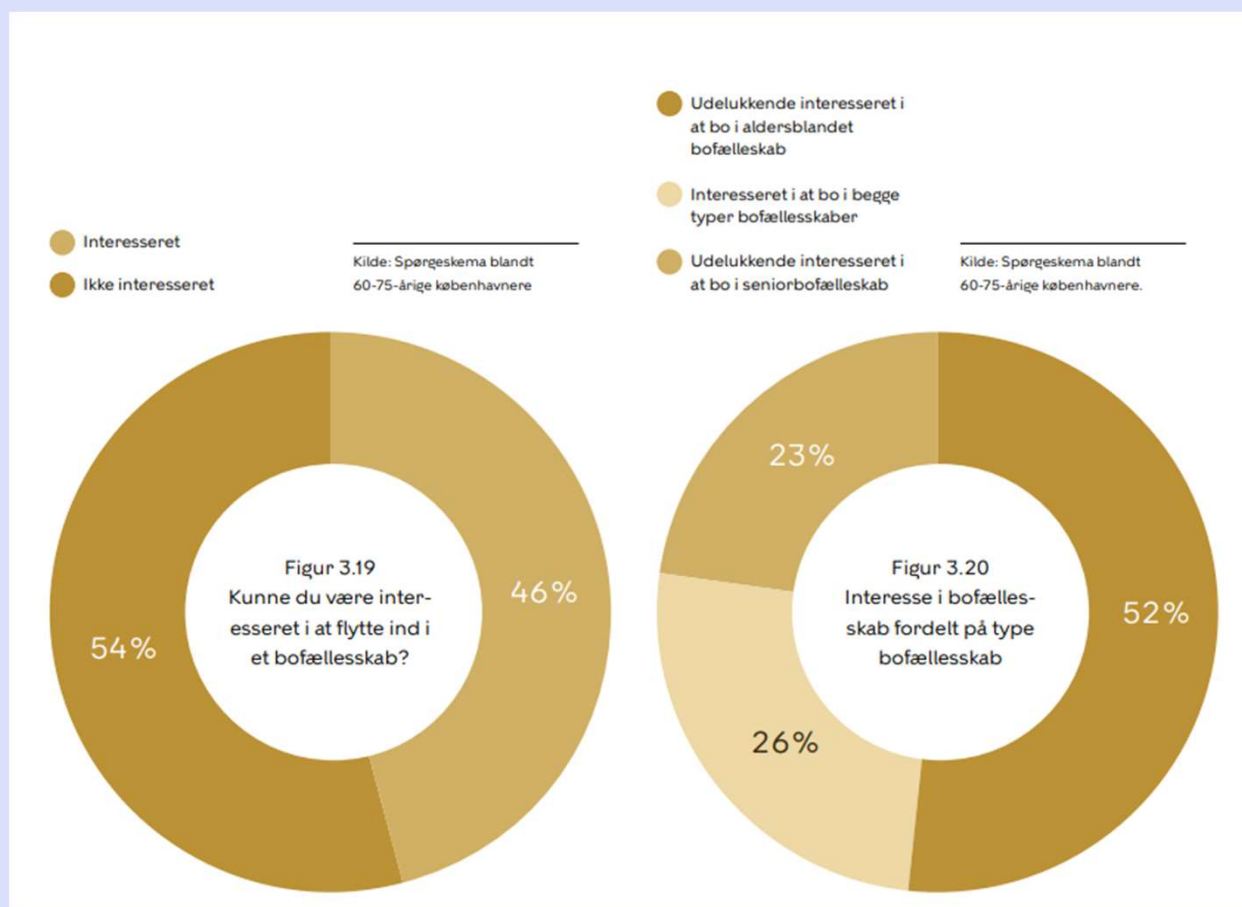


Note: Andel, som bor alene, markeret med rødt.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Vi bliver mere ensomme
Vi mangler fællesskaber

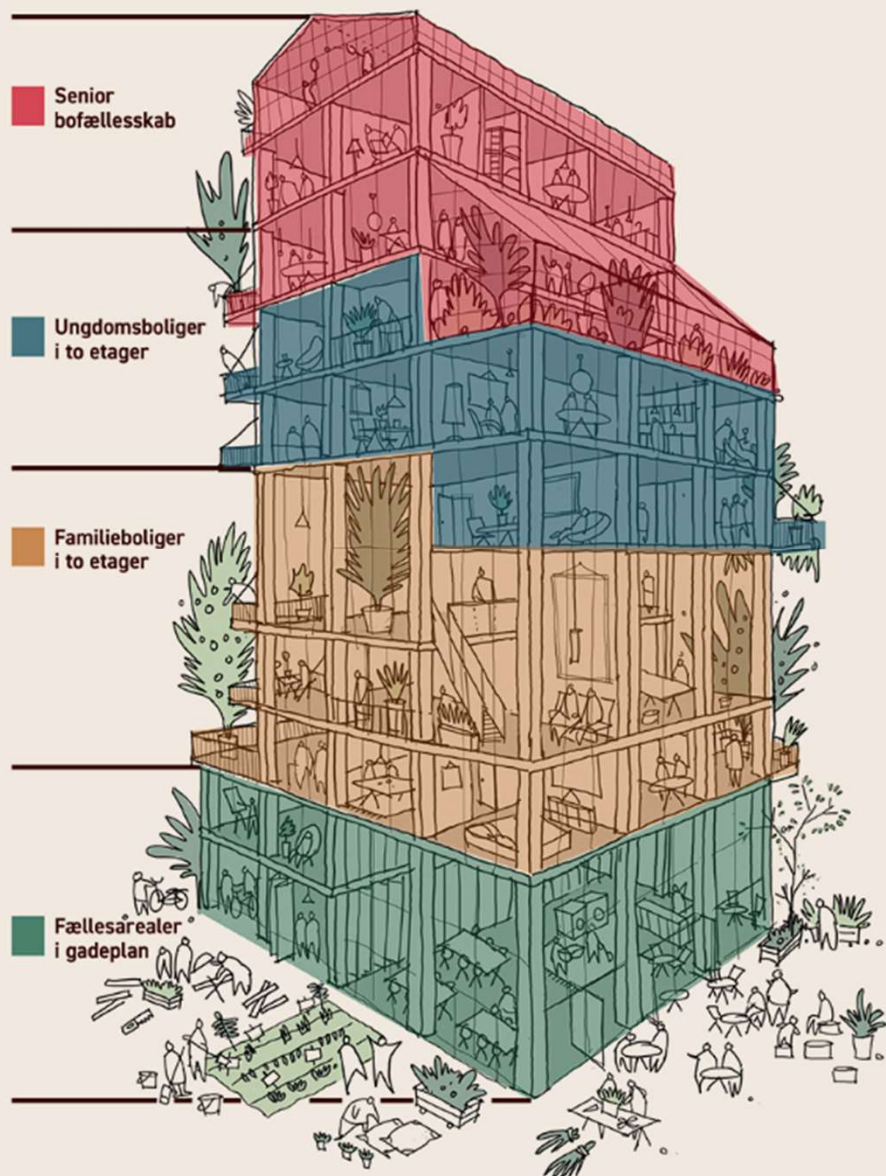
Halvdelen af seniorerne er interesserede i at flytte i bofællesskab, og de vil helst bo aldersblandet



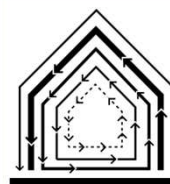
Støtte i praktiske opgaver vejer tungt

97 pct. ønsker mere end ét værelse, hvis de skal bo i bofællesskab

Illustration af Generationernes Træhus, KAB Byggepartnerskabet & OS.



Generationernes hus, Ørestad



MÅL #2: FLEKSIBILITET
Boliger der følger beboernes livsmønstre

DE SOCIALE SPILLEKORT HVORDAN BYGGER VI ET GODT NABOSKAB?

HVAD KAN VI BRUGE I KVARTERET?	HVAD HAR BEBOERNE TIL FÆLLES?	HVORDAN SKAL BEBOERNE ONGÅS?	HVAD SKAL BEBOERNE VÆRE FÆLLES OM?	HVORDAN DESIGNER VI TIL UFORMELLE MØDER?	HVILKE FÆLLES RUM DELER BEBOERNE?	HVAD ER FÆLLES UDE?	HVAD GIVER HUSET TIL BYMILJØET?

Omsorgstrappen – et værktøj til nær sundhed

BL



Illustration: Nord Architects

Eksempler på nære sundhedsydelser



Sundhedsfremme/ forebyggelse



Multisal

Til motion, dans, yoga, fællestæring



Sundhedscafé

Til temaoplæg, sund livstil og forebyggende vejledning



Hobbyrum og værksted

Kreativt værksted, syning, keramik, modelbygning



Klubhus

Til mødested for unge, sportsforeninger



Ejendoms- funktionærkontor

Ny rolle som brobygger mellem borger og det nære sundhedsvæsen



Byttecentral/ reparationscafé

Genbrug, værktøjsdeling, reparation af apparater



Fælleskøkken og spiseområde

Til fælles madlavning, kostvejledning og sociale måltider



Orangeri/pavillon

Til ufornille mødesteder og dyrkning af planter



Grønne områder med stier og udetræning

Også egnet til gåfællesskaber, sansestier, naturmotion



Nyttehave og dyrkning

Til fælles grønsager og blomster



Støtte/Pleje



Plejepunkt

Udkørselsbase for hjemmepleje med pause- og journalrum



Infopunkt

Overblik over støttefunktioner i boligområdet



Hjælpemiddelcentral

Fx. rollatorer, lifte, støttestole, krykker, kørestole



Rådgivningsrum

Til samtaler med pårørende, socialrådgiver, frivillige mm.



Skærmede opholdszoner

Roligere fællesarealer, afskærmet mulighed for hvile



Fælles bade- og velværerum

For gangbesværede og personer med funktionsnedsættelse



Tryghedstelefon og aften check-in

Især relevant for ældre der bor alene



Tryghedsrum

Nattilgængeligt opholdsrum særligt for ældre og sårbare



Sansehaver

For mental sundhed og trivsel



Rehabilitering



Træningsrum

Til fysio- og ergoterapi, balance, styrke og mobilitet



Træningskøkken

Hvor man øver daglige funktioner med støtte



Indendørs gang- træningsrute

Med håndlister, mærkninger og hvilestationer



Udendørs terræntræning

Trapper, bakker, belægningsvariationer



"Hjernercafé"

Til kognitiv træning



Tværfagligt møderum

Samarbejde mellem forskellige aktører, fx. terapeuter, pårørende og plejepersonale



Korttids- rehabiliteringsbolig

Midlertidig bolig med tværfagligt team tilknyttet



Behandling



Lægehus

Eller klinik/behandlingsrum til lægekonsultationer og helbredstjek



Telemedicinsk rum

Til videokonsultationer med læger, hospital eller specialister



Specialiserede tilbud

Fx. til KOL- eller diabetesforløb



Klinik for høreapparater

Audiologisk behandling, hørevejledning, teleslyng



Tandlæge eller -teknikker

For fx. tandeftersyn og -rensning



Fodterapi

For fx. fodtjek og sårbehandling for diabetespatienter



Stress klinik

Forbedring af mental sundhed, mindfulness-meditation



Hjemme- indlæggelse

Indlæggelse i eget hjem med trykke og kendte omgivelser



Hjemmesygepleje

I tilfælde af akut eller kronisk sygdom, hvor det er nødvendigt med sundhedsindsats

Fremtidens sundhedsboliger skaber mere diverse boligtilbud



**Almen
ungdoms-
bolig**



**Almen
familie-
bolig**



**Almen
ældre-
bolig**

Omsorgsboligen

Til beboere der har brug
for omfattende pleje og
hjælp til det meste

Helseboligen

Til beboere med behov
for hjælp i hverdagen og
tryghed i nabolaget

Nærhedsboligen

Til beboere med let behov for
omsorg og pleje med nærhed
til sundhed og naboer

Fællesskabsboligen

Til beboere der ønsker
tættere naboskaber og
deling af faciliteter



**Nærheds-
bolig**



**Fælles-
skabs-
bolig**



**Sundhedsfremme/
Forebyggelse**

Tak !

