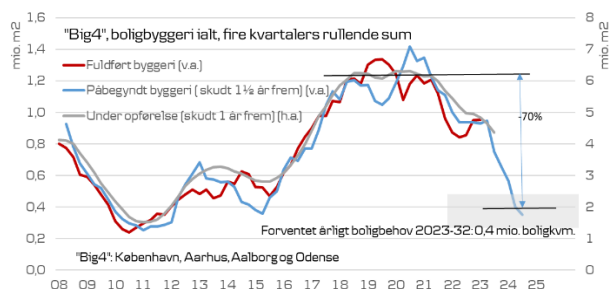
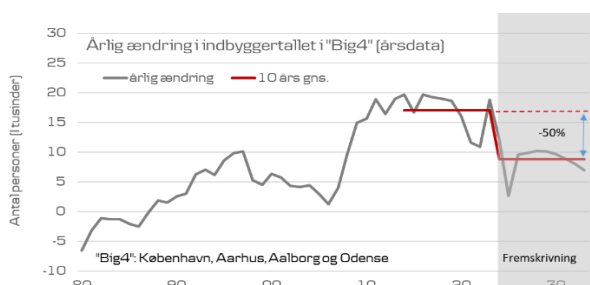




Urbaniseringen på retur – hvad betyder det for boligbehovet det kommende årti?

- Danmarks Statistik har netop offentliggjort deres årlige fremskrivning for befolkningsudviklingen, som på kommune niveau nu rækker frem til 2050
- Zoomer vi ind på de kommende ti år, så forventes indbyggertallet i de fire største byer – København, Aarhus, Aalborg og Odense – fortsat at stige, men tempoet går kraftigt ned i gear. Helt præcist forventes indbyggertallet i de fire største byer at stige med gennemsnitligt 8.800 personer hvert år de næste ti år, markant mindre end de sidste ti år, hvor indbyggertallet i gennemsnit steg med 17.019 personer. Det svarer til en nedgang på ca. 50 %. Det forventede fald er størst i Odense (-61 %) og København (-57 %) og lavest i Aarhus (-34 %) og Aalborg (-30 %)
- Holder befolkningsprognosen, så vil det forventede boligbehov reduceres voldsomt. Hvis vi tager udgangspunkt i det gennemsnitlige boligareal per indbygger i 2022, så vil der de kommende ti år være et årligt behov for 400.000 boligkvm. Boligbehovet er størst i København (170.000 kvm.) og Aarhus (130.000 kvm.) efterfulgt af Aalborg (70.000 kvm) og Odense (30.000 kvm.)
- På baggrund af befolkningsudviklingen i de fire største byer for de seneste fire kvartaler – 2. kvartal 2022 – 1. kvartal 2023 – så steg indbyggertallet med 18.500 personer – og igen med udgangspunkt i det gennemsnitlige boligareal per indbygger i 2022 – så svarer det til et boligbehov på 835.000 kvm. Vi kommer med andre ord til at opleve en forholdvis kraftig opbremsning i boligbehovet i de fire største byer de kommende ti år
- Såfremt vi bruger byggeri under opførelse samt det påbegyndte byggeri som ledende indikatorer for den fremtidige tilgang af boligkvm, så forventes den samlede byggeaktivitet i de fire største byer at falde de kommende år, svarende til en årlig tilgang til boligmarkedet på ca. 350.000 boligkvm., altså lidt mindre end hvad der fremadrettet er indbyggermæssig dækning for. Men selvom afmatningen virker ganske dramatisk, så er niveauet – ifølge den nye befolkningsprognose – blot den nye normal
- Vi er mere optimistiske, hvad angår urbaniseringen de kommende år. Vi har ikke sat dato på, hvornår de ukrainske flytninge antages at flytte tilbage – Danmarks Statistik regner med 2024 – og dels forventer vi en højere nettotilflytning – særligt i København – idet boligbyrden forventes at falde

Grafer



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

Redaktion

Chefanalytiker
Mark Maack Gibson
mmg@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Risikostyring