

# FLERE DANSKERE

---

# NYE BEHOV OG STRUKTURER

DANSKERNE OG DERES BOLIGVALG FREM MOD 2040

Udgiver:  
Boligøkonomisk Videncenter  
Jarmers Plads 2  
1551 København V.

Forfatter:  
Curt Liliegreen

Fotograf:  
Tuala Hjarnø

Layout og tilrettelæggelse:  
Kenneth S. Olsson  
og Per B. Jensen

1. oplag: 1.000

ISSN: 978-87-93360-38-9

# Indhold

	<b>Boligpolitik baseret på evidens</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Danmark vokser</b>	<b>7</b>
	DREAM og SMILE	10
	Den danske familiestruktur	12
	Vi bliver ældre	16
<b>2</b>	<b>Den skæve vækst</b>	<b>21</b>
	Det bestemmer væksten: Fødselsoverskuddet	26
	Nettotilflytningen	28
	Nettoindvandringen	30
<b>3</b>	<b>Boligmarkedets forandring</b>	<b>35</b>
	Det samlede boligbehov	36
	Fra enfamiliehus til etagebolig	40
	Fra ejer til lejer	46
	Coronapandemien satte spor	50



## Boligpolitik baseret på evidens



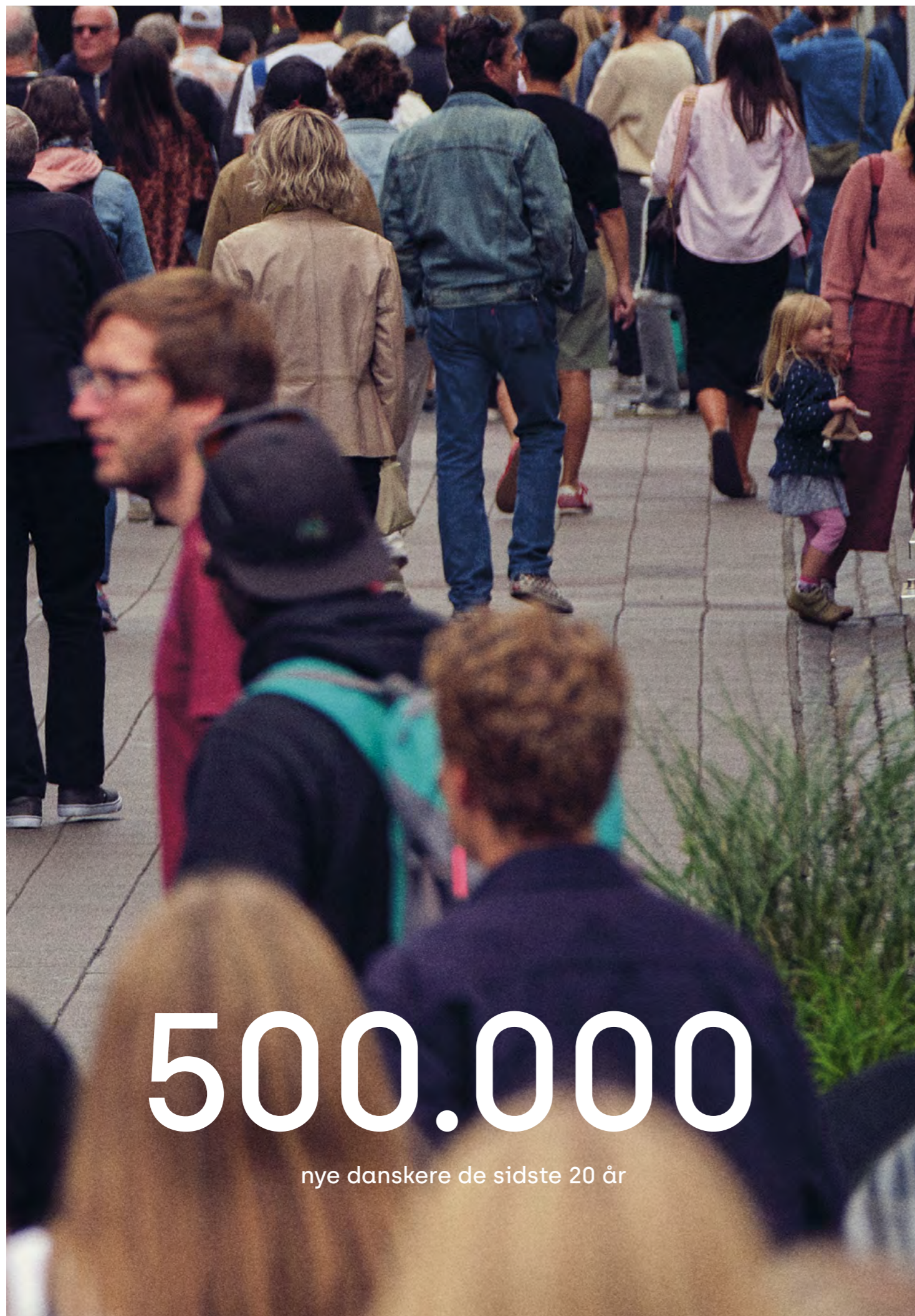
**Curt Liliegren**  
Projektdirektør i  
Boligøkonomisk  
Videncenter

I de senere år er boligpolitikken blevet vigtigere. Befolkningens størrelse, sammensætning og de økonomiske rammer for boligmarkedet udvikler sig vidt forskelligt rundt om i landet. I de store byer drøfter man, hvad man skal stille op med boligmangel, og hvordan man kan sikre betalbare boliger. I landdistrikterne er situationen helt modsat. Her er der overskud af boliger, men det er ikke nødvendigvis de boliger, man får mest brug for i de kommende år.

I en situation, hvor billedet kompliceres af de geografiske forskelle, og hvor der kan anlægges forskellige politiske holdninger og løsninger på udfordringerne, er det vigtigere end nogensinde med fakta. Det skyldes ikke mindst, at boliginvesteringer er en tung udgift, og at boliger har en lang levetid. Derfor er fejlbeslutninger på boligmarkedet dyre, og man skal leve med dem længe. Det er dog ikke enkelt at fremlægge endegyldige sandheder, når man vil beskrive fremtidens boligmarked. De modeller og analyser, som Boligøkonomisk Videncenter fremlægger, skal derfor ikke opfattes som en facitliste. De skal ses som et bidrag til beslutningsgrundlaget for boligpolitikken.

Alle rapporter findes på vores hjemmeside [www.bvc.dk](http://www.bvc.dk).

Denne publikation er tænkt som en kort sammenfatning, der rækker ud til et bredt publikum.



1

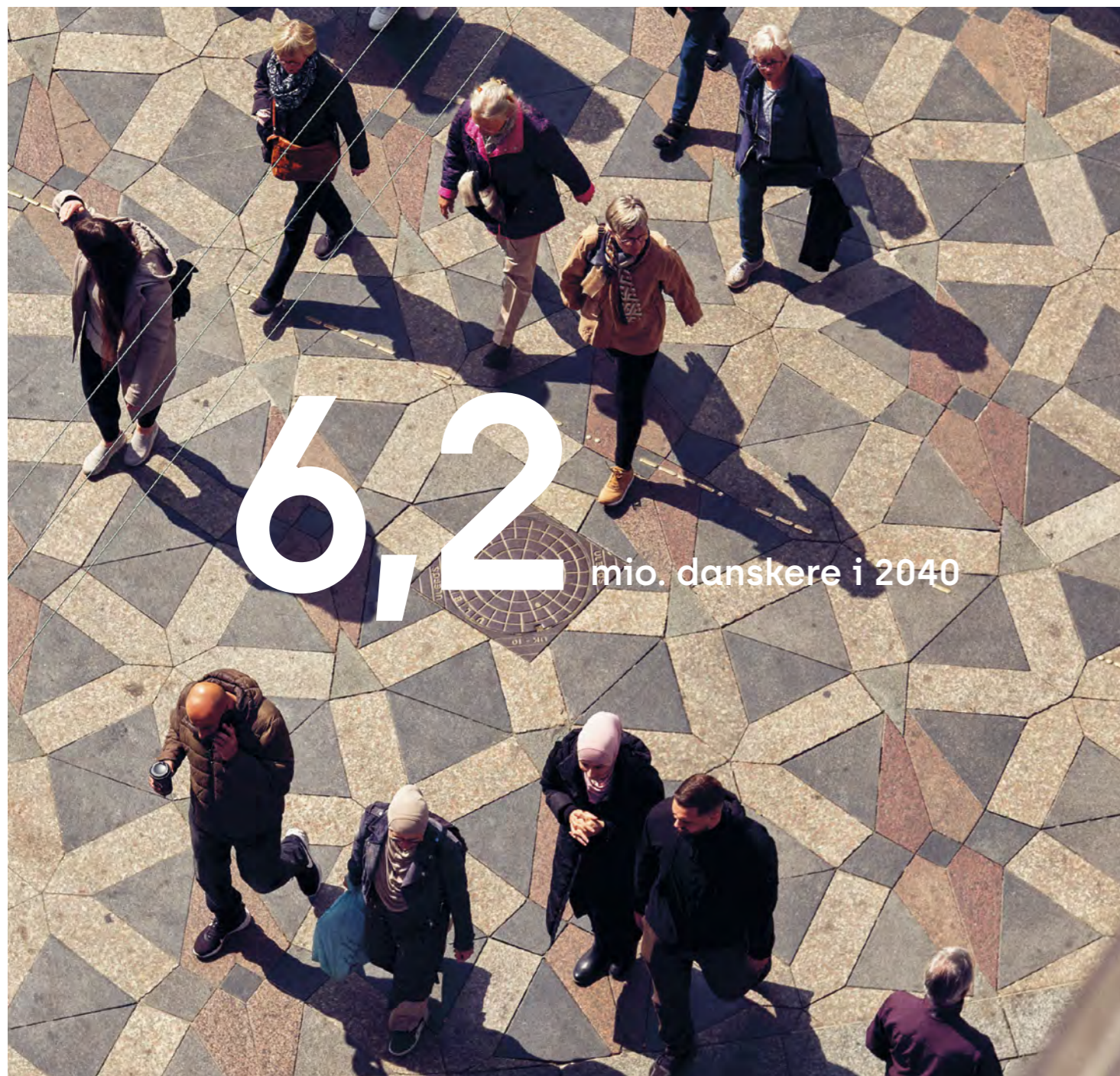
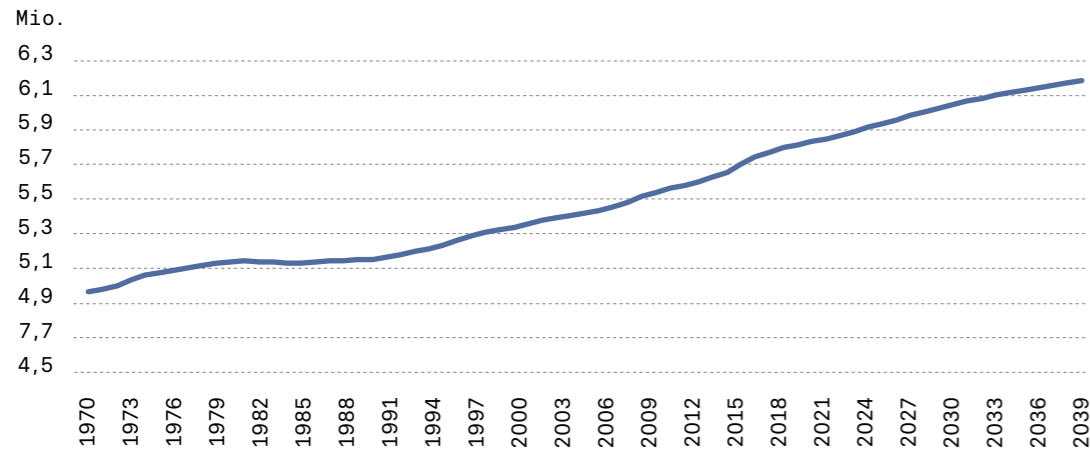
## Danmark vokser

---

”

Der har især været en forøgelse af befolkningen i byerne, mens folketallet i landdistrikterne er gået ned

## Udviklingen i det danske folketal 1970-2021 med prognose for 2022-2040



Den danske befolkning er vokset kraftigt i de senere årtier. I løbet af 50 år er folketallet steget med knap 900.000 borgere (889.000). I 1980'erne stagnerede folketallet, men siden tog væksten fart på ny. Af den samlede vækst på 900.000 er næsten 500.000 kommet til i løbet af de sidste 20 år.

Det stigende folketal stiller krav om flere boliger. Hertil kommer, at befolkningen også har flyttet sig mellem landsdele og kommuner. Der har især været en forøgelse af befolkningen i byerne, mens folketallet i landdistrikterne er gået ned. Det øger behovet for flere boliger yderligere. En del af vores boliger ligger ganske enkelt i områder, hvor der ikke længere er behov for dem.

Der rives også boliger ned. I nogle områder af landet sker det, fordi der er et overskud af boliger, og man ønsker at fjerne forfaldne boliger. I andre dele af landet rives boliger ned, fordi de er nedslidte, eller fordi de er blevet for små og utidssvarende i forhold til den standard og de krav, vi stiller i dag. Så sker nedrivningen med henblik på nybyggeri. Det er med til at øge behovet for flere nye boliger.

Prognoserne peger nu på, at vi bliver endnu flere danskere. I 2040 når vi op på 6.210.000 indbyggere. Det er 370.000 mere end i dag. Derfor er der behov for at bygge flere boliger, og det indebærer milliardinvesteringer. Boliger udgør en stor del af værdien af Danmarks samlede nationalformue. Ved udgangen af 2020 løb boligernes værdi op i 3.457 mia. kr. Derfor er det vigtigt at kende til detaljerne i udviklingen i efterspørgslen.

Befolkningstilvæksten kan skrives som:

$(\text{Fødsler minus dødsfald}) + (\text{tilflytning minus fraflytning}) + (\text{indvandring minus udvandring})$

Det er det samme som at skrive:

$\text{Fødselsoverskud} + \text{nettoflytning} + \text{nettoindvandring}$

Når man skal analysere udviklingen på boligmarkedet, er antallet af boliger kun en del af opgaven. Nok så vigtigt er det at vide i hvilke dele af landet, at udbygningen skal finde sted, samt hvilke typer boliger, der er brug for. Alt efter vores familiestruktur og pengepung er boligbehov og -muligheder vidt forskellige.

I byerne er befolkningen som hovedregel yngre, og mange lever som singler. Her retter efterspørgslen sig mod lejligheder og mindre boliger. I forstadskommuner og ude i landkommunerne dominerer parfamilier, og gennemsnitsalderen er højere. Her har indbyggerne længe gået efter huse frem for lejligheder. Nu stiger gennemsnitsalderen imidlertid ude i landkommunerne, og også her bliver der flere singler. Derfor drejer boligbehovet mere over mod rækkehuse og lejligheder.

Når vi i den enkelte kommune gør befolkningsudviklingen op for ét år, påvirkes den positivt af fødsler, af tilflytning fra andre kommuner samt af indvandring fra udlandet. Omvendt påvirkes befolkningsudviklingen negativt af dødsfald, udflytning til andre kommuner samt udvandring til udlandet.

Af praktiske årsager kommer der også en teknisk korrektionspost, for at få regnestykket til at gå op, men den er ikke særlig stor.

## DREAM og SMILE

For at kunne holde styr på de mange tendenser på det komplicerede boligmarked startede Boligøkonomisk Videncenter i 2010 et samarbejde med det uafhængige statslige forskningsinstitution DREAM. DREAM udviklede en model, der var velegnet til at fremskrive boligbehov og -valg mange år frem i tiden. Opgaven var ikke at fange midlertidige udsving i priser eller handler med boliger, men i stedet at forstå de dybereliggende strukturelle forandringer i befolkningen og på boligmarkedet. Modellen fik navnet SMILE. Det er forkortelsen for SimuleringsModel for Individuel Livscyklus Evaluering.

SMILE er ikke 'kun' en befolkningsprognose. SMILE har tal for hver eneste dansker. Disse tal er selvfølgelig fortrolige, så når modellen arbejder med data, er alt anonymiseret. Modellen fremskriver befolkningsudviklingen svarende til de danske befolkningsprognoser, som DREAM også står for. Den indeholder imidlertid også data for familie- og husholdningsstrukturer, uddannelse, arbejdsmarkedsdeltagelse, indkomst, offentlige overførsler samt ind- og udbetalinger til pension. Endelig rummer modellen tal for hver enkelt danskers konkrete bolig. Det kan f.eks. dreje sig om ejerforhold, boligens alder og dens størrelse.

SMILE-modellen ligger bag flere analyser af boligmarkedets udvikling gennem tiderne. Nu har DREAM ajourført modellens grundlag, og i denne korte publikation præsenterer vi nogle af hovedresultaterne fra de seneste kørsler i 2021.

Vil man læse hele rapporten, findes den på vores hjemmeside

<https://www.bvc.dk/faglige-udgivelser/>

Man kan også få en mere pædagogisk forklaring på, hvad SMILE-modellen er for en størrelse på DREAM's hjemmeside

<https://dreamgruppen.dk/smile/>

På de følgende sider har vi sammenfattet de overordnede tendenser, som modelkørslerne peger på.



Forskningsinstitutionen DREAM har i årenes løb udgivet en række rapporter om befolkningsudviklingen og boligbehovet.



SMILE har tal for hver eneste dansker og for alle vores boliger

## Den danske familiestruktur

Når man skal undersøge boligbehov, er det ikke nok at se på enkeltindivider. Det afgørende er, i hvilken udstrækning folk lever alene eller i parforhold, og hvor mange hjemmeboende børn, de har. Singler bor i højere grad i lejlighed end i hus. Ægtepar med børn har større tilbøjelighed til at leve i ejerbolig, og i særlig grad i hus sammenlignet med singler. Det er en central del af fremskrivningerne med SMILE modellen, at den også ser på familieforholdene.

I de sidste 35 år, fra 1986 til 2021, har Danmark fået over 600.000 flere familier. Væksten skyldes i særdeleshed singler, som der er kommet 493.000 flere af. Derimod er der kun blevet 115.000 flere parfamilier. De sidstnævnte omfatter ægtepar af hver sit køn, ægtepar med samme køn, registreret partnerskab og samlevede og samboende par. Hertil kommer en lille restgruppe i form af 'ikke hjemmeboende børn under 18 år'.

### Flere enlige

I 1986 udgjorde andelen af enlige i forhold til alle familier 48,1 pct. I 2021 var den steget til 54,7 pct. Vi bliver altså flere og flere enlige, og det er en tendens, man ser rundt omkring i Europa. Overalt gælder, at andelen af enlige er størst i de store byer, og lavest ude på landet. Dette kan tilskrives kultur, men også at befolkningen i byerne er klart yngre end i provinskommunerne. Når SMILE-modellen fremskriver udviklingen, vil andelen af enlige i de største byer falde lidt, mens andelen udenfor stiger i næsten hele landet.

For di danskerne generelt lever længere, og kvinderne fortsat opnår en højere levealder end mændene, vil der i fremtiden komme flere ældre, enlige kvinder. Samtidig er aldringen ikke jævnt fordelt over hele landet, for byernes befolkning er i dag klart yngre end landdistrikternes. Den forskel bliver større i fremtiden. En enig er altså ikke bare en enig. I byerne ser vi mange yngre og midaldrende enlige. Der bliver forskel på de enlige, alt efter om man ser på land og by. Det er ét af de mange punkter, hvor de enkelte egne i Danmark kommer til at adskille sig fra hinanden i de kommende år.

Tager man Odsherred, en typisk landkommune i det nordvestlige Sjælland, er antallet af enlige kvinder (over 15 år) siden 1986 steget med 58 pct., fra 3.343 til 5.274. Det er især antallet af enlige kvinder over 40 år, der er steget.

Tager man derimod København, er antallet af enlige kvinder (over 15 år) steget med 14 pct., fra 122.748 til 139.834. De enlige kvinder udgør et stort antal og en stor andel af samtlige familier, men deres antal stiger ikke markant. Samtidig er antallet af yngre enlige kvinder i 20'erne steget, mens antallet af enlige kvinder over 60 år er faldet kraftigt. Vi kan altså sammenfatte udviklingen til flere yngre enlige i byerne og flere ældre enlige i landdistrikterne. Det giver selvfølgelig meget forskelligartede behov på boligmarkedet.

De mange unge enlige i byerne har behov for mindre, betalbare lejligheder. De ældre enlige i landdistrikterne sidder ofte tilbage i landejendommens stuehus og i enfamiliehus. I den udstrækning at de ønsker at flytte, vil det ofte være til udlejningsboliger – i hvert fald for de ældste i denne gruppe.

Andelen af enlige i forhold til alle familier

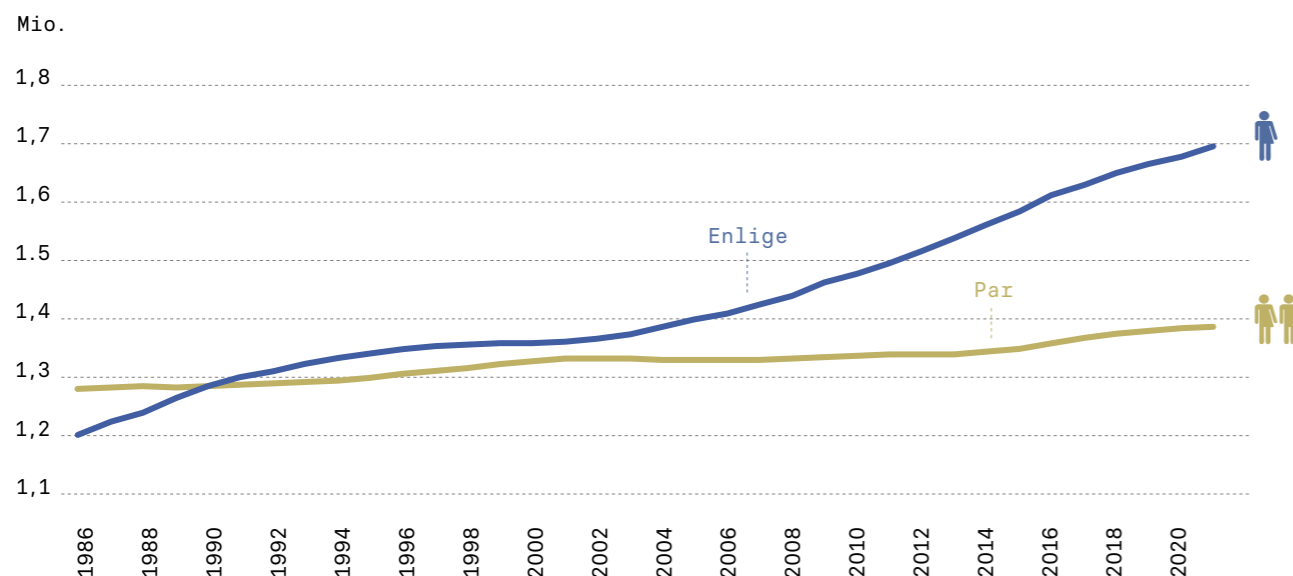
1986

48,1%

2021

54,7%

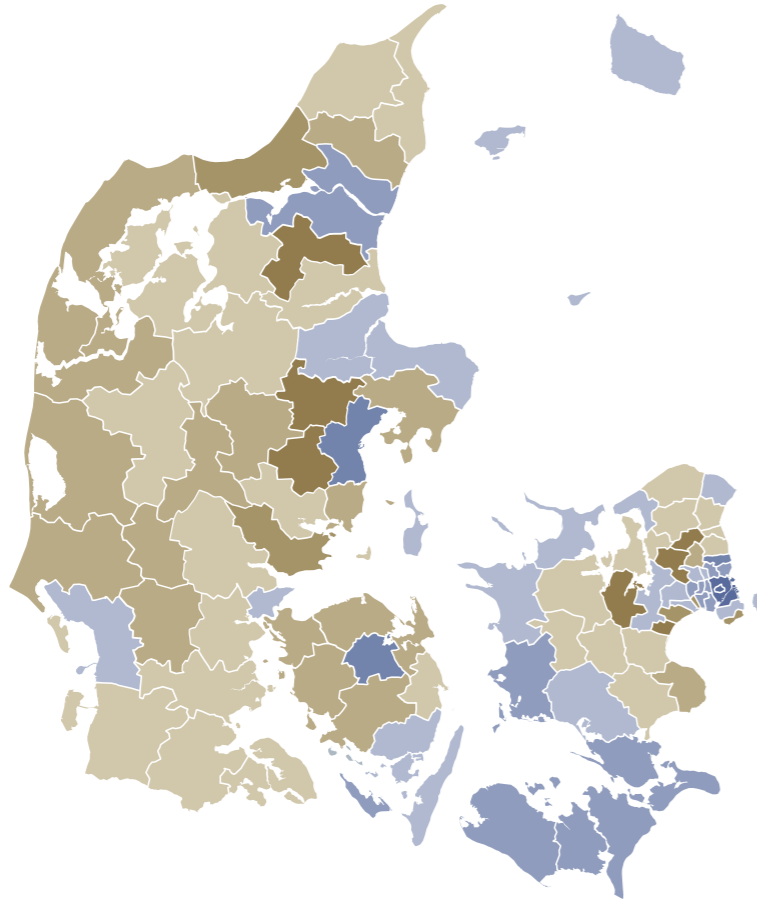
Udvikling i antal familier fordelt på enlige og par 1986-2021



# Andelen af enlige ud af alle familier i 2018 samt ændringer frem til 2040

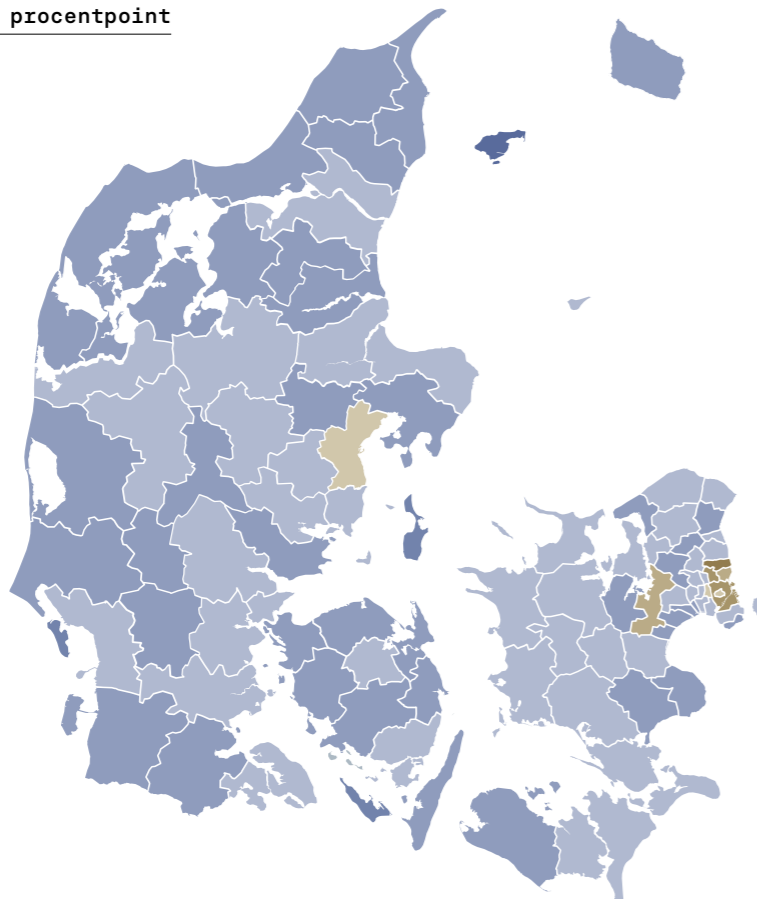
Andel enlige 2018

- < 43 %
- < 46 %
- < 49 %
- < 52 %
- < 55 %
- < 58 %
- < 61 %
- > 61 %

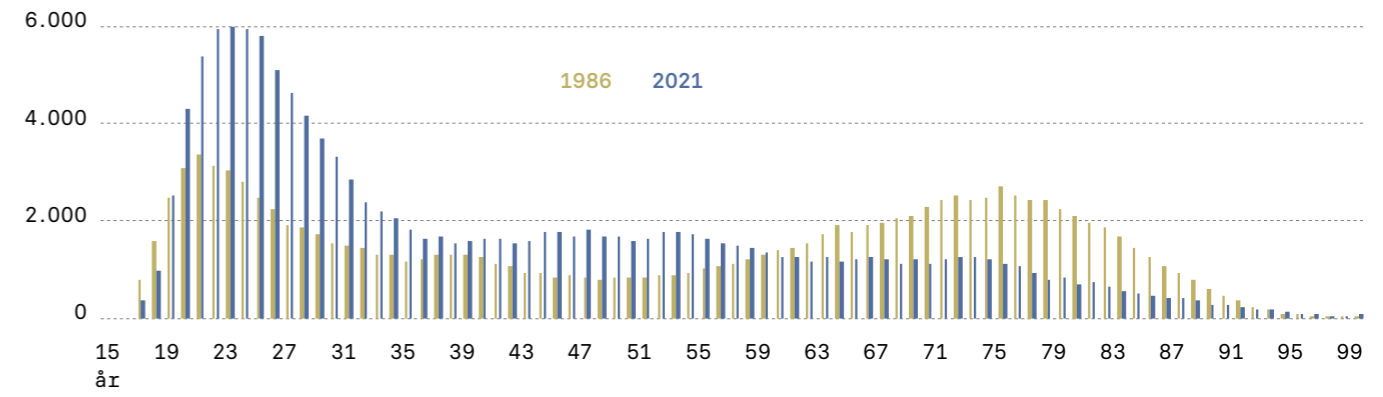


Ændring 2018-2040 i procentpoint

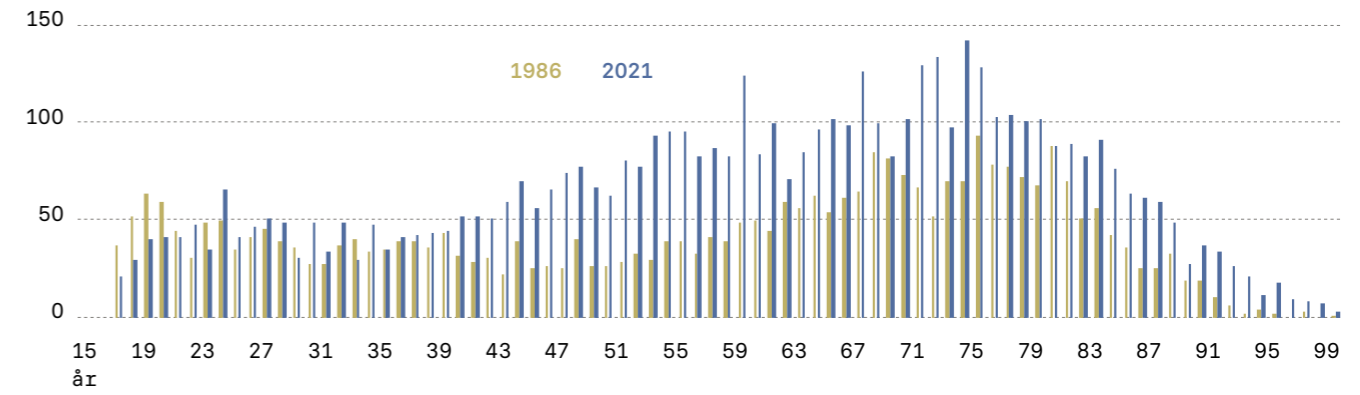
- < -3
- < -2
- < -1
- < 0
- < 5
- < 10
- < 15
- > 15



Udviklingen i antal enlige kvinder fordelt efter alder i København



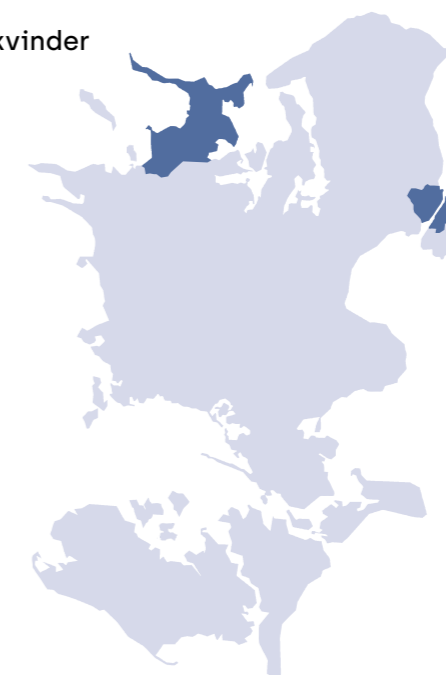
Udviklingen i antal enlige kvinder fordelt efter alder i Odsherred



Antal enlige kvinder  
Odsherred

1986  
**3.343**

2021  
**5.274**



Antal enlige kvinder  
København

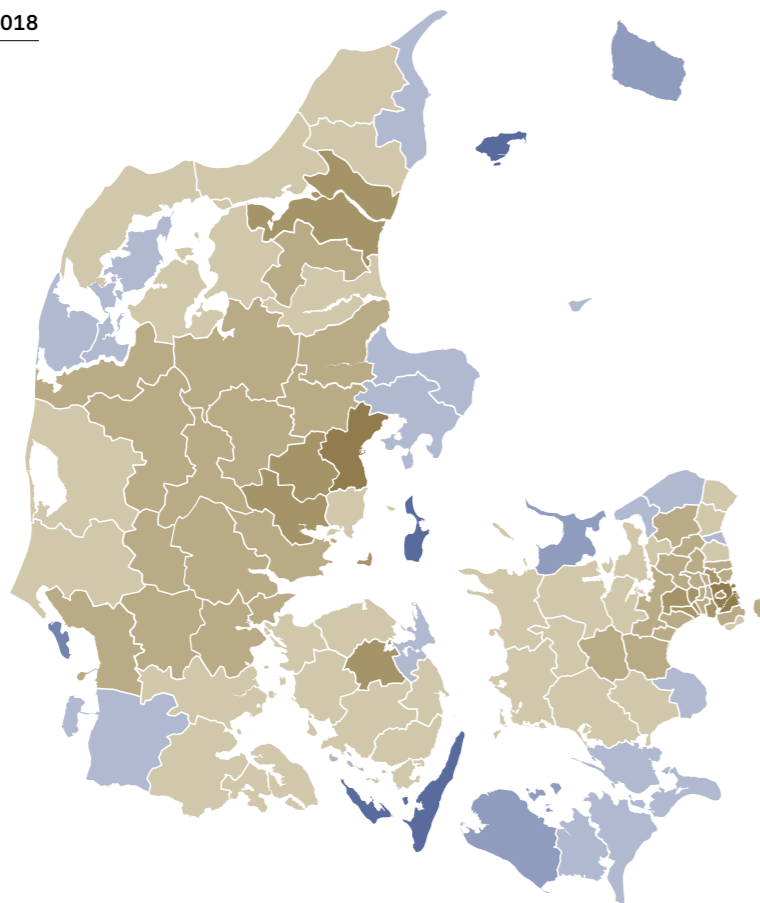
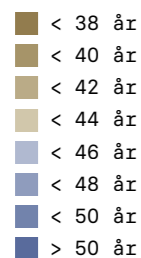
1986  
**122.748**

2021  
**139.834**

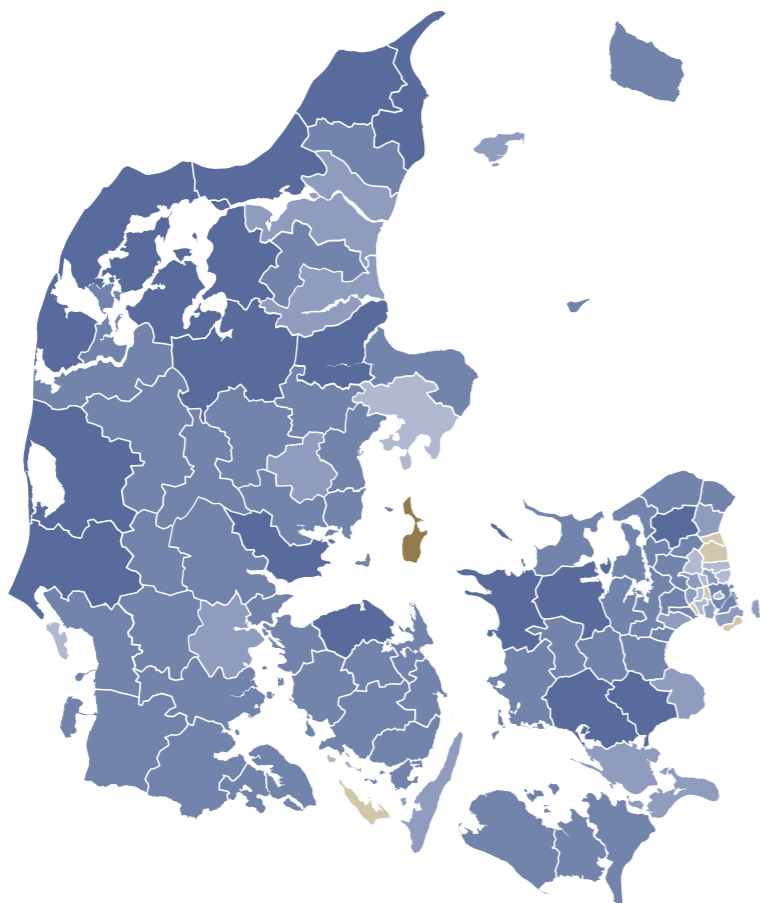
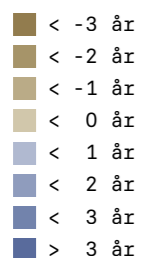


## Befolkningens gennemsnitsalder

Gennemsnitsalder, 2018



Ændring 2018-2040



Anm.:  
År 2018 er faktisk data,  
men de efterfølgende  
år er fremskrevne.

Kilde:  
Danmarks Statistik  
og egne beregninger  
baseret på fremskrivning  
af SMILE.

## Vi bliver ældre

Danskerne lever længere, og derfor stiger gennemsnitsalderen for befolkningen. Aldersforholdene ude i den enkelte kommune påvirkes imidlertid også af, hvem der flytter væk, og hvem der flytter til. I mange kommuner i provinsen flytter de unge væk og ind til de større byer. De tilflyttere, kommunen får, er typisk ældre. Det hæver gennemsnitsalderen i disse kommuner. Et andet forhold er alderen på de indvandrere fra udlandet, som man modtager, og alderen for de udvandrede.

Middellevetiden, som vi kan forvente, når vi fødes, stiger stille og roligt. Det er en proces, der har fundet sted år efter år. Og den fortsætter også i vores tid, i takt med at vi lever sundere og får bedre kontrol med livstilssygdomme. Alene i de sidste tyve år er middellevetiden for befolkningen steget med 4,6 år. Den højeste middellevetid opnår man nu i Landsdel Nordsjælland og Landsdel Østjylland, der også er landets mest velstående områder.

Københavns kommune har en lavere middellevetid end landsgennemsnittet.

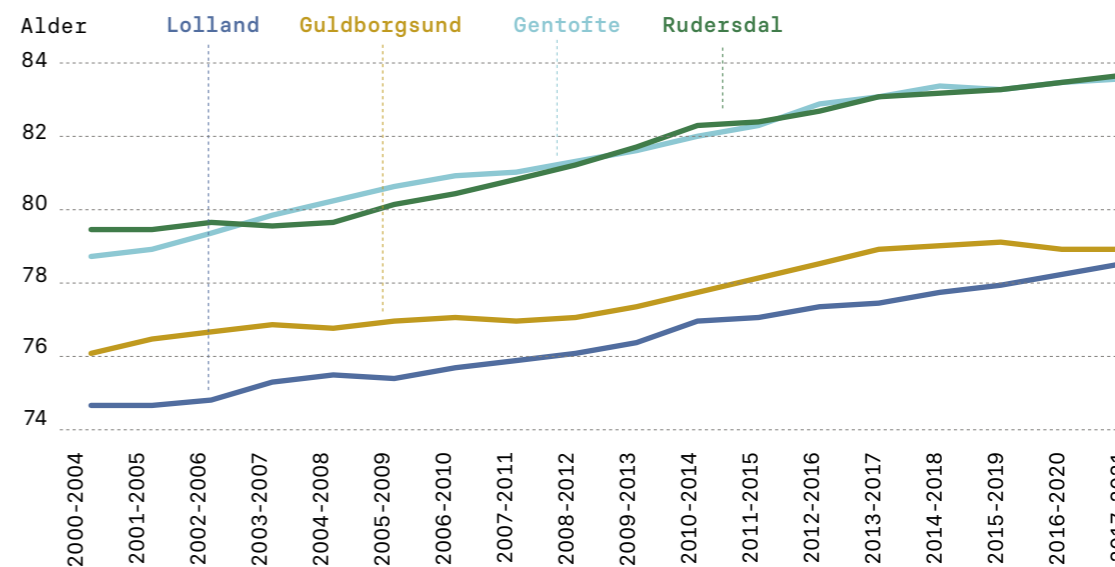
Udviklingen forventes at fortsætte. I fremskrivningerne af befolkningen forudsættes en stigning i middellevetiden for landet som helhed for

mænd fra 80,4 år i 2021 til 84 år i 2040, mens den for kvinder ventes at stige fra 84,2 til 87 år.

Som borger i en kommune – og ikke mindst som beslutningstager – er det naturligt at være optaget af, om man bliver flere eller færre borgere i kommunen. Mange fokuserer på nettotilflytningen. Tager man Vejle som eksempel, flyttede der 6.635 personer til kommunen i 2020, men 5.734 flyttede væk. Nettobevægelsen var altså blot på 901. Ser man på ind- og udvandring, så indvandrede der 1.198, men der udvandrede 1.040. Nettoindvandringen blev derfor kun på 158. Disse 'nettotal' dækker altså over store bagvedliggende modsatte bevægelser. Det påvirker også aldersudviklingen i kommunen.

I dag gælder, at befolkningen er yngst i de største byer København og Aarhus, og ældre ude i omegnskommunerne. Den ældste befolkning finder man i de egentlige landkommuner og i særdeleshed på øer som Ærø, Langeland, Samsø og Læsø. Det billede vil blive endnu tydeligere de næste tyve år. Befolkningen i byerne vil i gennemsnit blive noget ældre, men gennemsnitsalderen vil stige markant i landkommunerne. Rent aldersmæssigt får vi derfor større forskelle mellem land og by de kommende år.

Middellevetid for 0-årige – yderpunkterne blandt danske kommuner 2000-2021



Middellevetid 2021

Kvinder **84,2**

Mænd **80,4**

Forventet middellevetid 2040

Kvinder **87**

Mænd **84**





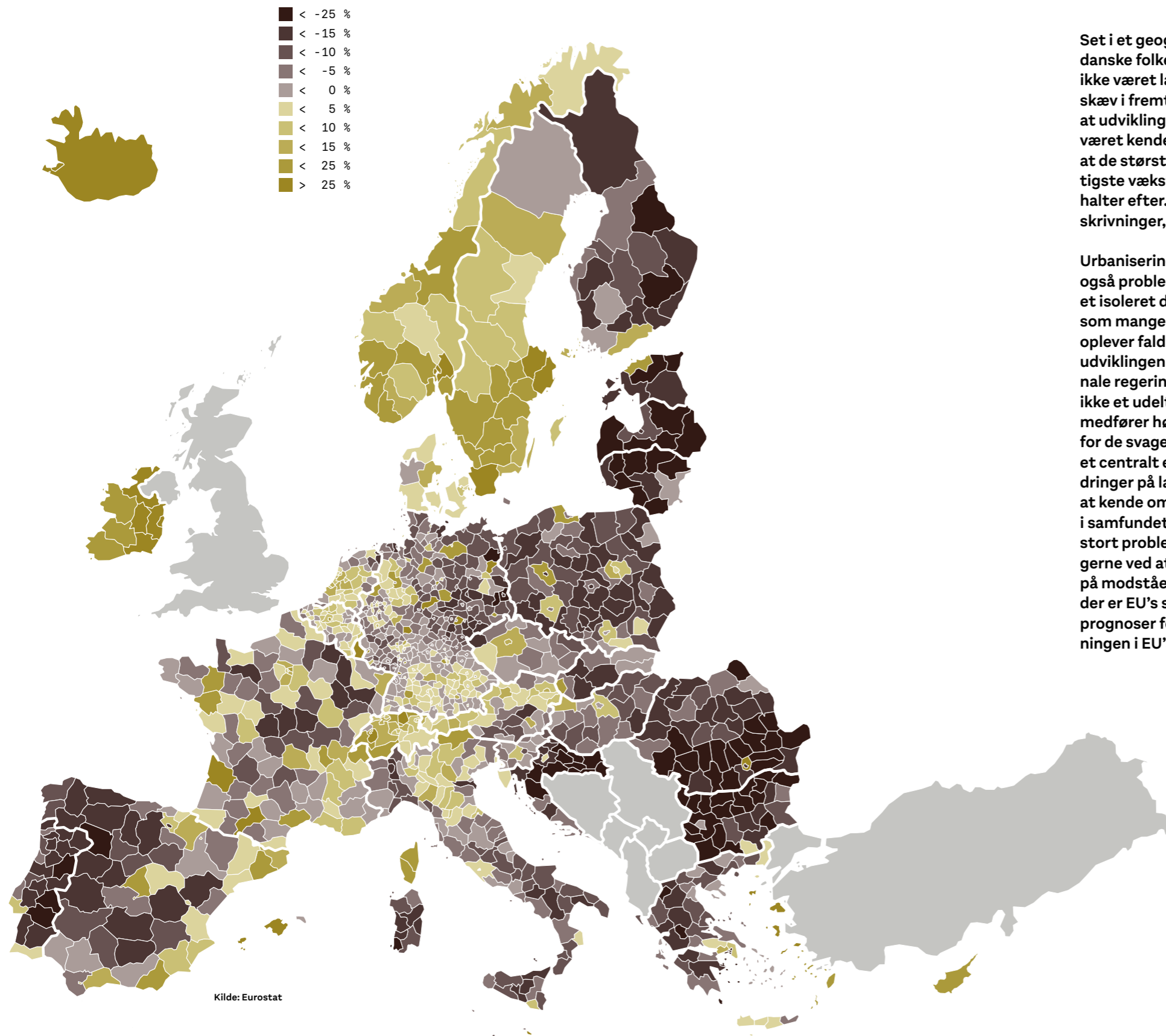
# 2

## Den skæve vækst

---

”

Groft forenklet kan man sige, at udviklingen i folketallet de senere årtier har været kendetegnet af urbanisering



- < -25 %
- < -15 %
- < -10 %
- < -5 %
- < 0 %
- < 5 %
- < 10 %
- < 15 %
- < 25 %
- > 25 %

Set i et geografisk perspektiv er væksten i det danske folketal ikke jævnt fordelt. Det har den ikke været længe, og den forventes også at blive skæv i fremtiden. Groft forenklet kan man sige, at udviklingen i folketallet de senere årtier har været kendetegnet af urbanisering. Det vil sige, at de største byer med opland har haft den kraftigste vækst, mens provins og landdistrikter halter efter. Den tendens vil fortsætte i de frem-skrivninger, vi præsenterer her, frem til 2040.

Urbanisering vækker store følelser og skaber også problemer på boligmarkedet. Det er ikke et isoleret dansk fænomen – vi er i samme båd som mange andre lande. De landkommuner, der oplever fald i folketallet, er ofte kritiske overfor udviklingen og kan føle sig ladt i stikken af nationale regeringer. Til gengæld er urbaniseringen ikke et udelt gode for de store byer, for væksten medfører højere boligpriser og giver problemer for de svagere grupper. Urbaniseringen er derfor et centralt element i de boligpolitiske udfordringer på langt sigt. Derfor er det værdifuldt at kende omfanget af denne omstillingsproces i samfundet, så vi kan være forberedt på, hvor stort problemet bliver og vurdere udfordringerne ved at ændre på udviklingen. Derfor vises på modstående side et landkort fra Eurostat, der er EU's statistikorganisation. Kortet viser prognoser for den langsigtede udvikling i befolkningen i EU's regioner.

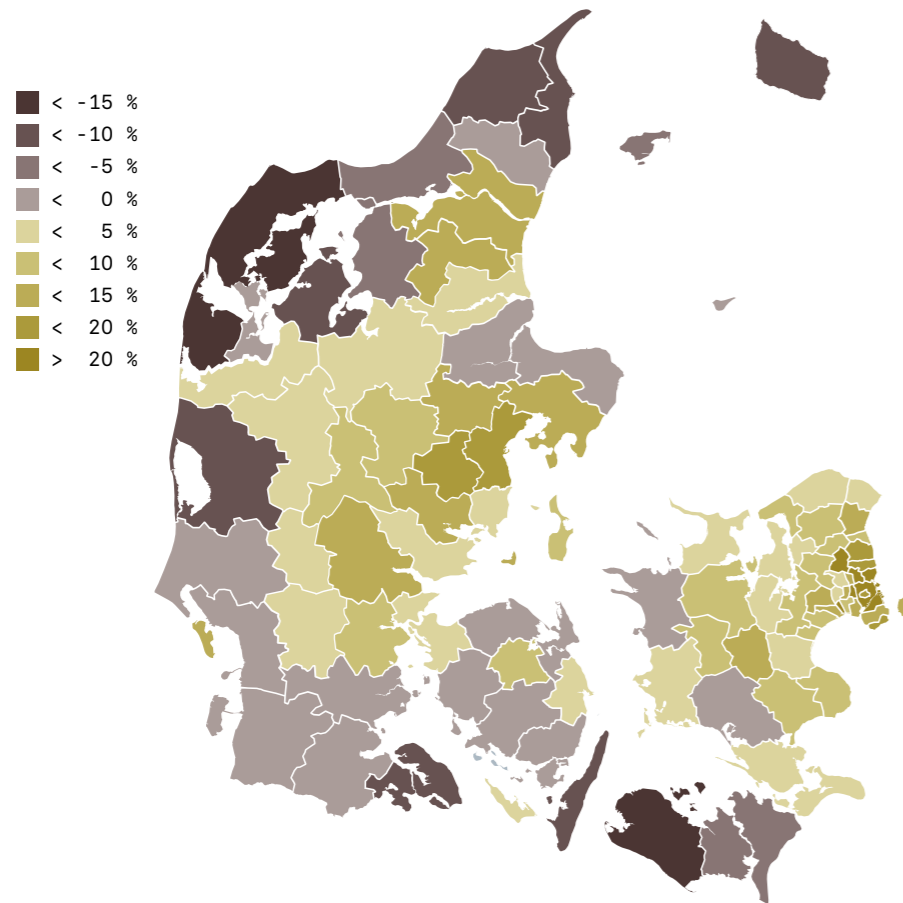
Det er en kæmpe omstillingsproces, der er i gang. I store landområder i Øst- og Sydeuropa vil folketallet falde. Omvendt vil folketallet stige i store dele af Skandinavien. Endelig vil vi se en stigende befolkning i de velstående økonomiske vækstzoner i Sydtyskland, Norditalien, i Nederlandene og dele af det vestlige Tyskland. Helt generelt kommer der vækst i de store byer og i de rige områder. Den proces har allerede stået på længe.

I de sidste 30 år har Stockholm haft en befolkningstilvækst på 46 pct. og storbyen Madrid en befolkningstilvækst på 37 pct. Wien er vokset med 28 pct. Omvendt er der lande, der oplever en markant nedgang. De sidste 30 år er folketallet i Letland faldet 29 pct. Bulgarien 21 pct. og Rumænien 17 pct. I dele af Tyskland som f.eks. Thüringen falder folketallet også (21 pct.) Det er denne nye virkelighed, som udfordrer boligpolitikken. Det gælder også for Danmark.

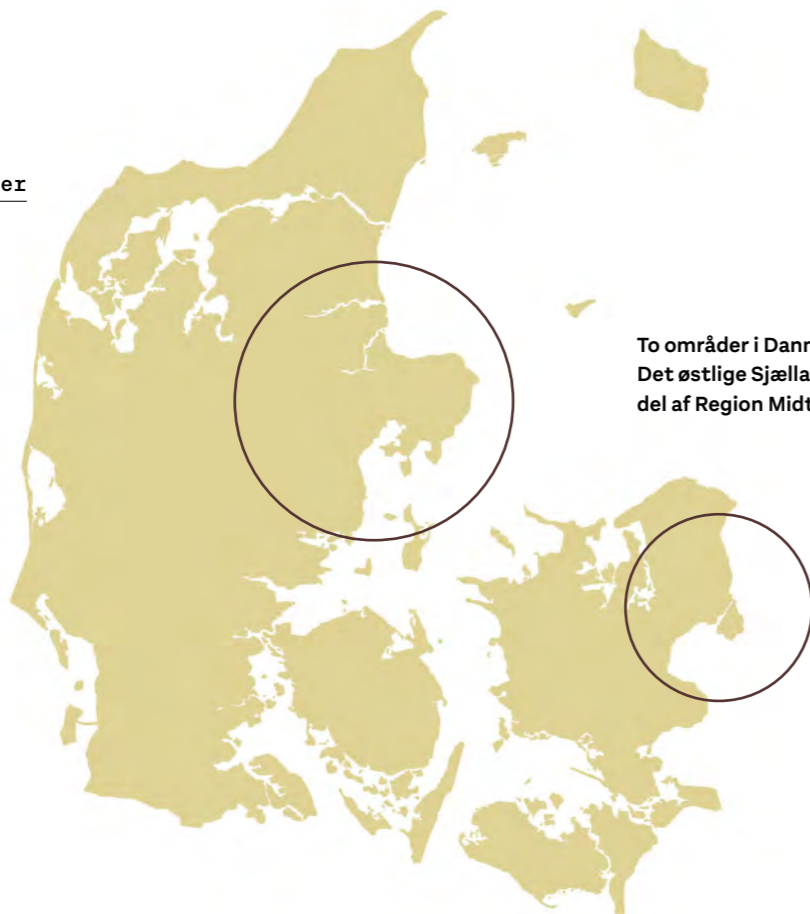
Her er forskydningerne i folketallet ikke så ekstreme som i Østeuropa, men de er ikke desto mindre ganske tydelige på trods af vores begrænsede areal.

To større vækstområder vidner herom: Det østlige Sjælland og den østlige del af Region Midtjylland. Tilbagegangen finder sted i de kommuner, der ligger længst væk fra vækstcentrene i København og Aarhus.

Relativ befolkningstilvækst i %, 2018-2040

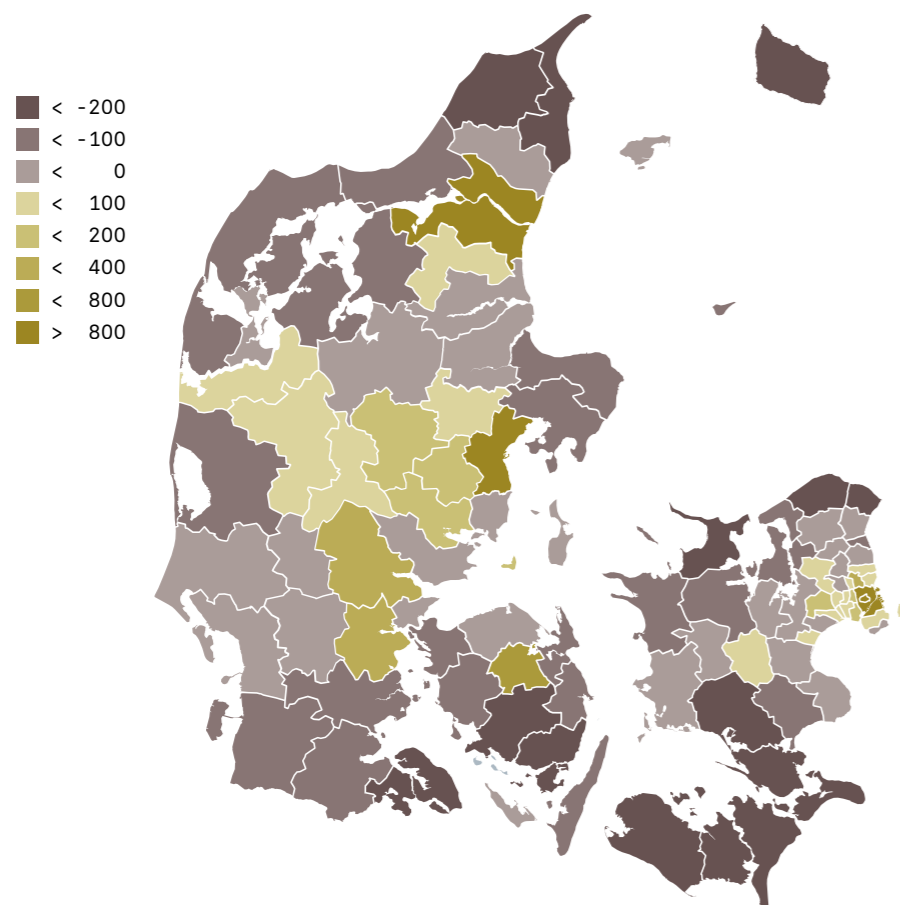


To store vækstområder

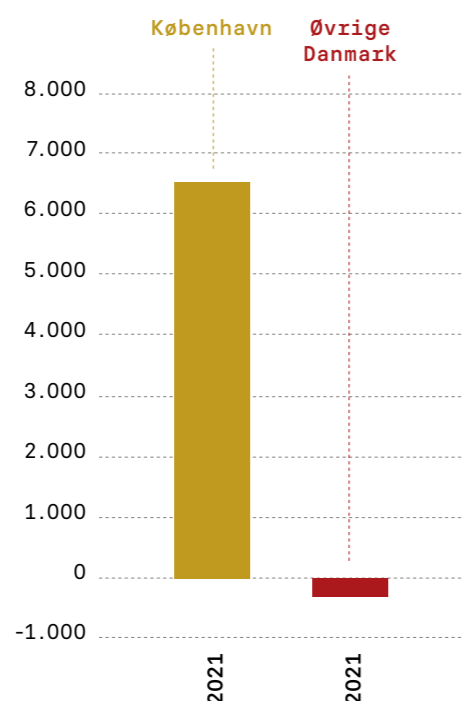


To områder i Danmark vokster:  
Det østlige Sjælland og den østlige  
del af Region Midtjylland.





Fødselsoverskuddet på landsplan 2021



København har ubetinget landets største fødselsoverskud pga. mange unge i den fødedygtige alder. I 2021 var det på +6.632. Det øvrige Danmark havde tilsammen et negativt fødselsoverskud på -311.

## Det bestemmer væksten: Fødselsoverskuddet

Som nævnt på side 9, dækker begrebet fødselsoverskuddet over antal fødsler fratrukket antal døde.

Om en kommune årligt har flere fødsler end døde afhænger i høj grad af befolkningens alderssammensætning. Har kommunen relativt mange unge, vil den også få mange fødsler, uanset om fertiliteten er høj eller lav. Fertilitet, eller helt præcist begrebet 'samlet fertilitet', er det antal levendefødte børn, som 1.000 kvinder vil føde i løbet af de fertile aldersklasser, som regnes som aldersintervallet 15-49 år. Den samlede fertilitet varierer fra kommune til kommune. Typisk er fertiliteten lav i storbykommunerne. Faktisk har København, Aalborg og Odense nogle af landets laveste fertilitetskvoteienter. Derimod er fertiliteten ofte høj i landkommuner og i forstadskommunerne til de største byer.

København har landets tredje laveste fertilitet, men alligevel har byen mange fødsler og suverænt landets største fødselsoverskud. Det skyldes, at kommunen er landets yngste med mange indbyggere i de fødedygtige aldersklasser og relativt få ældre.

Billedet er imidlertid ikke så enkelt. Der findes også landkommuner, hvor fertiliteten er lav. Det gælder f.eks. for Lolland, der har landets laveste fertilitet, men også for Norddjurs, Guldborgsund og Morsø med flere. Der er også omegnskommuner til København med lav fertilitet, det gælder især for Albertslund.

Forskellene i fertilitet er store. Lolland med landets laveste fertilitet har en samlet fertilitet på 1.370. Rebild har landets højeste samlede fertilitet med 2.480. Det vil sige, at 1.000 kvinder i Rebild vil få 1.110 flere børn end 1.000 kvinder på Lolland.

Den relative mængde af dødsfald afhænger selvfølgelig af andelen af ældre og af befolkningens middellevetid i en given kommune. Lige som at fertiliteten kan variere fra kommune til kommune, kan middellevetiden det også. Den varierer dog meget lidt i forhold til forskellene i fertilitet. Landets korteste middellevetid for 0-årige findes i Lolland kommune med 78,2 år. Den længste findes i Rudersdal med 83,5 år.

København har en af landets korteste middellevetider. Det betyder dog ikke meget for befolkningsudviklingen, for København har den laveste andel af ældre af alle kommuner. Derfor er antallet af årlige dødsfald i København også faldet støt gennem de sidste 100 år.

Landkommunerne Lolland, Guldborgsund og Norddjurs har lav middellevetid. Samtidig har de relativt mange ældre og færre yngre. Endelig har de lav fertilitet. Derfor får disse kommuner et stort fødselsunderskud. De har udviklingen imod sig, både når vi taler om fødsler og dødsfald.

Omvendt finder vi en høj middellevetid i forstadskommunerne til de store byer, de samme kommuner som også havde en høj fertilitet. Det gælder f.eks. Rudersdal, Gentofte, Allerød og Lyngby-Taarbæk udenfor København og Skanderborg udenfor Aarhus.

DREAM har fremskrevet fødselsoverskuddet frem til 2040 i de enkelte kommuner.

I de kommende år vil Danmarks store byer, København, Aarhus, Odense og Aalborg have væsentlige fødselsoverskud. Der vil også være fødselsoverskud i oplandet, især rundt om København og Aarhus.

### Store forskelle i fertilitet

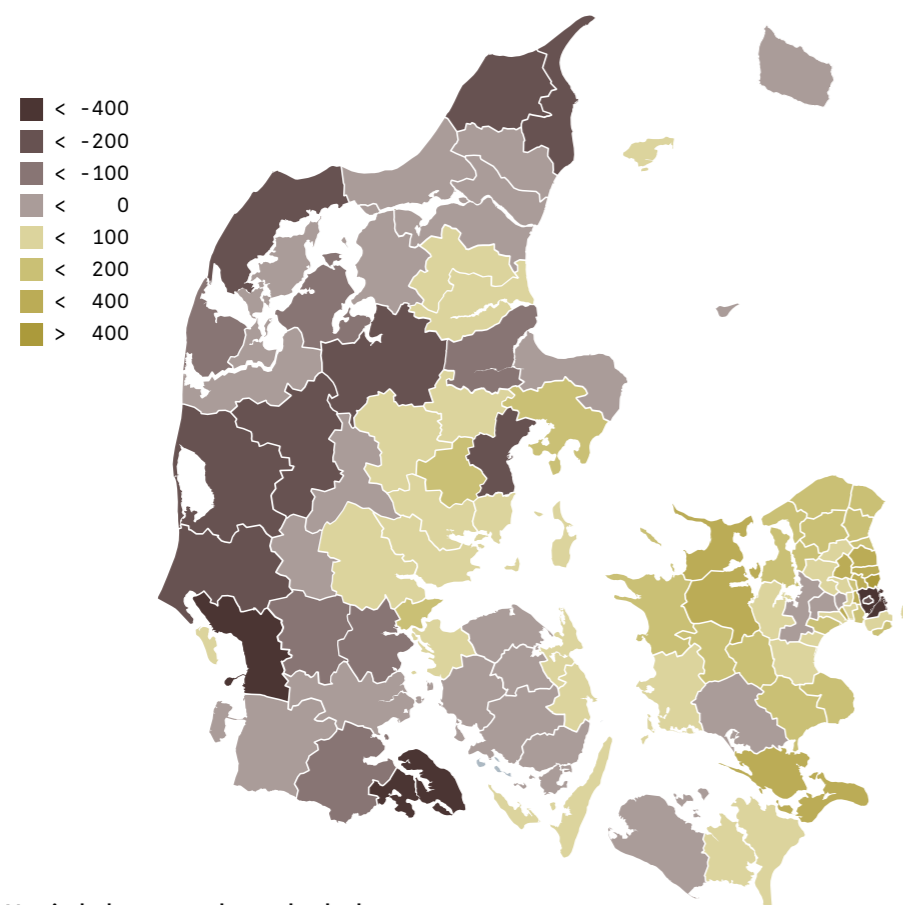
Lolland kommune

1.370

Rebild kommune

2.480

Årlig nettotilflytning i antal personer frem til 2040



Vestjyske kommuner har underskud på 'flyttebalancen'.

## Det bestemmer væksten: Nettotilflytningen

Hvert år er der en betydelig flytteaktivitet mellem de enkelte kommuner i Danmark både i form af fraflytning og tilflytning. I nogle kommuner balancerer omfanget af tilflytning og fraflytning næsten. Ofte kommer tilfældigheder til at afgøre, om kommunen netto får flere tilflyttede borgere. I de kommuner svinger nettotilflytningen mellem at være positiv og negativ.

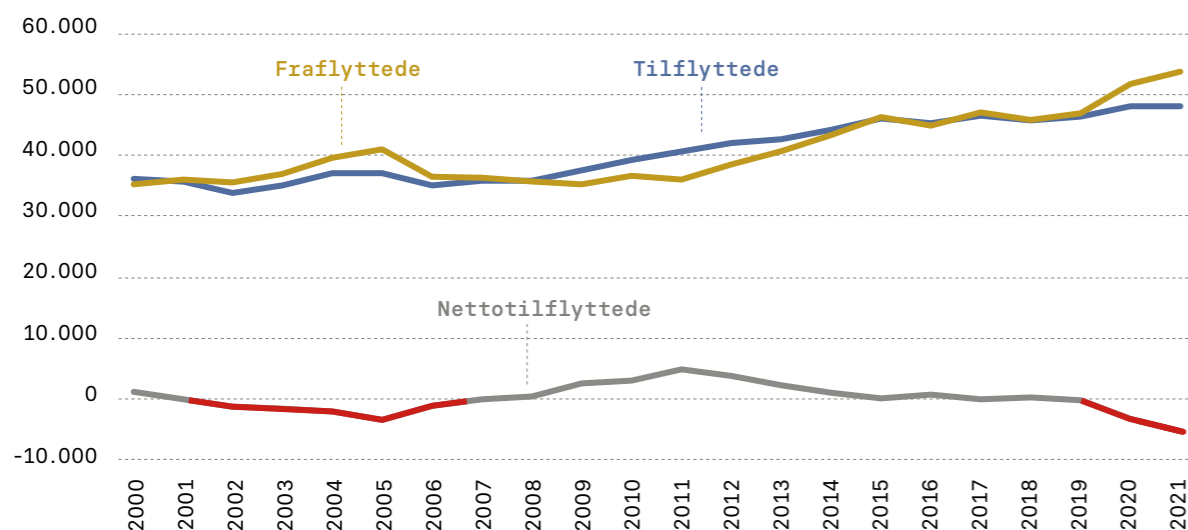
Fordi nettotilflytningen er forskellen på to store modsatrettede størrelser i form af til- og fraflytning, kan det være svært at forudsige nettotilflytningen i enkelte år. Nettobevægelsen vil være et lille tal i forhold til de større bruttobevægelser. Det har coronapandemien været med til at understrege. Derfor er det nærmest umuligt at fremskrive flyttebevægelserne med 100 pct.'s sikkerhed.

I nogle kommuner oplever man en konstant nettofraflytning af borgere. Det gælder især landkommuner i det vestlige Danmark. Samtidig er der et klart mønster i flytningerne. Typisk fraflytter unge i alderen 18-24 år, mens der er en vis tilflytning af ældre borgere. Samlet får de vestjyske kommuner imidlertid underskud på 'flyttebalancen'.

I de store byer er billedet helt anderledes. København, Frederiksberg, Aarhus, Aalborg og Odense har en markant nettotilflytning af unge 18-24 årige, der strømmer til fra et stort opland. Især København tiltrækker unge fra hele Danmark. I de lidt ældre aldersgrupper – fra omkring 27 år op til midten af 40'erne – er der imidlertid tale om en nettoudflytning. Det er børnefamilierne, der flytter, men eftersom der kun er tale om en vis andel, ændrer det ikke på, at de store byer er præget af de unge aldersklasser. Udflytningen sker først og fremmest til omegnskommuner og 'satellitbyer'. Det er f.eks. Gentofte. Rødovre og Høje-Taastrup, der tiltrækker børnefamilierne fra København, mens Skanderborg er den kommune, der tiltrækker flest borgere fra Aarhus.

Der flytter flere ud fra de store byer, end der flytter ind. København og Aarhus har altså en nettoudflytning. Den er imidlertid ikke stor nok til, at den kan opveje disse kommuners store fødselsoverskud og nettoindvandring. Det er værd at notere, at fremskrivningerne fra DREAM viser, at København og Aarhus i gennemsnit vil have en årlig nettoudflytning frem til 2040. Men alligevel vil de to byers indbyggertal vokse markant i samme periode.

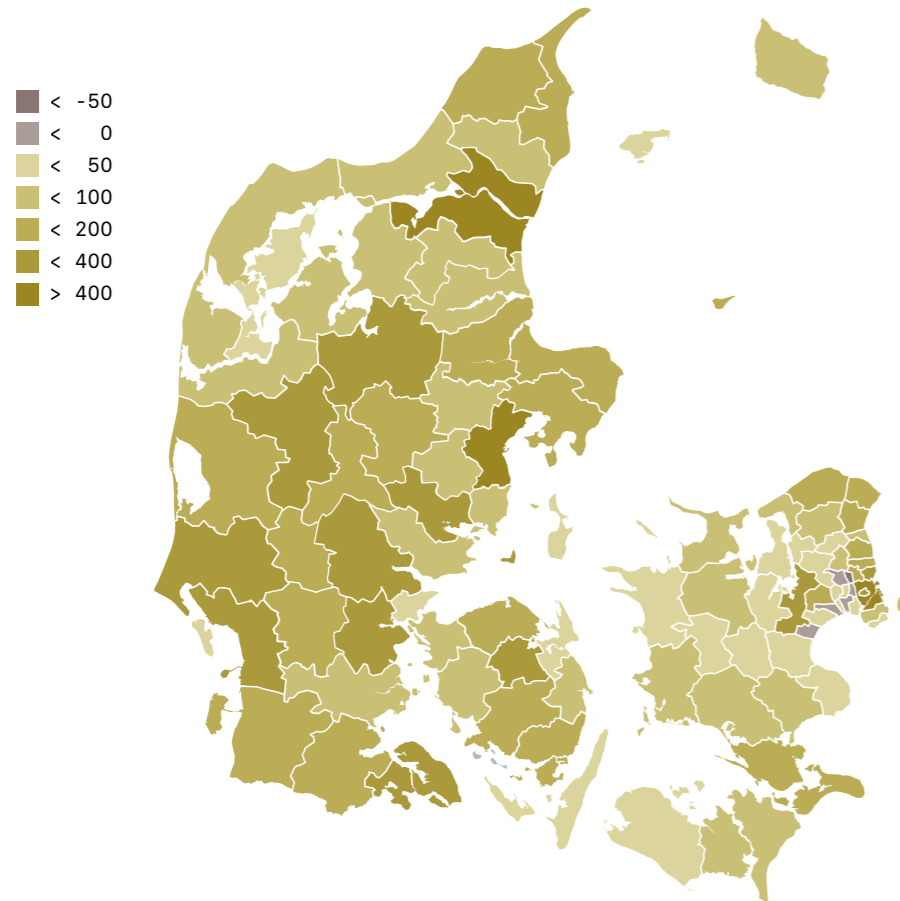
Tilflytning, fraflytning og nettotilflytning til Københavns kommune 2000-2021



Unge 18-24 årige flytter i stor stil til de største byer.



Gennemsnitlig årlig nettoindvandring frem til 2040 i antal personer



## Det bestemmer væksten: Nettoindvandringen

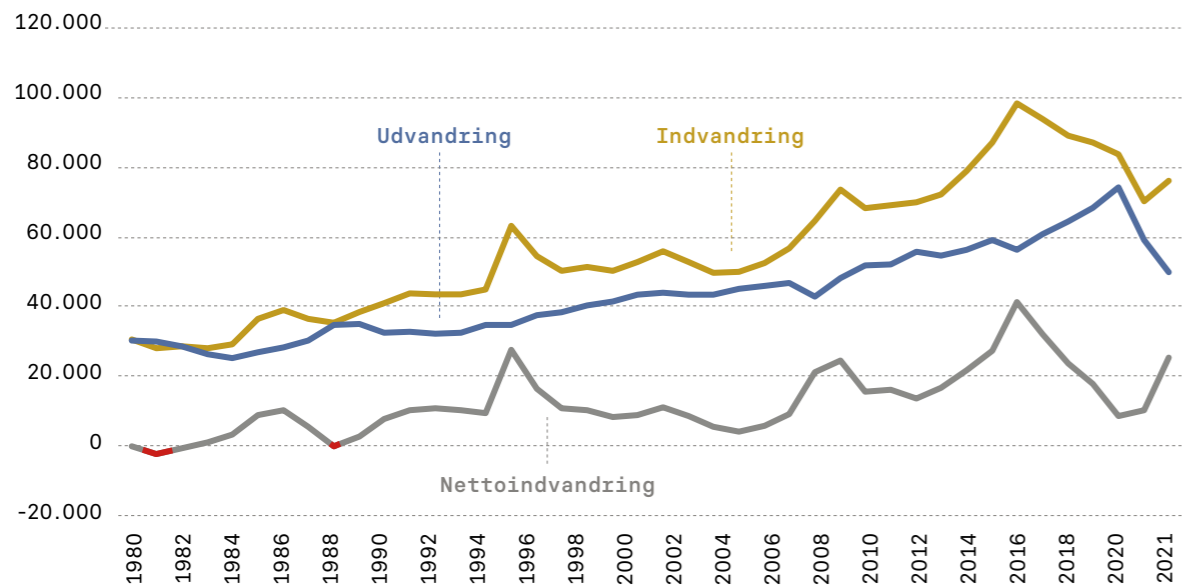
Historisk har nettoindvandringen til Danmark varieret meget. Nettoindvandringen er forskellen mellem indvandringen fra udlandet til Danmark og udvandringen fra Danmark til udlandet. Både ind- og udvandringen er forholdsvis stor på årsbasis. Indvandringen har de senere år varieret mellem 70-100.000 personer. Udvandringen er relativt mere stabil. Den har været støt stigende og ligger nu mellem 60-70.000 årligt. Da nettoindvandringen er forskellen mellem disse to betydelige størrelser, der begge varierer, svinger nettoindvandringen ganske voldsomt. Derfor er den svær at forudsige præcist på årlig basis. En stor del af indvandringen kommer fra andre EU-lande og er personer, der søger arbejde eller vil uddanne sig. En anden del af indvandringen er asylansøgere, hvis omfang har varieret voldsomt i takt med konflikter. Senest har vi set en kraftig stigning i forbindelse med borgerkrigen i Syrien og krigen i Ukraine. Den form for hændelser er uforudsigelige, og ingen model kan tage højde herfor.

Selvom København og Aarhus suverænt er de kommuner, der modtager flest indvandrere, har indvandringen også stor betydning i landkommunerne. Ser man på året 2019 (2020 og 2021 er atypiske som følge af coronapandemien) var der 50 kommuner, der havde negativ befolkningstilvækst. Uden nettoindvandringen havde tallet været 57 kommuner. Samtidig ville tilbagegangen i de landkommuner, der i forvejen havde befolkningsnedgang, have været endnu større. Det gælder for kommuner som Tønder, Aabenraa, Hjørring, Frederikshavn, Guldborgsund og Bornholm.

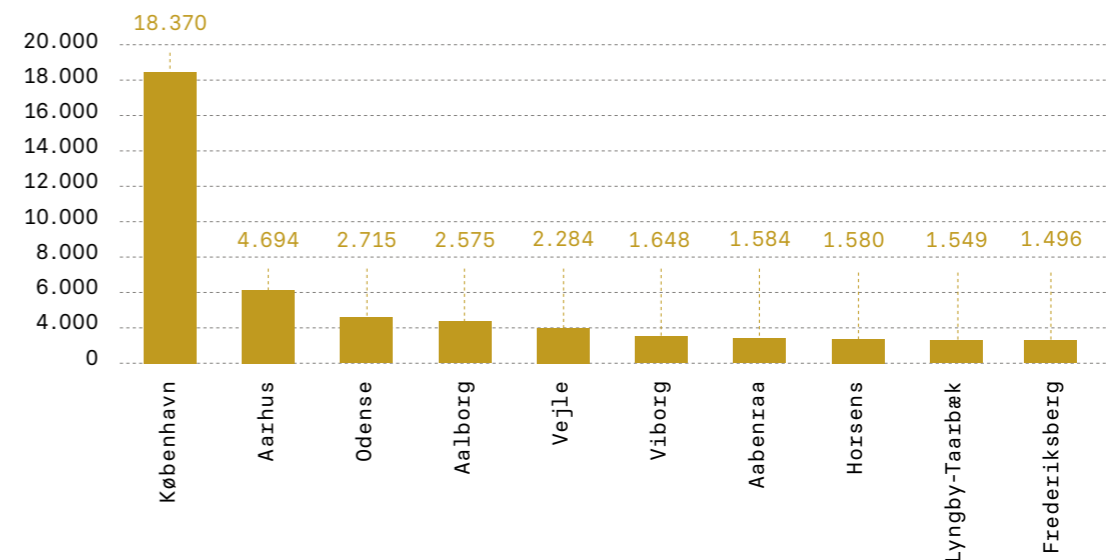
Nettoindvandringen til Danmark er med til at øge befolkningstilvæksten i specielt de større byer. Ingen kommuner har dog haft negativ nettoindvandring, når man ser på den 5-årige periode 2016-2020.

Indvandringen om året  
**70-100.000**

Indvandring, udvandring og nettoindvandring til Danmark 1980-2021



10 kommuner med størst absolut nettoindvandring 2016-2020







# 40%

af nettoindvandringen

gik til

# 10

kommuner



# 3

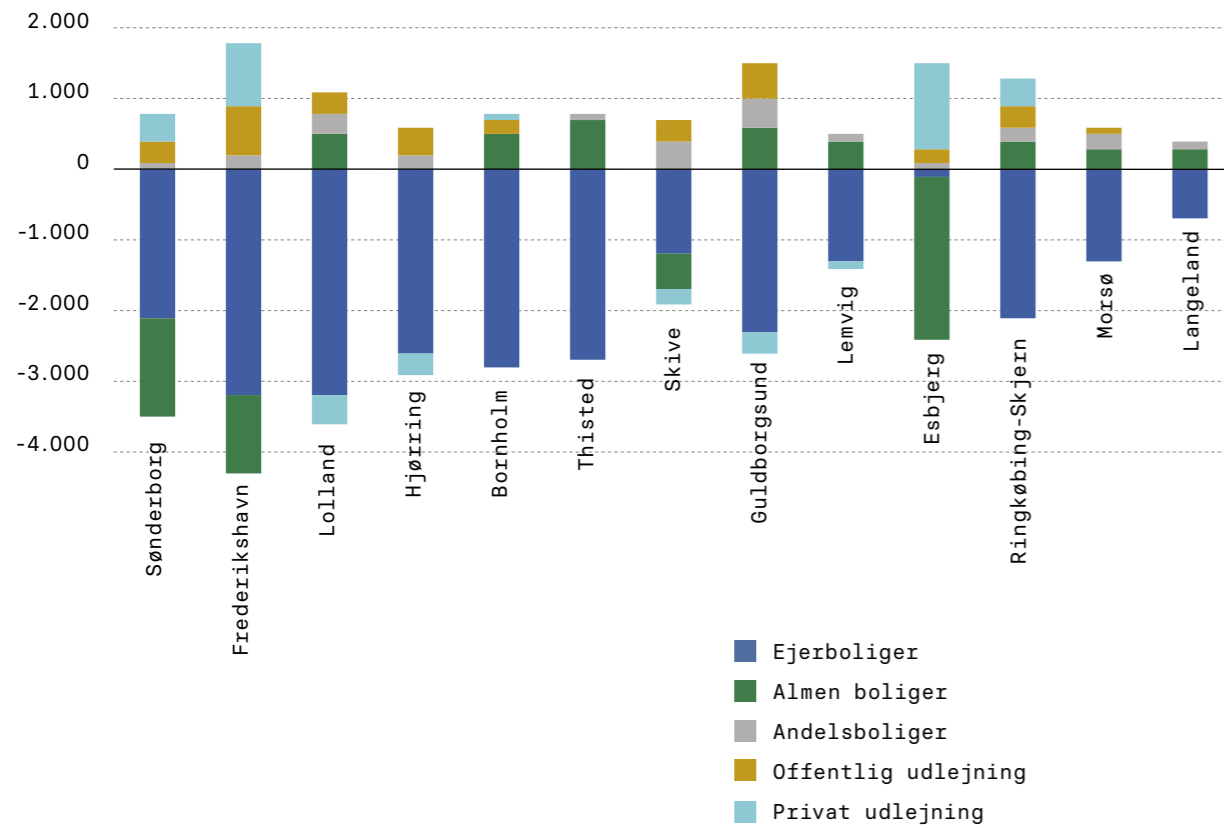
## Boligmarkedets forandring

---

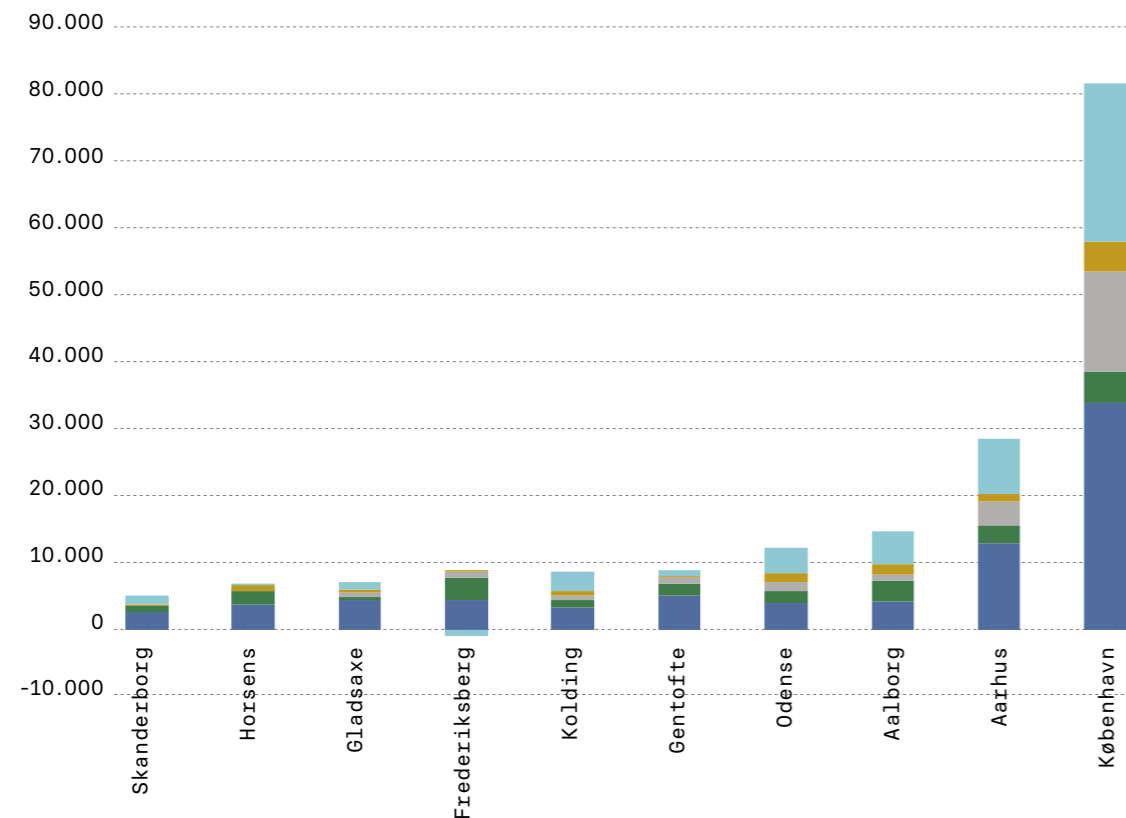
”

I de fleste kommuner er der imidlertid behov for flere boliger, og i de store byer stiger behovet markant med København i den dominerende førerrolle

Udvikling i behovet for boliger 2018-40  
i de 10 kommuner med størst fald i boligbehovet



Udvikling i behovet for boliger 2018-40  
i de 10 kommuner med størst vækst i boligbehovet



## Det samlede boligbehov

I årene frem til 2040 stiger boligbehovet i de fleste kommuner, men ikke i alle. Nedgangen i befolkningstallet indebærer, at der i 13 kommuner bliver faldende boligbehov. I en række andre kommuner peger fremskrivningerne på, at behovet kun stiger med nogle få hundrede boliger. I de fleste kommuner er der imidlertid behov for flere boliger, og i de store byer stiger behovet markant med København i den dominerende førerrolle. Det samlede boligbehov i København stiger med 81.500, efterfulgt af Aarhus med 28.400 og Aalborg på en tredjeplads med 14.700.

I de kommuner, hvor der ifølge modelberegningerne bliver behov for færre boliger, kan der naturligvis godt blive opført byggeri af nye boliger i et væsentligt omfang. Det vil ske, hvis kommunen og investorerne vil realisere sådanne planer. En kommune kan lykkes med at virkeliggøre en vækststrategi og 'vinde' nye borgere på bekostning af nabokommuner og andre kommuner, den konkurrerer med.

Beregningerne skal ikke opfattes som en prognose for, hvad der bliver bygget. Det faktiske omfang af boligbyggeriet afhænger af mange forhold, herunder om der er velegnede grunde, og om kommunens borgere vil acceptere, at der bliver bygget på flere ledige arealer.

Modelberegningerne peger især på et behov for flere ejerboliger og boliger til privat udlejning i de største byer. Som følge af den måde, modellen fungerer på, kan den undervurdere behovet for almene boliger specielt i København. Af samme årsag kan den overvurdere behovet for privat udlejning. Der er således en vis usikkerhed i fremskrivningerne, når boligbehovet skal fordeles på ejerformer.

De 10 kommuner med den største nedgang i boligbehovet, er landkommuner med befolkningsmæssig tilbagegang. Modellen peger især på en tilbagegang i antallet af ejerboliger – især i enfamiliehuse og stuehuse. Det er Sønderborg, Frederikshavn og Lolland, der har den største tilbagegang. Faldet ligger i størrelsesordenen 2.500-2.700 boliger.

Behov for flere boliger i de fleste kommuner – især i København.



Etageboliger bliver den hyppigste boligform



## Fra enfamiliehus til etagebolig

Under coronapandemien har vi set en øget interesse for at flytte ud af de største byer, i særdeleshed København, for at købe hus i omegnen. Set over en længere årrække og på landsplan går udviklingen imidlertid en anden vej. Selv om det er for tidligt til at vurdere, om pandemien vil sætte sig mere varige spor, er der en overordnet tendens til, at etageboligen og rækkehuset i de kommende år vinder i popularitet på bekostning af enfamiliehuset.

Årsagerne til dette skifte er, at vi bliver flere singler, at vi bliver ældre, og at vi rykker mod de store byer. Disse forhold gør, at vi efterspørger mindre boliger. Vi får behov for mindre plads, og samtidig er det for dyrt at bygge enfamiliehus i de største byer. Så længe de store byer bevarer deres attraktivitet, vil etageboligen vinde mere udbredelse. Det er en proces, der har været i gang i en del år, og ifølge modelberegningerne vil den fortsætte. I tabellen ser man, hvordan den historiske udvikling har været de sidste 40 år.

De sidste 40 år er antallet af beboede etageboliger steget dobbelt så meget som antal beboede enfamiliehus og stuehus. Der er stadig flere beboede enfamiliehus/stuehus end boliger i etageboliger, men tendensen er, at etageboligerne vil ende med at blive den hyppigste boligform i Danmark. I 2040 vil der ifølge fremskrivningerne være 1.235.900 enfamiliehus/stuehus, men 1.245.200 etageboliger.

Rækkehusene er imidlertid den boligform, der er steget allermest. Stigningen ligger på hele 164 pct. Den udvikling vender ikke, hvis man skal tro SMILE-modellen. I 2040 bliver der 482.800 rækkehuse.

Da etageboliger og rækkehuse stiger hurtigere end parcelhusene i antal, falder sidstnævntes andel af den samlede boligforsyning. Det er ikke ensbetydende med, at antallet af parcelhuse går ned. Derfor er det for tidligt at afskrive parcelhuset som danskernes foretrukne boligform. Vi skal helt frem til 2040, før der er flere etageboliger end enfamiliehus. Kun i nogle af vores landkommuner vil der være et overskud af enfamiliehus, og modellen peger på, at det bliver nødvendigt at nedrive overflødige boliger. Den proces kender vi allerede i dag i landdistrikterne.

De demografiske forandringer trækker altså i retning af etageboliger fremfor parcelhuse, men der er ét område i Danmark, hvor det mønster ikke holder stik. Det er i nogle af omegnskommunerne til København, hvor modelberegningerne peger på, at parcelhusene i fremtiden burde spille en relativt større rolle. Det er dog tvivlsomt, om denne drejning i efterspørgslen kan imødekommes. I de sidste ti år er der i Landsdel København Omegn bygget få nye parcelhuse, og når det sker, er det næsten altid på en byggegrund, hvor der tidligere lå et andet parcelhus, der er revet ned. Den stigende efterspørgsel efter enfamiliehus i Københavns omegn vil sandsynligvis føre til dels flere nedrivninger af ældre, mindre enfamiliehus, og dels medvirke til at prisen på huse presses op. Endvidere vil en del boligkøbere blive nødsaget til at søge hus længere væk fra byen, hvor det er billigere, eller tage til takke med en lejlighed.

Ser vi bort fra rækkehusene, kan vi konstatere, at etageboligerne kommer til at udgøre en større andel af boligmassen i årene frem mod 2040. Det er en logisk udvikling, når parcelhusene taber terræn. En markant undtagelse er omegnen af København, hvor modellen peger på, at parcelhusene burde få en større rolle og etageboligerne en relativt mindre.

Om etageboligeres andel virkelig kommer til at falde i hovedstadsområdet, er dog tvivlsomt. Det forudsætter, at der kan bygges mange nye enfamiliehus. Med de senere årtiers udvikling i grundpriserne, virker dette scenarie ikke sandsynligt. Måske bliver det muligt i kommuner, hvor forskellige restriktioner vanskeliggør etageboligbyggeri, men ellers er det svært at tro på en sådan udvikling på længere sigt.

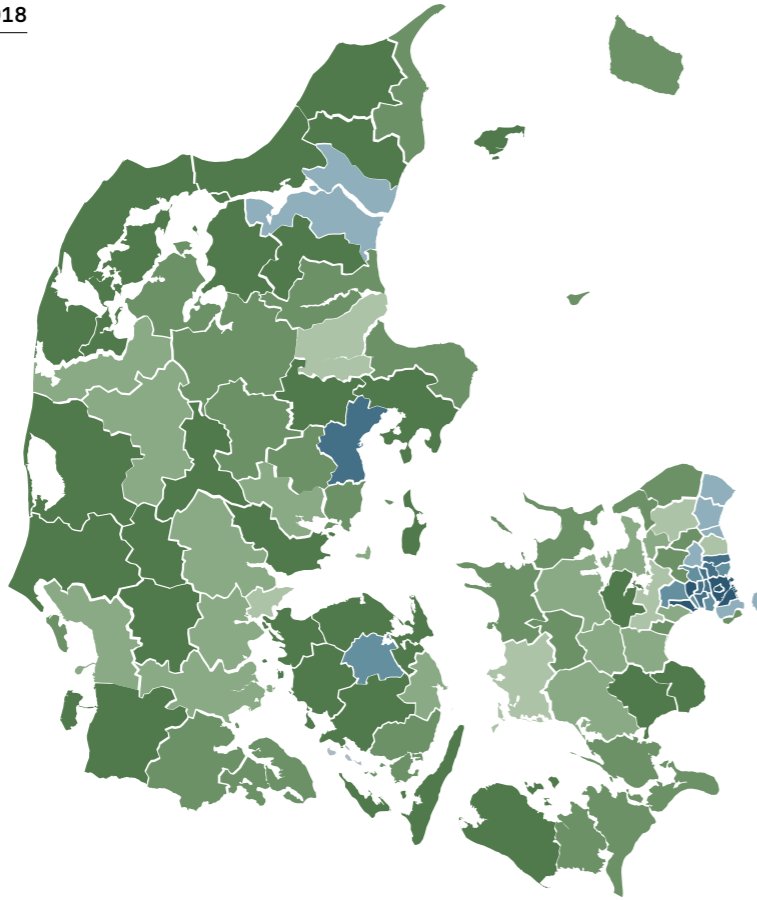
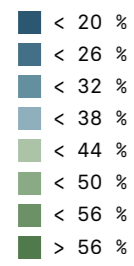
Væksten i de forskellige boligformer fra 1981 til 2021

	1981	2021	Vækst	Vækst i %
Parcelhuse/stuehuse	1.018.240	1.174.906	156.666	15,4
Række-, kæde og dobbelthuse	157.176	414.763	257.587	163,9
Etageboliger	820.562	1.083.705	263.143	32,1

Kilde: [www.statistikbanken.dk](http://www.statistikbanken.dk)

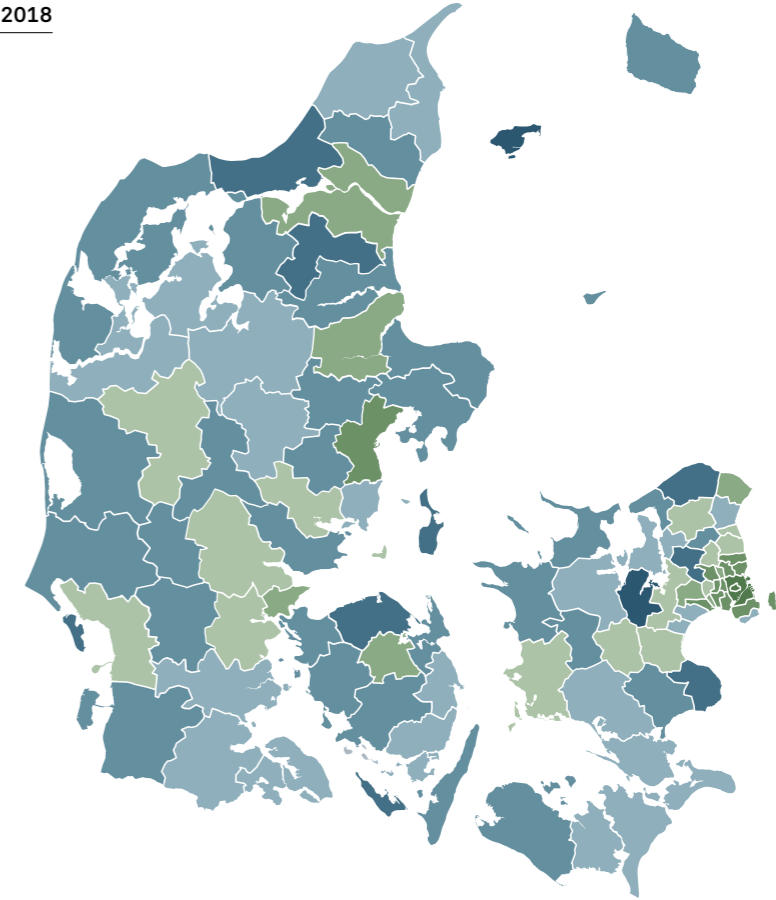
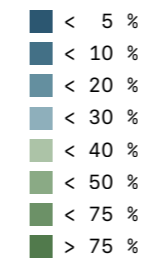
## Udviklingen i parcelhusenes andel af den samlede boligforsyning

Andel parcelhuse 2018

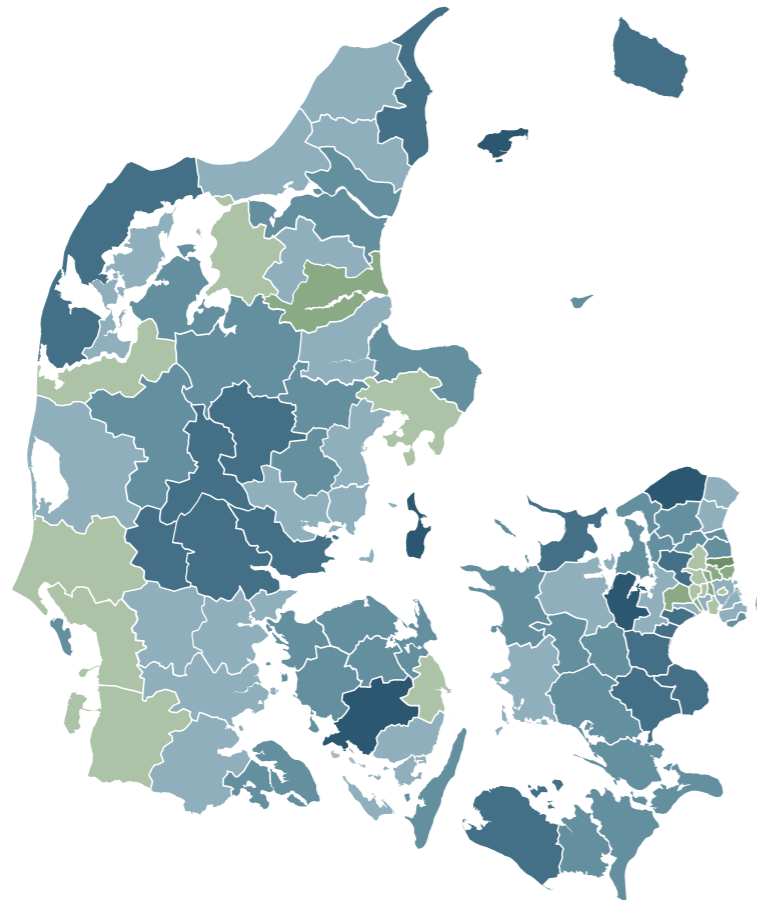
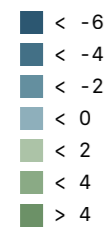


## Udviklingen i etageboligernes andel af boligforsyningen

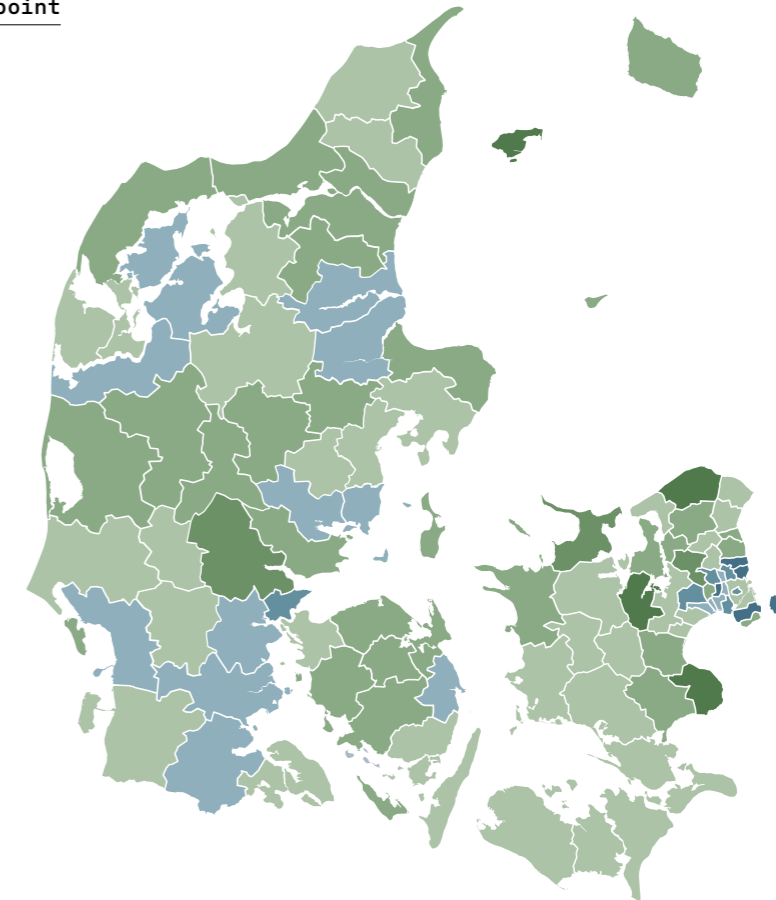
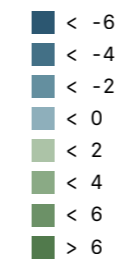
Andel etageboliger 2018



Ændring i andel parcelhuse 2018-2040  
i procentpoint

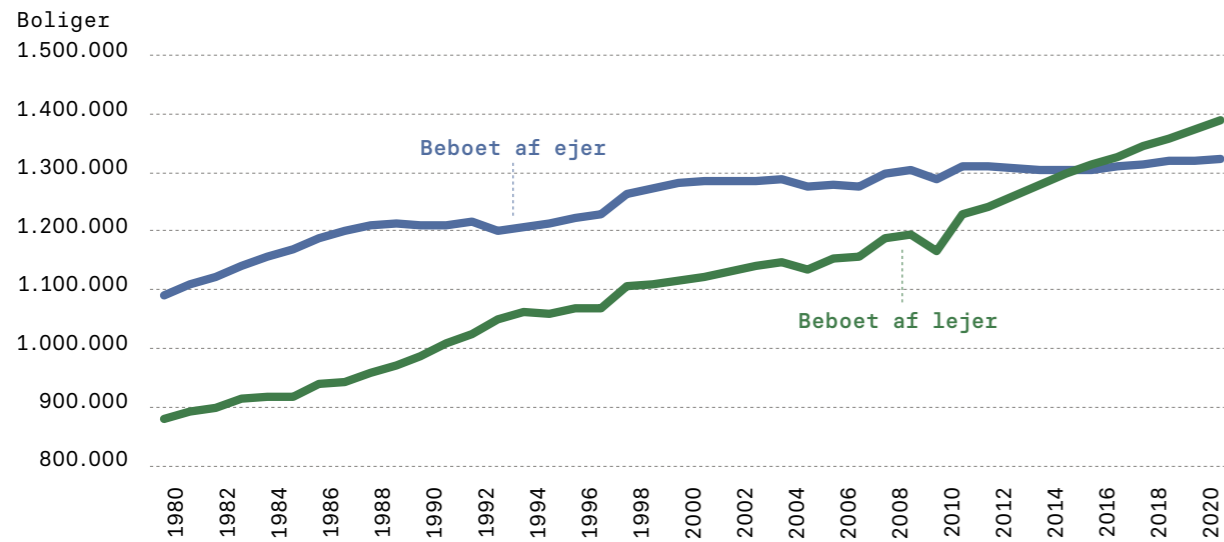


Ændring i andel etageboliger  
2018-2040 i procentpoint



# Lejeboliger overhaler ejerboliger i perioden 2018-2040





www.statistikbanken.dk, tabel BOLRD



## Fra ejer til lejer

Siden slutningen af 1980'erne er antallet af lejeboliger gået frem i forhold til antallet af ejerboliger. Regner man andelsboliger for lejeboliger, overhalede lejeboligerne i antal ejerboliger i 2016. En del af disse lejeboliger, er dog ejerlejligheder, som forældre har købt og udlejet til deres børn.

Når andelen af udlejningsboliger stiger, skyldes det blandt andet, at flere enfamiliehuse i de senere år er blevet beboet af lejere. Hertil kommer, at nybyggeriet siden 2010 har været domineret af etageboligbyggeri, hvor der traditionelt er mange udlejningsboliger, mens enfamiliehuse har vejet mindre tungt.

Forskydningen fra ejerbolig mod lejebolig forventes at fortsætte de kommende år. Ifølge modelberegningerne vil der i hele perioden 2018-2040 opstå behov for yderligere 86.000 ejerboliger mod 231.700 lejeboliger.

Hvad er de dybereliggende årsager til denne forskydning? Internationalt har man blandt andet peget på, at finanskrisen skræmte folk fra at købe bolig, men også at myndighedernes regulering for at forhindre en ny boligboble har gjort det sværere for unge at blive boligejere. Men ifølge modelberegningerne er det også demografiske forhold som det øgede antal singler, der er en medvirkende årsag. Singler bor i højere grad til leje frem for at eje. Urbaniseringen medfører også en vis affolkning i landdistrikterne, hvor ejerboligandelen ellers er meget høj. Allerede i dag står en del af ejerboligerne i landkommunerne tomme, eller er omdannet til fleksboliger.

Mens andelen af ejerboliger falder mange steder i landet, stiger andelen af udlejningsboliger, både hvad angår almene boliger og privat udlejning. Generelt ser man en stigning i andelen af almene boliger i mange af de landkommuner, hvor der i dag er få almene boliger. Når behovet for flere almene boliger stiger, er det et udslag af et øget antal singler, og fordi der sker en markant aldring i kommunerne. Det betyder, at mange ældre vil sidde i enfamiliehuse, der kan være for store og vanskelige at passe, og som ikke ligger ideelt i forhold til indkøb og andre faciliteter.

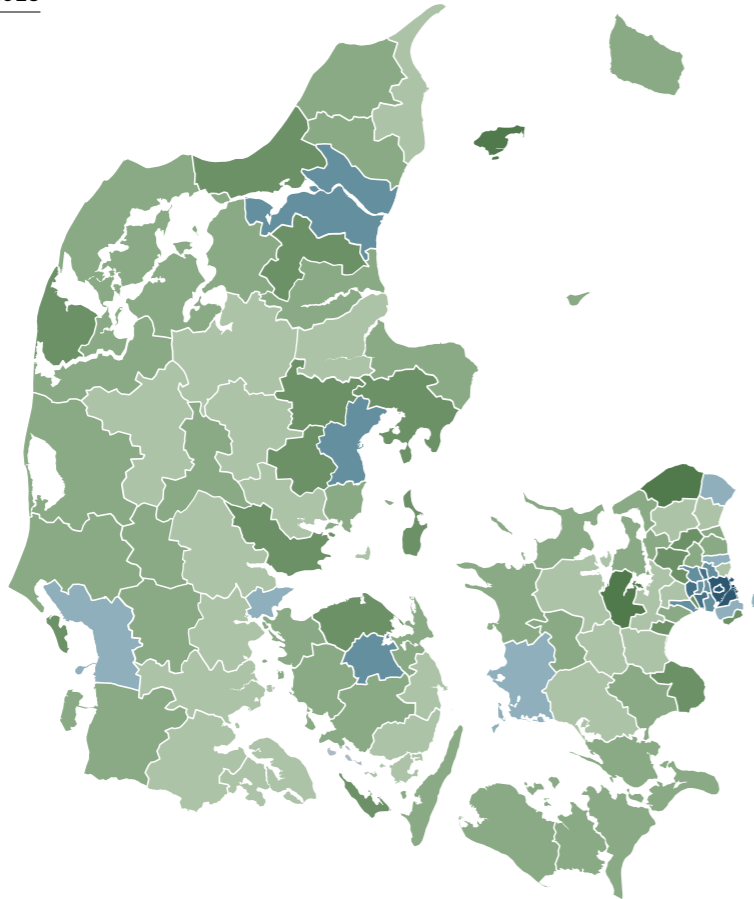
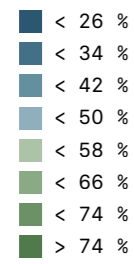
Spørgsmålet er, om de ældre borgere kan få dækket deres behov for mindre etageboliger eller rækkehuse. En ting er en teoretisk beregning af, hvad borgerne har brug for. Noget helt andet er, om det er muligt at opfylde dette behov. Det vil afhænge af, om kommunerne ønsker det og har mulighed for at bygge disse boliger i fornødent omfang. Sker det ikke, vil den beskrevne omstilling i boligmassen ikke finde sted.

Det samme gør sig gældende for de private udlejningsboliger. Modelberegningerne peger på, at privat udlejning er et stort potentielt vækstmarked. Det gælder både i København og i de mindre provinsbyer såvel som i landkommunerne. I byerne vil der være private investorer, der er interesseret i at opføre udlejningsboliger. Interessen for at bygge udlejningslejligheder langt fra de større byer må derimod formodes at være mere beskedne, fordi udsigten til langsigtede kapitalgevinster er for lav. Samtidig er der konkurrence fra billige ejerboliger, hvor en del af dem må forventes at ændre status til udlejningsboliger. Der er således nogle trægheder i markedet, der modvirker den omstilling, som modelberegningerne peger på.



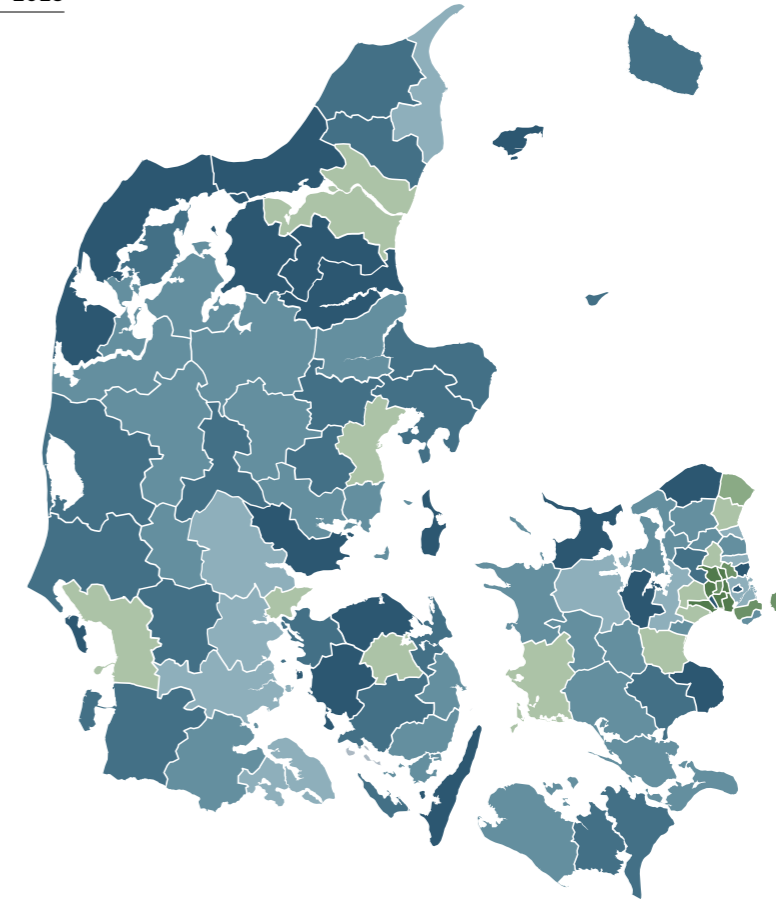
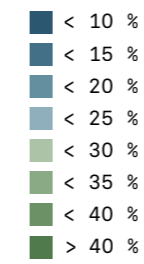
## Udviklingen i ejerboligernes andel af boligforsyningen

Andel ejerboliger 2018

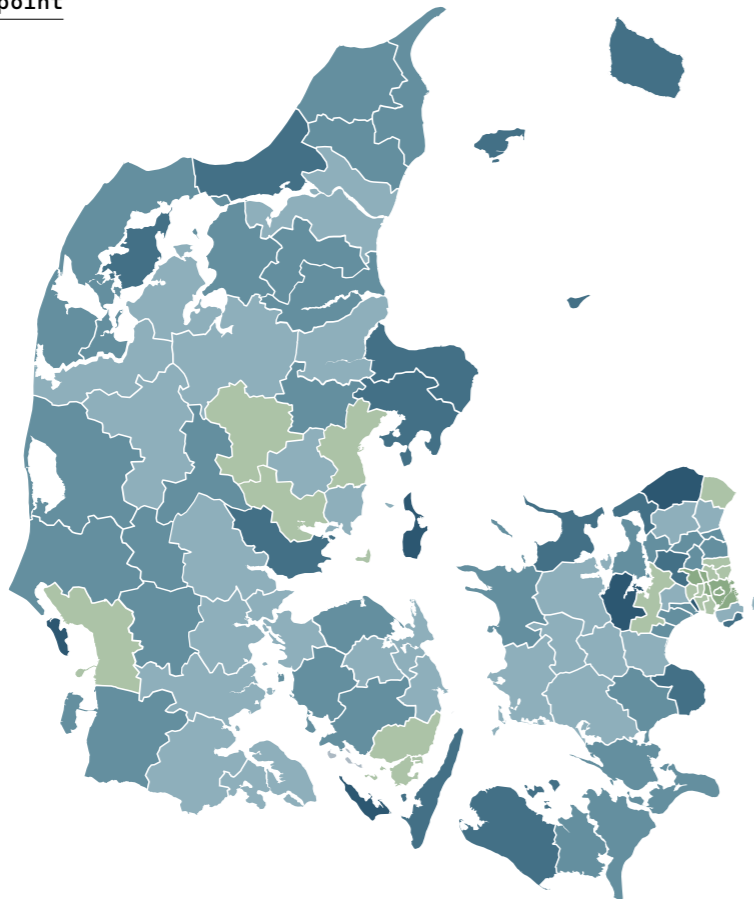
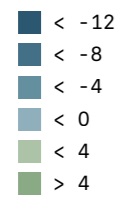


## Udvikling i andelen af almene boliger

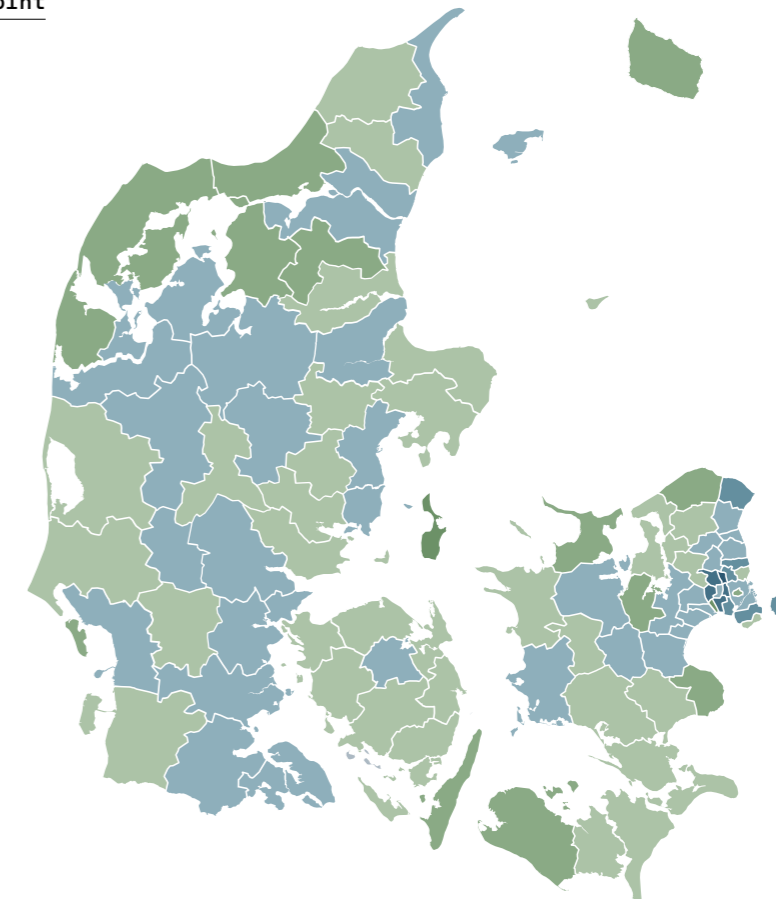
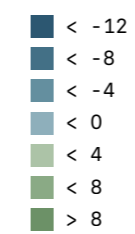
Andel almene boliger 2018




Andel ejerboliger, ændring  
2018-2040 i procentpoint



Ændring i andelen af almene boliger  
2018-2040 i procentpoint





## Forstæderne og provinsen blev mere attraktive under pandemien

## Coronapandemien satte spor — fortsætter udviklingen?

Coronapandemien har påvirket boligmarkedet markant. Generelt har vi været tilbøjelige til at søge mere plads. Det har øget efterspørgslen efter både lejligheder og enfamiliehuse. Undersøgelser, som Danmarks Statistik har foretaget for Boligøkonomisk Videncenter, viser, at danskerne har følt, at forstæderne og provinsen blev mere attraktive i forhold til bycentrene under pandemien. Tallene for flytninger viser, at der er sket en større nettoudflytning af børnefamilier fra København i 2020 og 2021, og fra Odense og Aarhus i 2021. For disse kommuner er der tale om en klar negativ nettotilflytning. Der flytter altså flere ud end ind. Nettotilflytningen er også reduceret i Aalborg, om end den dog stadig er positiv.

Den udvikling, vi har set i Danmark, har man kunnet observere overalt i verden. En af følgerne har været kraftige prisstigninger på ejerboliger. Boligpriserne i de store byer, der i forvejen var høje, er steget yderligere. Det er også muligt, at de høje priser i sig selv er en faktor, der presser nogle familier ud af byerne. Imidlertid har mange valgt at flytte ud i omegnskommuner med relativt høje boligpriser. Det gælder Skanderborg udenfor Aarhus, og det gælder Gentofte, Lyngby-Taarbæk og Rudersdal udenfor København.

Modeller som SMILE kan ikke tage højde for et skift i befolkningens præferencer for valg af bolig som det, der indtraf under coronapandemien. Det er først, når modellen bliver justeret næste gang – blandt andet med flere opdaterede data, at den vil kunne vise en ændring i adfærdsmønstret.

Det er nærliggende at tro, at mange er flyttet ud til mere plads drevet af de restriktionerne, der blev indført under pandemien. Nu er restriktionerne væk, og der kan ses tegn på en afdæmpning på ejerboligmarkedet. Men i takt med at flere børnefamilier har opdaget mulighederne udenfor de store byer, vil tendensen måske smitte af. I så fald vil vi se en mere vedvarende ændring, et såkaldt 'paradigmeskifte'. Flyttebevægelsen går dog ikke fra bycentrene og ud i landkommunerne. Bevægelserne ser ud til at gå til omegnskommuner og dernæst til en række succesrige satellitbyer med gode infrastrukturforbindelser til de store byer. Det gælder f.eks. kommuner som Roskilde, Køge, Skanderborg og Silkeborg.

Her skal dog advares mod at overdrive betydningen af en hændelse som pandemien på befolkningens bosættelsesmønster. Ændringerne under pandemien er relevante, men man bør huske, at når vi taler om børnefamiliernes køb af enfamiliehuse i omegnen, er det trods alt en begrænset del af det samlede danske boligmarked. I de seks coronapåvirkede kvartaler fra 2. kvartal 2020 til og med 3. kvartal 2021 er antallet af handler med enfamiliehuse i Region Hovedstaden korrigeret for sæsonudsving steget med samlet 4.600 huse i forhold til den normale aktivitet fra de forudgående år. Det er en markant vækst, men i forhold til de 2,75 mio. boliger i Danmark er der trods alt tale om en mindre stigning.

# DANSKERNE OG DERES BOLIGVALG FREM MOD 2040

