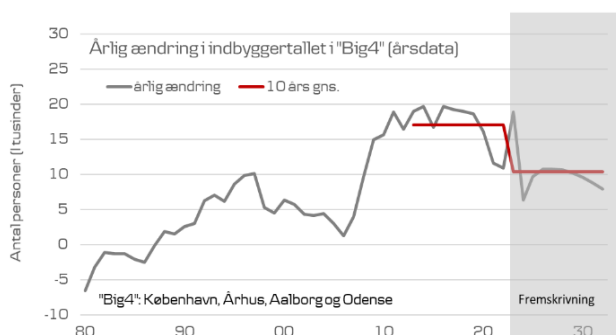




## Urbaniseringen på retur – bliver der bygget for meget?

- Danmarks Statistik har offentliggjort deres årlige fremskrivning for befolkningsudviklingen frem til 2060
- Såfremt vi zoomer ind på de kommende ti år, så forventes indbyggertallet i de fire største byer – København, Århus, Aalborg og Odense – fortsat at stige, men tempoet går en del ned i gear. Helt præcist forventes indbyggertallet i de fire største byer at stige med gennemsnitligt 10.364 personer hvert år de næste ti år, hvilket er en del mindre end de sidste ti år, hvor indbyggertallet i gennemsnit er steget med 17.038 personer. Det svarer til en nedgang på ca. 40%. Det forventede fald er størst i Odense (-47%) og København (-44%) og lavest i Århus (-30%) og Aalborg (-27%)
- Hvis vi tager udgangspunkt i det gennemsnitlige boligareal per indbygger i 2022 for hver af de fire byer, så vil der de kommende ti år være et årligt behov for 470.000 boligkvm. Boligbehovet er størst i København (220.000 kvm.) og Århus (130.000 kvm.) efterfulgt af Aalborg (80.000 kvm) og Odense (40.000 kvm.)
- 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 fortsætte med at falde, svarende til en årlig tilgang til boligmarkedet på ca. 500.000 boligkvm. Det betyder med andre ord, at selvom urbaniseringen er på retur, er byggeaktiviteten også kraftigt aftagende. Dermed er der nogenlunde balance på boligmarkedet mellem udbud og efterspørgsel
- Hvis vi ser på de fire største byer hver for sig, så forventes tilgangen af boligkvm. at være størst i København (350.000 kvm.) og Århus (150.000 kvm) og noget lavere i Aalborg (50.000 kvm.) og Odense (70.000 kvm.)
- Der er således tæt på balance i alle byer, på nær København, hvor der fortsat bliver bygget mere end hvad der er indbyggermæssig dækning for. Det skyldes et efterslæb fra årene efter finanskrisen hvor der blev bygget alt, alt for lidt i København. Det kan blandt andet ses ved, at det gennemsnitlige boligareal per indbygger i København fortsat er lavere i 2022 end i 2011. Det modsatte er gældende for de øvrige tre byer

### 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