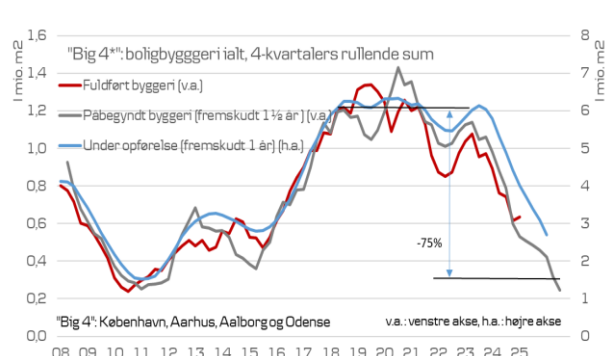
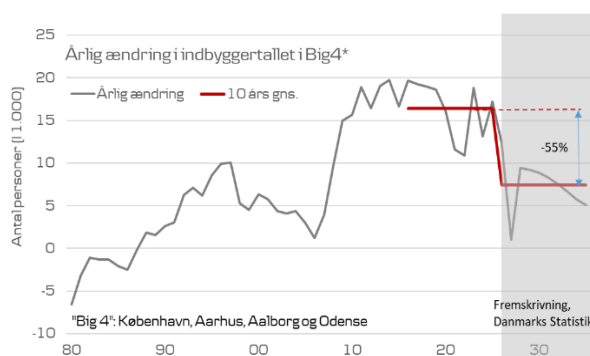




Er urbaniseringen på retur, og hvad betyder det for boligbehovet det kommende årti?

- Danmarks Statistik har netop offentliggjort deres årlige fremskrivning for befolkningsudviklingen, som på kommuneniveau 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 7.400 personer hvert år de næste ti år. Det er markant mindre end de seneste ti år, hvor indbyggertallet i gennemsnit steg med 16.400 personer. Det svarer til en nedgang på ca. 55%. Det forventede fald er størst i København (-70%), herefter følger Aalborg (-50%) og Odense (-50%) og lavest i Aarhus (-33%)
- Holder befolkningsprognosen fra Danmarks Statistik stik, så vil det forventede boligbehov i de fire største byer reduceres voldsomt. Hvis vi tager udgangspunkt i det gennemsnitlige boligareal per indbygger i 2024, så vil der i de kommende ti år være et årligt behov for 340.000 boligkvm. Boligbehovet er størst i Aarhus (150.000 kvm) og København (110.000 kvm) efterfulgt af Aalborg (45.000 kvm) og Odense (35.000 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 falde de kommende år, svarende til en årlig tilgang til boligmarkedet på ca. 300.000 boligkvm. Så selvom afmatningen i byggeaktiviteten virker ganske dramatisk, så er niveauet – ifølge den nye befolkningsprognose – tæt på den nye normal for efterspørgslen
- Med til historien hører imidlertid at Danmarks Statistik de seneste år har ramt relativt skævt, når det kommer til befolkningsfremgangen i de 4 universitetsbyer. I befolkningsprognosen fra 2024, som blev offentliggjort i juni 2024, forventede man således en samlet forøgelse af indbyggertallet i de 4 universitetsbyer på 11.000 personer i 2024. Tallet endte som bekendt med en fremgang på 17.000 personer
- Selvom vi også forventer en nedgang i urbaniseringen i de kommende år, så er den nedgang vi lægger op til markant mindre end prognosen fra Danmarks Statistik. Det sker blandt andet fordi vi ikke har sat dato på, hvornår de ukrainske flytninge antages at flytte tilbage – Danmarks Statistik siger 2026 – men også fordi vi forventer en fortsat høj nettoindvandring – særligt i København. Dermed holder vi også fast i vores forventning om en betydelig forbedring i byggeblancen i de næstkommende år

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.