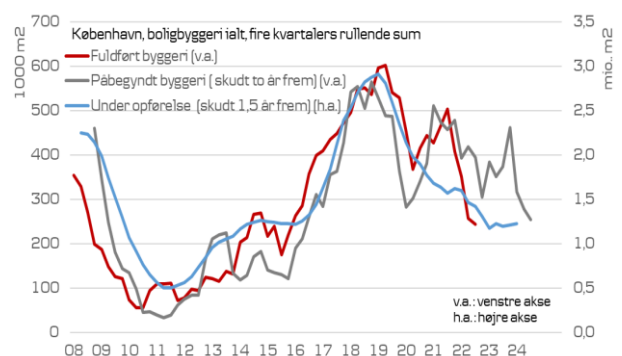
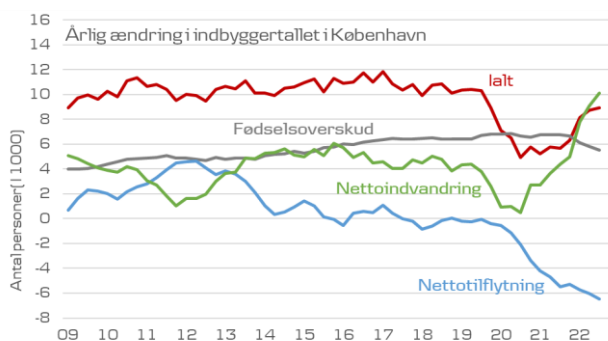




## København: Positiv underliggende udvikling mellem udbud og efterspørgsel, idet vækst i indbyggertallet stiger, mens byggeaktivitet flader ud

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 3. kvartal for både befolkningsudviklingen og byggeaktiviteten. Indbyggertallet og byggeaktiviteten er to af de vigtigste parametre i forhold til at sige noget om, hvorvidt der bliver bygget for meget eller for lidt
- I København steg indbyggertallet - målt som fire kvartalers rullende sum - med 9.000 personer i 3. kvartal. Stigningen kan forklares via en stigning i fødselsoverskuddet på 5.500 personer samt i antallet af nettoindvandrede personer, hvilket er personer, som krydser den nationale grænse, som steg med 10.000 personer. Heraf er en del ukrainske flygtninge. Nettotilflytningen, som omfatter personer som krydsede kommunegrænsen, faldt med 6.500 personer og trækker fortsat voldsomt ned
- Selvom ændringen i indbyggertallet er stigende, så er tilgangen af nye indbyggere i København 14% lavere i forhold til den kraftige urbaniseringsperiode fra 2009-2019
- Hvad angår byggeaktiviteten i København, så steg det fuldførte boligbyggeri - målt som fire kvartalers rullende sum - med 250.000 kvm. i 3. kvartal 2022, hvilket er ca. 50% lavere end toppen i 2018/2019.
- Ifølge udviklingen i det påbegyndte byggeri, vil der de kommende år blive tilført ca. 250.000 boligkvm. årligt. Antages en årlig befolkningsfremgang på 9.000 personer og at hver person - som i dag - bor på gennemsnitligt 40 boligkvm., så er der et årligt behov for 360.000 boligkvm. Dermed bliver der tilført for få boligkvm.
- Der er en stor risiko for, at dansk økonomi er på vej ind i en recession. Da det typisk bliver billigere at bo i storbyen under recessioner, så vil fraflytning ud af kommunen aftage, og det vil understøtte stigningen i indbyggertallet. Da byggeaktiviteten samtidig flader ud på et lavere niveau, betyder det, at markedet for boligudlejning har et solidt rygstød i forhold til de konjunkturmæssige udfordringer, der sandsynligvis venter

### 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.*

**Redaktion**

Chefanalytiker  
Mark Maack Gibson  
mmg@rd.dk

**Ansvarshavende**

Cheføkonom  
Christian Hilligsøe Heinig  
chei@rd.dk

**Udgiver**

Realkredit Danmark  
Lersø Parkallé 100  
2100 København Ø  
Risikostyring