

3. juli 2020



## Urbaniseringen har tabt fart – men stadig behov for flere boliger over de kommende mange år

- Danskerne søger fortsat mod de store byer, men urbaniseringstempoet synes at være gået en anelse ned i gear gennem 2019 og ind i 2020. København har ”kun” oplevet en stigning i indbyggerantallet på omtrent 7.000 indbyggere over det seneste år, hvor vi tidligere så stigningstakter på mere end 10.000 personer om året. Det er det laveste niveau siden 2008.
- Nedgangen kan især tilskrives, at der netto er færre, der flytter fra udlandet til København end tidligere. Samme tendens ses også i Aarhus, Aalborg og Odense.
- Selv om der længe har været fokus på de høje boligpriser i København som en begrænsende faktor i forhold til indenlandske flytninger, er det ikke en forklaring på den seneste tids lavere befolkningsvækst. Allerede tilbage i slutningen af 2015 så vi flere indenlandske flytninger fra København end til København – og niveauet har været nogenlunde stabilt siden da.
- Den seneste befolkningsfremskrivning venter, at urbaniseringstendenserne vil fortsætte over de kommende årtier – og særlig stor ventes søgningen at være mod København og Aarhus. Corona-krisen kan måske betyde, at tempoet i den globale urbaniseringstrend vil blive mindre end tidligere ventet, men umiddelbart bremses den næppe set med vores øjne.
- Der er blevet bygget meget gennem de senere år, men med udsigt til en fortsat befolkningsvækst i de store byer, er der behov for tilførsel af yderligere boligkvadrater. Timingen er som altid svær, men det er værd at hæfte sig ved, at antallet af boligkvadrater pr. indbygger rent faktisk har været på skrupp i København gennem de seneste ti år. Det indikerer, at der ikke er blevet bygget for meget.
- I Aalborg har der til gengæld været en kraftigere vækst end på landsplan i antallet af boligkvadrater pr. indbygger, og det er en oplagt forklaring på, hvorfor vi ser relativt høje tomgangsprocenter på markedet for boligudlejning, mens priserne på ejerlejligheder har været under pres over de senere år.
- Helt generelt er det vigtigt, at man sikrer et godt match mellem de boligkvadrater, der kommer til markedet og de kvadrater, der efterspørges. Det er derfor også et vigtigt skridt i den rigtige retning, at Københavns Kommune i år har blødt op i deres kommuneplan, så der kan bygges flere små lejligheder. I hvert fald ser vi, at tomgangsprocenterne på små lejligheder er noget mindre end på større lejligheder – såvel i København som på landsplan.
- Den såkaldte byggebalance – udviklingen i forholdet mellem antallet af boligkvadrater og antallet af indbyggere – spiller en vigtig rolle for udviklingen i boligpriserne. En stor del af variationen i huspriserne på tværs af landets 98 kommuner kan således forklares af byggebalancen.

### Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

### Udgiver

Realkredit Danmark  
Lersø Parkallé  
2100 København Ø  
Risikostyring

### Ansvarshavende

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig

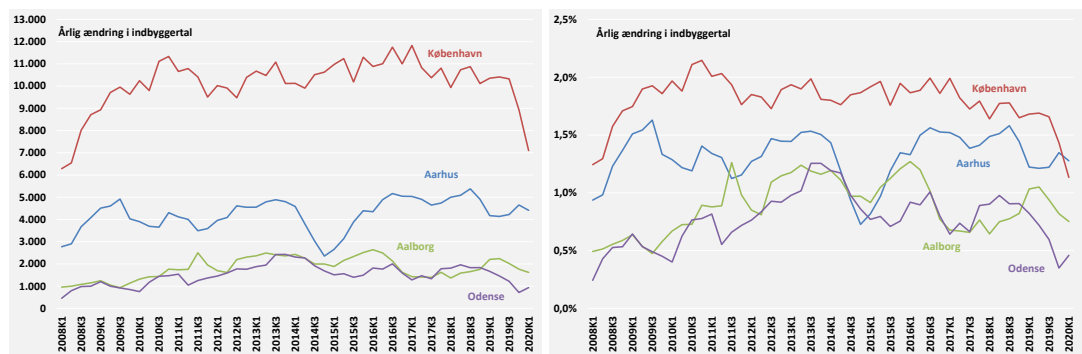
**Stadig pæn befolkningstilvækst i de store byer – men urbaniseringen har tabt fart**

Gennem en årrække har vi været vidne til, at mange danskere har sat kursen mod eller omkring de store by-områder. Urbaniseringen er ikke noget isoleret dansk fænomen, men er grundlæggende et globalt fænomen, hvor mange ønsker at bo tæt på deres arbejdsplads og have nemmere adgang til at udnytte de muligheder, som byerne rummer. Samtidig har det været selvforstærkende, at der er kommet relativt flere arbejdspladser til i disse områder – både fordi virksomhederne gerne vil være tæt på arbejdskraften i kampen om at tiltrække de mest kvalificerede ansøgere og samtidig er der sket en underliggende ændring af erhvervsstrukturen, hvor service- og videnssektoren fylder en større andel af økonomien.

Det har betydet, at befolkningsvæksten i København gennem en årrække har været på i omegnen af 10.000-12.000 flere indbyggere om året, mens Aarhus har oplevet en fremgang på omtrent 4.000-5.000 indbyggere om året. Også Odense og Aalborg har oplevet en pæn vækst på mellem typisk 1.000-2000 indbyggere om året. Sat i forhold til indbyggerantallet har væksten været noget højere i både København og Aarhus sammenlignet med Aalborg og Odense, jf. figur 1.

På det seneste er urbaniseringstendenserne dog taget lidt af i styrke på tværs af landets store byer – og særligt i København har der været et betydeligt fald i indbyggervæksten. Over det seneste år har befolkningstilvæksten ”kun” været på omtrent 7.000 indbyggere – det er det laveste niveau registreret siden 2008.

Figur 1: Urbaniseringen fortsat i gang men med lavere kraft end tidligere



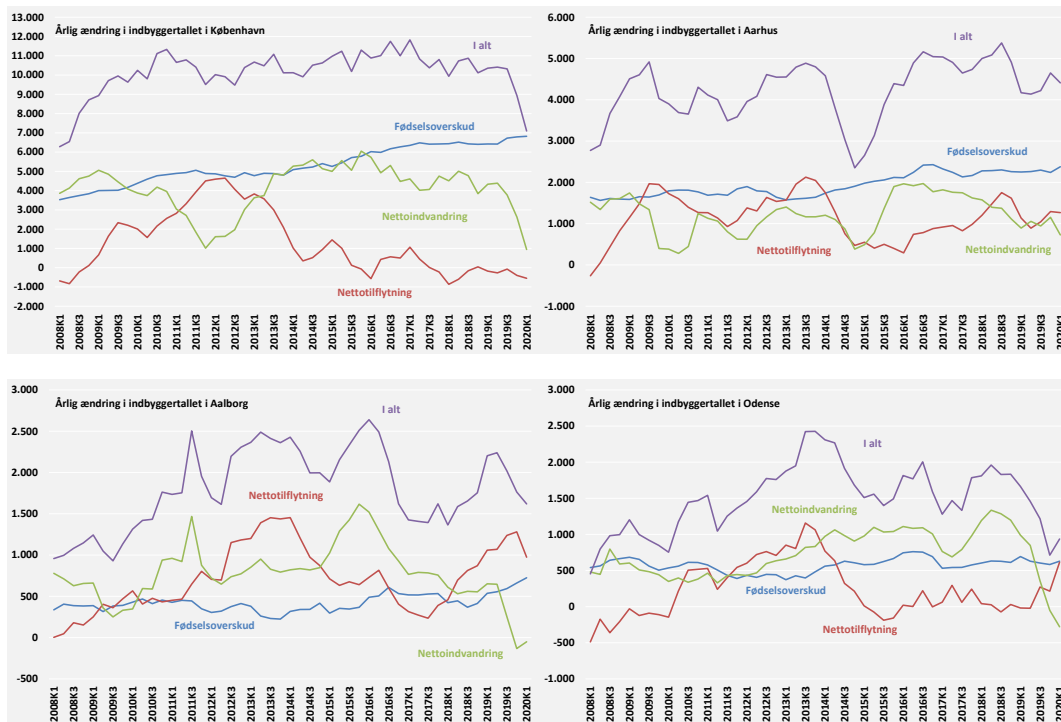
Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Den primære ”driver” for den lavere befolkningstilvækst på tværs af byerne er generelt en lavere nettoindvandring, jf. figur 2. Altså der flytter netto færre personer fra udlandet – det gælder både danskere der har boet i udlandet eller udlændinge – til de store byer end tidligere. Og særligt i København har faldet været markant på det seneste. Over det seneste år har nettoindvandringen kun været på små 1.000 personer, hvor vi i de forgange år har bevæget os omtrent 4.000-5.000 personer om året. Det er svært entydigt at forklare denne underliggende udvikling – det er næppe Corona-krisen, der ses i tallene – allerede i 2019 spores den aftagende tendens.

Fødselsoverskuddet – altså der bliver født flere end der dør – er en vigtig driver alle steder i forhold til fortsat stigende indbyggervækst. Der er til gengæld et negativt bidrag til befolkningstallet i København fra den såkaldte nettotilflytning – altså hvor mange der flytter til København fra andre områder i landet sat i forhold til, hvor mange der flytter ud. Over det seneste år er der i omegnen af 550 flere indbyggere, der er søgt væk fra København sammenlignet med, hvor mange der er flyttet til København. Her er der dog ikke tale om en ny tendens. Nettotilflytningen har faktisk over de

seneste år bidraget negativt til befolkningsudviklingen i København – og allerede tilbage i slutningen af 2015 så vi et negativt bidrag fra denne kant. Dette skal nok særligt ses i relation til boligprisudviklingen, hvor det højere prisniveau i København har afskrækket nogle fra at flytte dertil – eller alternativt de simpelthen ikke har haft råd. Samtidig er der også københavnere – især børnefamilier – der har været fristet af et attraktivt bytteforhold og skiftet ejerlejligheden ud med flere boligkvadratmeter og en have. Nettotilflytningen til København toppede tilbage i 2011/2012 – lige før de københavnske boligpriser begyndte deres kraftige opstigning.

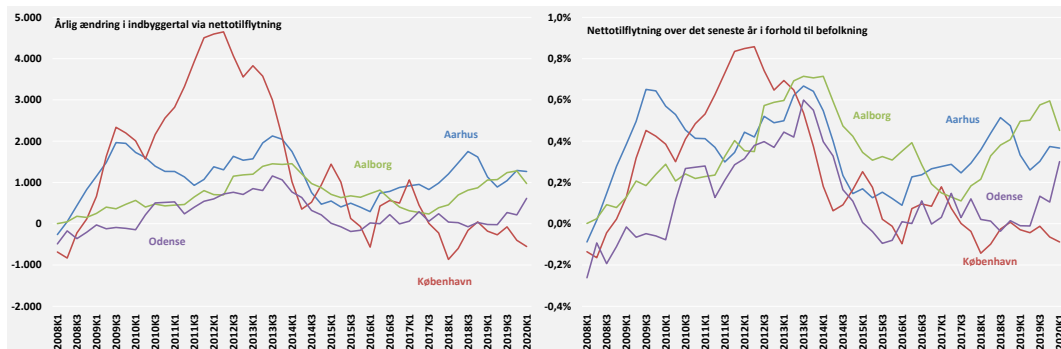
Figur 2: Fødselsoverskuddet den primære ”driver” for befolkningsvækst i København og Aarhus



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Nettotilflytningen spiller fortsat en rolle i den positive befolkningsstilvækst i både Aarhus, Odense og Aalborg – og i sidstnævnte to byer har der faktisk været en pil op over de senere år, og nettotilflytningen er en vigtigere eller mindst lige så vigtig ”driver” som fødselsoverskuddet. Sat i forhold til befolkningens størrelse, er det aktuelt Aalborg, der oplever det mest positive bidrag fra nettotilflytning, jf. figur 3.

Figur 3: Flere indenlandske flytninger væk fra København end flytninger til København



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

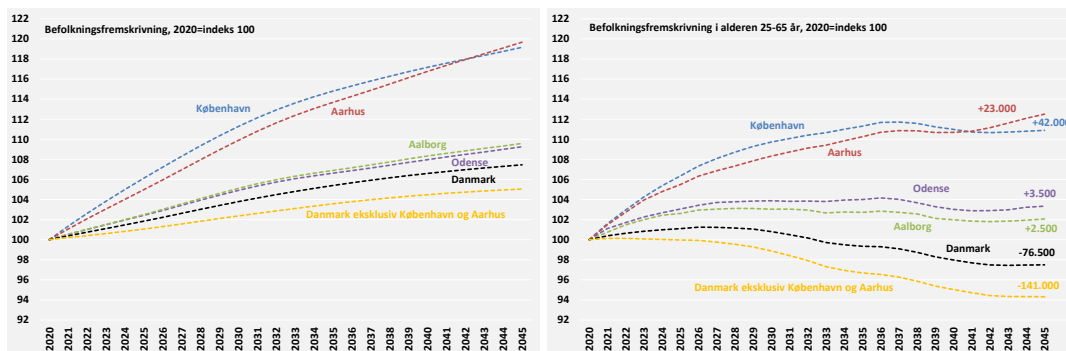
## Befolkningsfremskrivningerne peger på fortsat stor søgning mod København og Aarhus

Den seneste befolkningsfremskrivning fra Danmarks Statistik, der blev offentliggjort i maj, peger ikke overraskende på, at urbaniseringstendenserne vil fortsætte over de kommende mange år. Befolkningstallet ventes at vokse med i omegnen af 20 % i både København og Aarhus frem mod 2045, mens tilvæksten ventes at være omtrent halvt så stor i Aalborg og Odense.

Zoomer vi ind på aldersgruppen 25-65 år, som i høj grad er relevant for både arbejdsmarkedet og ejerboligmarkedet, er befolkningsvæksten noget mindre og tæt ved 10 % i København og Aarhus. Der ventes omkring 42.000 flere indbyggere i alderen 25-65 år i København og 23.000 flere i Aarhus. I Odense og Aalborg er udsigterne noget mere afdæmpede med en stigning i omegnen af 3.000 personer i denne aldersgruppe.

Ser vi på landsplan og fratrækker København og Aarhus, så er der ligefrem tale om en negativ vækst på cirka 6 % og godt 140.000 færre indbyggere i alderen 25-65 år, jf. figur 4. Der er med andre ord tale om markante forskelle i den ventede demografiske udvikling, og står det til troende, vil det i så fald betyde en yderligere økonomisk polarisering på tværs af landets kommuner.

Figur 4: Udsigt til pæn stigning i indbyggerantallet i både København og Aarhus frem mod 2045



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

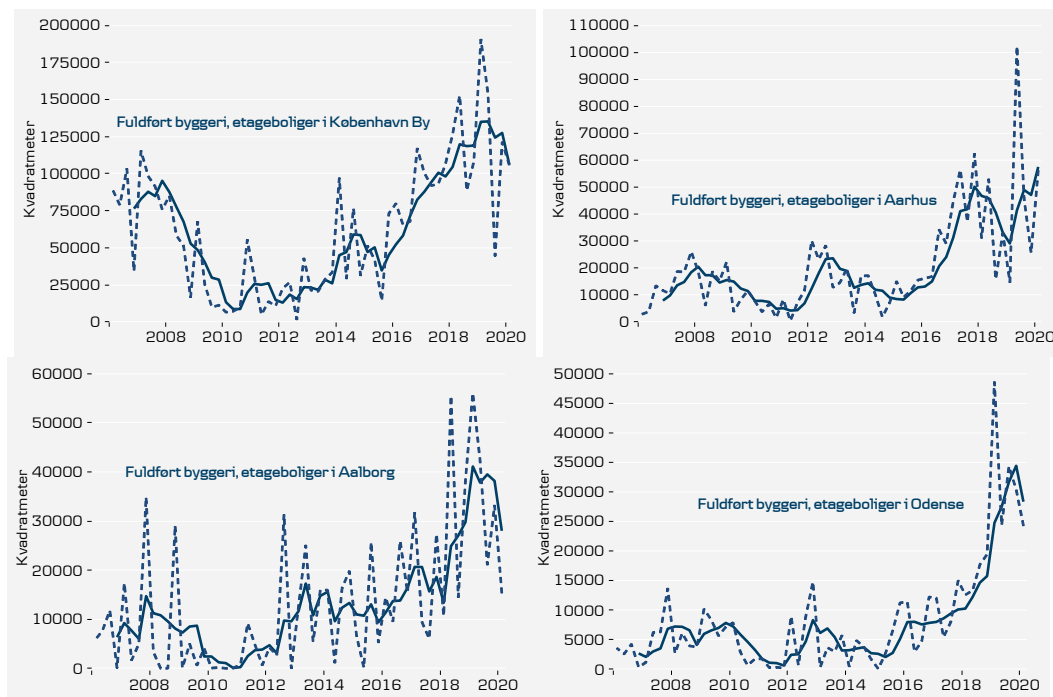
Det er klart, at der altid er en pæn portion usikkerhed omkring disse befolkningsfremskrivninger. De bygger i høj grad på de senere års tendenser og flyttemønstre, og skift i konjunkturer, boligpriser, byggeaktivitet, trends etc. vil naturligt påvirke udsigterne. Vi ser også, at tendensen til lidt lavere befolkningsvækst i København formentlig spiller en rolle i den seneste befolkningsfremskrivning – i hvert fald er der nu ”kun” udsigt til 42.000 flere indbyggere i alderen 25-65 år frem mod 2045, hvor tallet i befolkningsfremskrivningen fra 2019 lød på 49.000 flere.

Gennem Corona-krisen har der netop været diskussioner fremme om, hvorvidt pandemien kunne give anledning til en lavere urbaniseringsgrad end ellers over de kommende år. Flere har i hvert fald fået øjnene op for, at hjemmearbejde kan fungere godt, og det kan give bedre muligheder for at bo længere væk fra arbejdspladsen. Og da pandemien var på sit højeste, var der meget fokus på værdien i at have mere plads og luft omkring sig, end hvad de større byer umiddelbart tilbyder. I takt med genåbningen af dansk økonomi uden genoplussen af smittespredning ser det dog i stigende grad ud til, at mange danskere hurtigt er kommet tilbage i gamle vaner og gerne vil bruge byens muligheder. Vi ser derfor heller ikke Corona-krisen som en stopklods for den strukturelle urbaniseringstrend – men vi forholder os ydmyge til, om det kan bidrage til at sætte tempoet en anelse ned.

**Byggeaktiviteten har været historisk høj med flere boligkvadratmeter pr. indbygger til følge**

Den stigende søgning mod de store byer kræver alt andet lige flere boligkvadratmeter. Byggekranterne har dog også i de senere år været i sving i hastigt tempo, og i både København, Aarhus, Aalborg og Odense har aktiviteten været noget højere end i årene før den finansielle krise. Alle steder er aktiviteten fortsat høj om end den synes at være faldet en anelse tilbage gennem 2019 og ind i 2020 som et resultat af opbremsningen på markedet for ejerlejligheder, der satte ind i 2018. Den eneste undtagelse er Aarhus, hvor aktiviteten stadig synes at være tæt på toppen i henhold til de seneste data fra Danmarks Statistik, jf. figur 5.

Figur 5: Der har været godt gang i byggekranterne i de store byer gennem de senere år



Note: De stiplede linjer er kvartalstal, mens den fuldt optrukne linje viser den underliggende trend over fire kvartaler  
Kilde: Danmarks Statistik, Macrobond og egne beregninger

Den høje byggeaktivitet gennem de senere år har også i perioder ført til bekymringer om, hvorvidt der nu blev bygget for mange boliger med risiko for faldende priser på ejerboligmarkedet og øgede tomgangsprocenter på markedet for boligudlejning. Ser vi nærmere på udviklingen i antallet af boligkvadratmeter pr. indbygger som et mål for byggebalancen, så ser det imidlertid ikke helt skævt ud. Befolkningsgrundlaget har i vid udstrækning kunne følge nogenlunde med i forhold til tilførslen af boligkvadratmeter. I perioden fra 2011 til 2020 er der i København kommet små 15 % flere boligkvadratmeter, men indbyggerantallet er faktisk i samme periode steget med tæt ved 17 %. Det betyder, at antallet af kvadratmeter pr. indbygger ligefrem har været på skrupp gennem denne periode. I København er der nu 42,6 boligkvadratmeter til rådighed pr. indbygger mod 43,4 i 2011 – et fald på 1,8 %, jf. tabel 1.

Tabel 1: Undtagen København har oplevet en vækst i antallet af boligkvadratmeter pr. indbygger

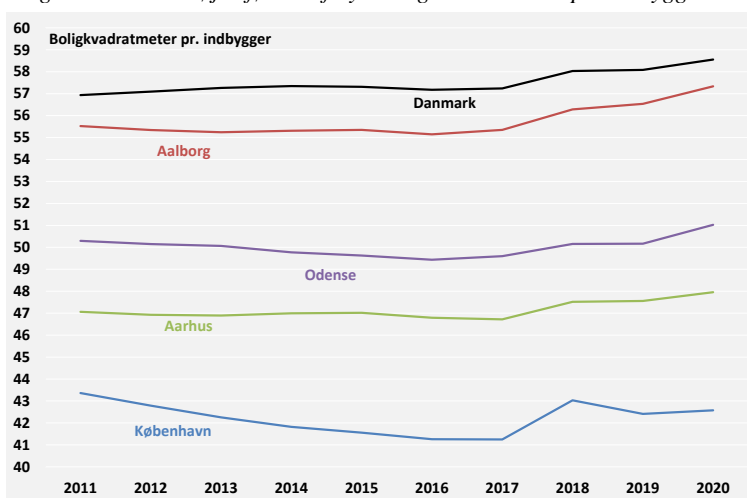
	Boligkvadratmeter pr. indbygger			Boligkvadratmeter Indbyggerantal	
	2011	2020	Ændring, 2011-2020	Ændring, 2011-2020	
København	43,4	42,6	-1,8%	14,5%	16,6%
Aarhus	47,1	48,0	1,9%	14,4%	12,2%
Odense	50,3	51,0	1,4%	9,1%	7,6%
Aalborg	55,5	57,3	3,3%	12,2%	8,7%
<b>Danmark</b>	<b>56,9</b>	<b>58,6</b>	<b>2,8%</b>	<b>7,6%</b>	<b>4,6%</b>

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

København står dog lidt i kontrast til de andre byer, hvor antallet af boligkvadratmeter pr. indbygger har været stigende. I Odense har væksten været på 1,4 %, i Aarhus 1,9 % mens Aalborg har oplevet en fremgang på 3,3 %. Det betyder, at der nu er 57,3 boligkvadratmeter pr. indbygger i Aalborg mod 55,5 tilbage i 2011. I Aalborg har væksten endda været noget højere end på landsplan, hvor tilvæksten af boligkvadratmeter pr. indbygger ”kun” har været på 2,8 %.

Zoomer vi ind på udviklingen siden 2016, hvor byggeaktiviteten for alvor tager fart, kan vi i alle byer se, at der er en stigning i antallet af boligkvadratmeter pr. indbygger. Det ændrer dog ikke ved de førnævnte konklusioner om, at det er gået rigtig stærkt med tilførslen af nye kvadratmeter i Aalborg, jf. figur 6 til venstre.

Figur 6: Relativ høj tilførsel af nye boligkvadratmeter pr. indbygger i Aalborg



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Der er klart, at det altid er svært med timingen af tilførslen af nye boligkvadratmeter. Først og fremmest er der den generelle udfordring med, at det tager lang tid fra projekt til færdiggørelse af boligerne, og de økonomiske konjunkturer kan risikere at skifte undervejs i forløbet. Det blev især tydeliggjort i årene omkring finanskrisen. Lav byggeaktivitet i en længere årrække før krisen banede vejen for kraftige boligprisstigninger, mens den store tilførsel af kvadratmeter først for alvor kom, da markedet havde toppet.

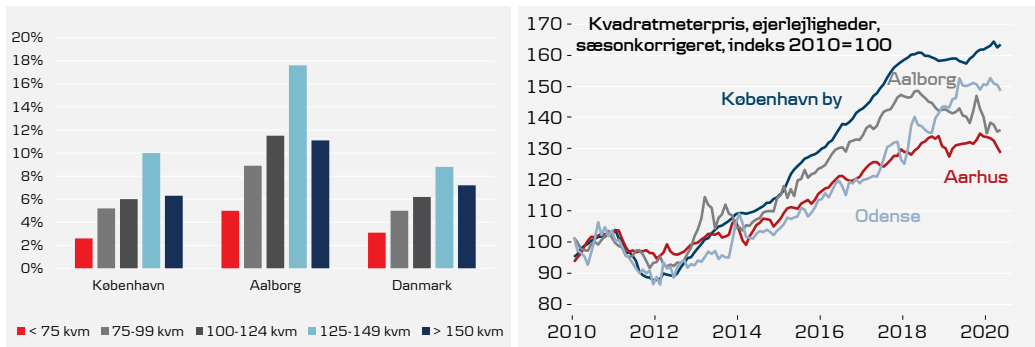
For det andet kan der i perioder blive tilført for mange kvadratmeter til markedet – som før eller siden vil blive suget op, hvis den demografiske udvikling understøtter et øget behov for flere boligkvadratmeter. I første omgang kan det dog sætte sig i øget tomgang og pres på både lejepriser og ejerboligpriser. Det ser vi også en klar indikation på i Aalborg, hvor netop tomgangsprocenten er relativt høj på markedet for boligudlejningsejendomme, mens priserne på ejerlejligheder i Aalborg har været faldende over de senere år – og væsentligt mere end det, vi har set i Odense og Aarhus, mens vi faktisk er tæt på rekordhøje priser i København, jf. figur 7.

Det er selvfølgelig for snævert kun at fokusere på tilførslen af boligkvadratmeter. Det handler også om, hvilke boligkvadratmeter, der tilføres. Det både i forhold til pris/kvalitet men også størrelserne på de nye boligheder. Der er ingen tvivl om, at de nominelle boligpriser i de store byer er kommet op på nogle høje niveauer, og det har betydet, at der er flere potentielle boligsøgende, som gennem de senere år har været villige til at gå på kompromis med antallet af boligkvadratmeter for at opnå

den ønskede beliggenhed inden for deres økonomiske rammer. Ligeledes har der gennem de seneste mange år været en trend mod, at flere bor alene og mange unge mennesker søger mod byen for at studere.

Disse elementer betyder, at der har været en stigende efterspørgsel efter mindre lejligheder. Som figur 7 også viser, så er tomgangsprocenten mindst for de små lejligheder under 75 kvadratmeter og ellers voksende med størrelsen, indtil vi når de helt store lejligheder over 150 kvadratmeter. Det gør sig gældende på landsplan såvel som i København og Aalborg. Det er derfor også et vigtigt skridt i den rigtige retning i forhold til at sikre et bedre match mellem udbud og efterspørgsel, at Københavns Kommune i år har blødt op i deres kommuneplan i forhold til størrelserne på lejligheder ved nybyggeri. De nye regler siger, at op mod 50 % af nybyggeriet må være små lejligheder – ned til 40 kvadratmeter i by-udviklingsområder og 50 kvadratmeter i eksisterende by. Tidligere kunne man afvige i 25 % af etagearealet, mens den resterende del skulle have en gennemsnitsstørrelse på mindst 95 kvadratmeter.

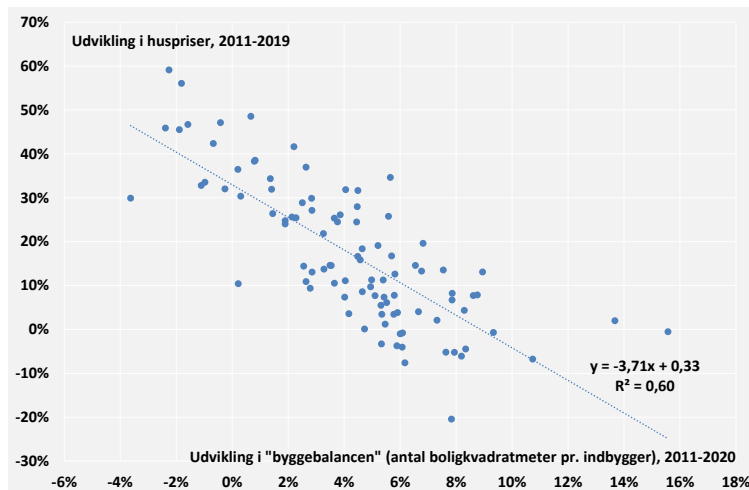
Figur 7: Høj byggeaktivitet i Aalborg har presset både markedet for boligudlejning og ejerlejligheder



Kilde: Ejendom Danmarks markedsstatistik, april 2020 (figur til venstre) og boligsiden.dk og egne beregninger

At byggebalancen – altså udviklingen i forholdet mellem antallet af boligkvadratmeter og antallet af indbyggere – spiller en vigtig rolle for udviklingen i boligpriserne ses med al tydelighed i figur 8. Her er udviklingen i byggebalancen holdt op imod huspriserne i landets 98 kommuner over de seneste cirka 10 år.

Figur 8: Udviklingen i antallet af boligkvadratmeter pr. indbygger spiller en rolle for prisudviklingen



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Som det ses af figur 8, forklares en ret stor del af prisvariationen på tværs af landet med byggebalancen. Det er ikke overraskende i sig selv, da byggebalancen rummer både udbudssiden i form af antallet af boligkvadratmeter og efterspørgselssiden via antallet af indbyggere. Jo dårligere byggebalance – i form af relativt færre nye kvadratmeter pr. indbygger siden 2011 – desto kraftigere prisstigninger på boligmarkedet gennem perioden.

Der er klart, at der er mange andre faktorer, der også bidrager til at forklare forskelle i prisudviklingen på tværs af landet. Den underliggende makroøkonomiske udvikling – herunder beskæftigelsen – spiller i sagens natur en vigtig rolle, og det samme gør de lave renter, som har understøttet de dyreste områder mere end de billigere boligområder.

*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.*