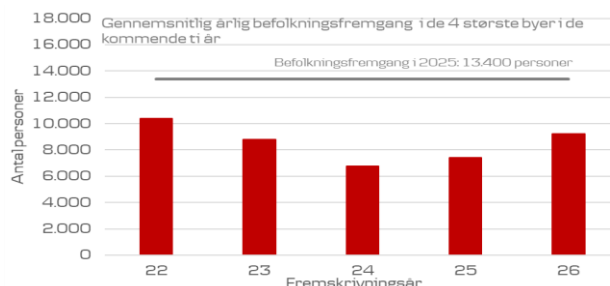
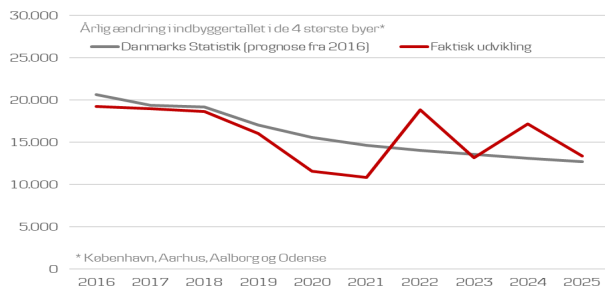




## Er urbaniseringen på retur, og hvad betyder det for boligbehovet det kommende årti?

- Danmarks Statistik har netop offentliggjort deres årlige fremskrivning for befolkningsudviklingen.
- 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 ned i gear. Helt præcist forventes indbyggertallet i de fire største byer at stige med gennemsnitligt 9.200 personer hvert år de næste ti år.
- Danmarks Statistik har opjusteret deres befolkningsfremskrivning for de næste ti år for andet år i træk. Fra en gennemsnitlig stigning på 6.700 personer i befolkningsfremskrivningen for 2024 til 9.200 personer i befolkningsfremskrivningen for 2026. En stigning på ca. 40 %.
- I 2027 forventer Danmarks Statistik en større hjemrejse af ukrainere, og såfremt man udelader dette prognoseår, kommer den gennemsnitlige årlige stigning i de 4 største byer helt op på 10.300 personer for de kommende ti år.
- Indbyggertallet i de seneste ti år er steget med gennemsnitligt 15.800 personer om året, hvilket er en del mere end prognosen for de kommende ti år. Selv hvis prognosen for 2027 udelades, er der tale om en nedgang på ca. 35 %. Det forventede fald er størst i København (ca. -50 %), herefter følger Aalborg (ca. -35 %) og lavest i Odense (ca. -10 %) og Aarhus (ca. -10 %).
- Hvis vi ser på befolkningsprognosen fra Danmarks Statistik fra 2016 og ti år frem, forudsagde Danmarks Statistik en befolkningsfremgang på i alt 160.000 personer i de 4 største byer, og det har ramt meget godt, idet den faktiske fremgang blev på i alt 158.000 personer.
- Hvis befolkningsprognosen fra Danmarks Statistik går i opfyldelse – og vi ser bort fra prognosen for 2027 – vil det forventede boligbehov i de fire største byer blive reduceret en hel del. Hvis vi tager udgangspunkt i det gennemsnitlige boligareal pr. indbygger i 2025, vil der i de kommende ti år være et årligt boligbehov på i alt 475.000 boligkvm i de 4 største byer. Behovet er størst i Aarhus (200.000 kvm) og København (155.000 kvm) efterfulgt af Odense (65.000 kvm) og Aalborg (55.000 kvm).
- I de seneste 4 kvartaler (2. kvartal 2025-1. kvartal 2026) har det fuldførte byggeri i de 4 største byer ligget på 600.000 boligkvm. Selvom det er en halvering i forhold til perioden 2017-2020, hvor det gennemsnitlige fuldførte byggeri lå på årligt 1.2 mio. boligkvm, er det mere, end befolkningsprognosen fra Danmarks Statistik for de kommende ti år tilsiger.
- Efter de seneste to års opjusteringer af befolkningsfremskrivningen fra Danmarks Statistik – og hvis man ser bort fra Danmarks Statistiks bud på, hvornår ukrainerne rejser hjem – er der ikke længere den store forskel i forhold til vores befolkningsprognose for de næstkommende år. Vi forventer fortsat, at det fuldførte byggeri falder mere end befolkningsfremgangen, og dermed forventer vi en forbedring af byggebalancen i Aarhus, Odense og Aalborg, hvorimod der er tale om status quo i København.

### 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.