

Befolkningsfremskrivninger peger på, at der kommer til at mangle boliger i og omkring storbyerne

Befolkningsfremskrivningerne fra Danmarks Statistik viser, at der vil komme til at mangle boliger i og omkring de store byer. Boligmassen vil skulle vokse med over 10 procent i både København og Århus, hvis der skal være boliger nok.

Tager man udgangspunkt i befolkningsfremskrivningerne fra Danmarks Statistik, den nuværende boligmasse og husholdningsstørrelser på tværs af kommuner, er det muligt at beregne, hvor mange boliger der er behov for i 2030. Fratrækkes antallet af husholdninger med antallet af boliger, viser det sig, at der vil mangle boliger i 65 af landets kommuner i 2030 hvis den nuværende boligmasse ikke ændrer sig.

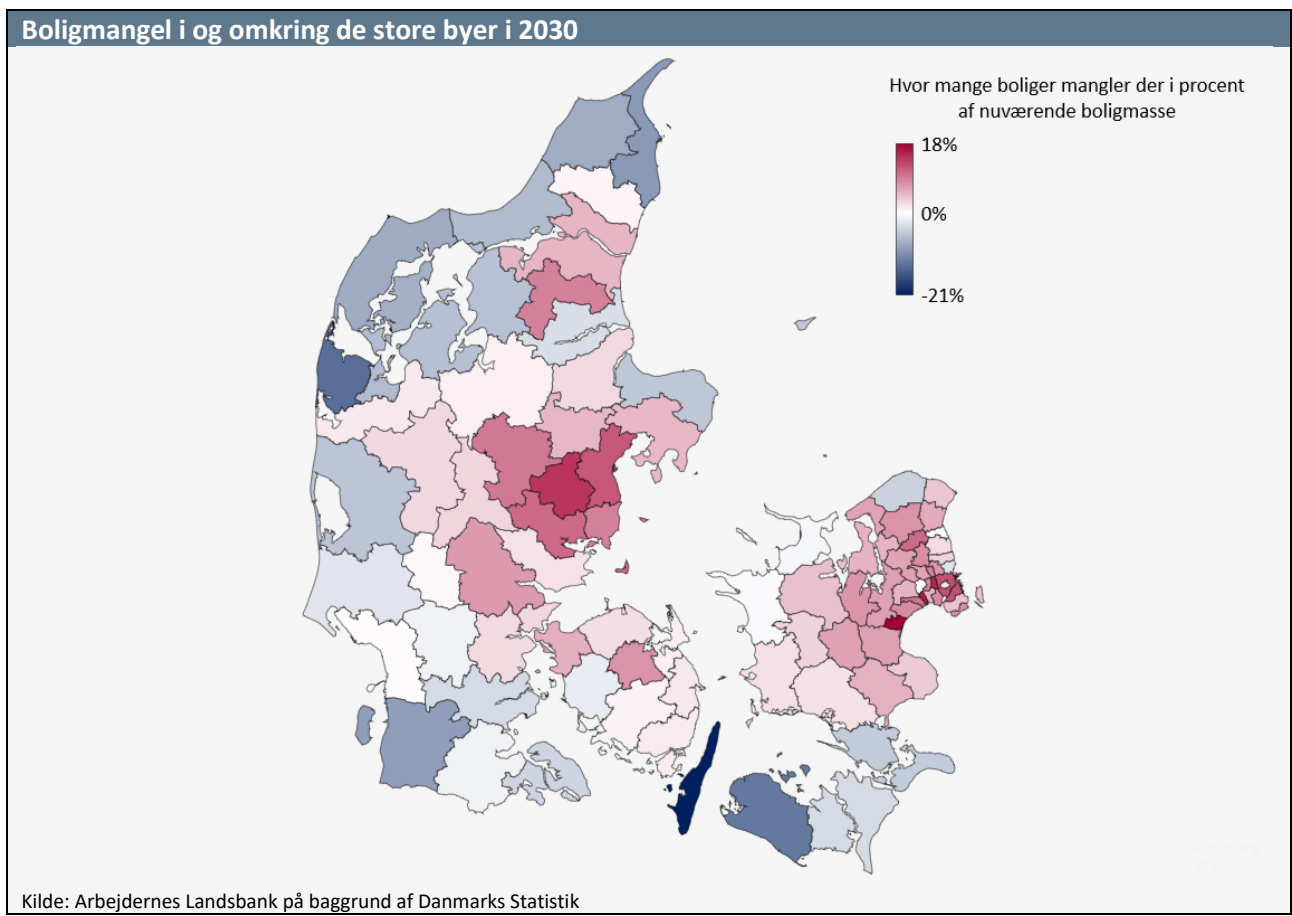
Når vi helt nøgtern ser på tallene, giver det anledning til at tænke, at nogle kommuner står med et underudbud af boliger, mens andre kommuner står med et overudbud, når vi ser 10 år ud i fremtiden. Det giver en ret klar indikation af boligbehovet over det kommende årti og er bestemt en retningspil at gå efter.

Der er dog flere forbehold, man skal have for øje. Befolkningsfremskrivninger er for det første af natur usikre, da demografiske forhold hurtigt kan ændre sig. Blandt andet har stigende boligpriser, som følge af boligmangel, potentialet til at kunne ændre underliggende flyttemønstre på grund af bytteforhold mellem at bo i der mere dyre områder kontra de mere billige områder. Det kan få nogle til at søge mod de relativt set billigere områder. En eventuel boligmangel behøver derfor ikke at blive så akut som tallene indikerer, ligesom det heller ikke står mejslet i sten, at et prognosticeret overudbud af boliger vil blive et overudbud.

Dertil bliver der løbende revet huse ned, hvilket vil påvirke boligmassen løbende, og det kan delvist imødegå manglede tilflytning for kommuner, som står til at stå med et overudbud. Derudover har vi over de sidste 20 år set, at husholdningerne bliver mindre, i takt med at der er flere, som bor alene - det vil trække i retningen af at undervurdere, hvor mange boliger der er behov for uafhængig af et givent over/under- udbud.

På trods af forbeholdene giver tallene imidlertid et indblik i, hvor boligmassen har behov for at vokse mest, hvis den skal imødekomme den stigende efterspørgsel. Beregningen giver derfor også en indikation af, hvor der vil være mest medvind til priserne de kommende år, hvis boligmassen ikke kan følge med efterspørgslen. Der hvor bolig manglen bliver størst, vil der komme et større prispres, mens der for kommuner med overudbud vil være modvind til priserne.

Boligpriser afhænger naturligvis også af andre faktorer end befolkningens udvikling. Ændringer i renter eller indkomster vil også være afgørende for prisudviklingen, og en eventuel boligmangel er derved ingen garanti for højere priser på sigt.



Hvor mange boliger mangler der i 2030 i procent af nuværende boligmasse							
Region Hovedstaden		Region Sjælland		Region Syddanmark		Region Midtjylland	
Landsdel Byen København		Landsdel Østsjælland		Landsdel Fyn		Landsdel Østjylland	
København	12%	Greve	8%	Assens	-2%	Favrskov	5%
Frederiksberg	2%	Køge	7%	Faaborg-Midtfyn	1%	Hedensted	2%
Dragør	8%	Lejre	7%	Kerteminde	1%	Horsens	10%
Tårnby	4%	Roskilde	7%	Langeland	-21%	Norddjurs	-5%
Landsdel Københavns omegn		Solrød	18%	Middelfart	6%	Odder	9%
		Landsdel Vest- og Sydsjælland		Nordfyns	2%	Randers	3%
Albertslund	0%	Faxe	5%	Nyborg	2%	Silkeborg	9%
Ballerup	6%	Guldborgsund	-3%	Odense	7%	Skanderborg	14%
Brøndby	5%	Holbæk	4%	Svendborg	1%	Syddjurs	5%
Gentofte	-3%	Kalundborg	-1%	Landsdel Sydjylland		Aarhus	12%
Gladsaxe	7%	Lolland	-13%	Billund	1%	Landsdel Vestjylland	
Glostrup	8%	Næstved	2%	Esbjerg	0%	Herning	3%
Herlev	8%	Odsherred	-1%	Fredericia	3%	Holstebro	2%
Hvidovre	8%	Ringsted	6%	Haderslev	-3%	Ikast-Brande	3%
Høje-Taastrup	5%	Slagelse	2%	Kolding	3%	Lemvig	-14%
Ishøj	10%	Sorø	3%	Sønderborg	-4%	Ringkøbing-Skjern	-5%
Lyngby-Taarbæk	3%	Stevns	4%	Tønder	-9%	Skive	-6%
Rødovre	15%	Vordingborg	-5%	Varde	-2%	Struer	-6%
Vallensbæk	15%			Vejen	-1%	Viborg	1%
Landsdel Nordsjælland				Vejle	7%	Region Nordjylland	
Allerød	10%			Aabenraa	-1%	Landsdel Nordjylland	
Egedal	6%					Brønderslev	1%
Fredensborg	6%					Frederikshavn	-10%
Frederikssund	5%					Hjørring	-8%
Furesø	8%					Jammerbugt	-6%
Gribskov	-4%					Mariagerfjord	-3%
Halsnæs	6%					Morsø	-7%
Helsingør	4%					Rebild	9%
Hillerød	7%					Thisted	-8%
Hørsholm	0%					Vesthimmerlands	-6%
Rudersdal	2%					Aalborg	5%
Landsdel Bornholm							
Bornholm	-6%						

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Danmarks Statistik
 Anmærkning: Vi har fjernet kommunerne Læse, Samsø, Ærø og Fanø

Redaktion: Cheføkonom Jeppe Juul Borre, telefon 26 81 22 75 mail: JJB@al-bank.dk. Økonom Anders Christian Overvad, telefon 38 48 47 60, mail: aco@al-bank.dk. Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon 38 48 45 55, mail: bf@al-bank.dk. Analysen er afsluttet august 2020.

Dette materiale er udarbejdet af Arbejdernes Landsbank, som general information til personlig brug. anbefalinger skal ikke opfattes som hverken tilbud om eller opfordring til køb eller salg af de pågældende papirer, tjenesteydelser mv. Materialet er alene udarbejdet på basis af offentligt tilgængeligt materiale. Banken har omhyggeligt søgt at sikre sig, at materialet er korrekt og retvisende. Banken påtager sig intet ansvar for materialets nøjagtighed eller fuldkommenhed. De oplysninger, der er anført, kan have ændret sig i forhold til produktionstidspunktet, ligesom informationen ikke tager udgangspunkt i eller er tilpasset nogen kunders personlige forhold. Derfor opfordrer vi dig til at indhente yderligere og/eller opdateret information i banken. Arbejdernes Landsbank samt medarbejdere i banken kan have positioner i eller foretage køb eller salg mv. af de værdipapirer, som er omtalt.