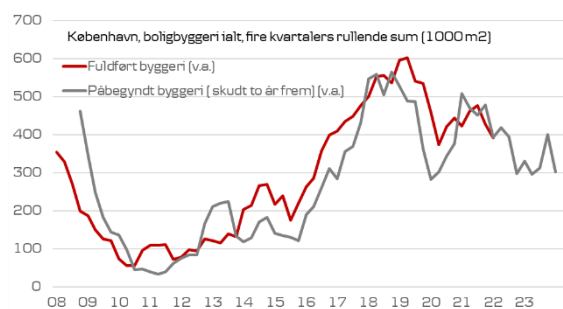
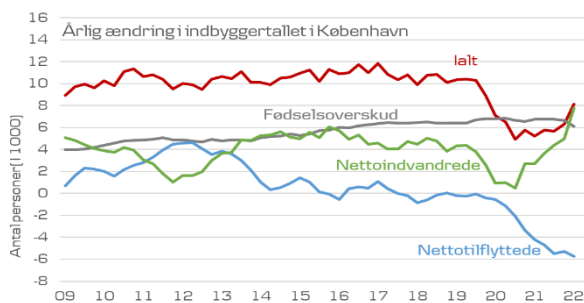




København: Væksten i indbyggertallet stiger – byggeaktivitet uændret

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 1. 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 8.134 personer i 1. kvartal. Stigningen kan forklares via en stigning i fødselsoverskuddet på 6.117 personer samt i antallet af nettoindvandrede personer, hvilket er personer, som krydser den nationale grænse, som steg med 7.700 personer. Nettotilflytningen, som omfatter personer som krydsede kommunegrænsen, faldt med 5.727 personer og trækker således fortsat voldsomt ned
- Selvom ændringen i indbyggertallet er vendt, så er tilgangen af nye indbyggere i København 20% 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 390.000 kvm. i 1. kvartal 2022, hvilket er på niveau med de seneste kvartaler, men ca. 20% lavere end toppen i 2018/2019
- Hvis man ser på udviklingen i det påbegyndte byggeri, så vil der årligt blive tilført ca. 340.000 boligkvm. Antages det at befolkningsfremgangen årligt stiger 8,000 personer og hver person bor på gennemsnitlige 41 boligkvm, så er der et årligt behov for 328.000 boligkvm og dermed er der igen balance på det københavnske boligmarked
- I den seneste befolkningsprognose fra Danmarks statistik for perioden 2022-32 forventes indbyggertallet i gennemsnit at stige hvert år med ca. 6.500 personer, og dermed et behov for 265.000 nye boligkvm og holder denne prognose, så skal byggeaktiviteten falde yderligere for at skabe balance i markedet. Det bliver dog næppe et problem de næstkommende år, da der fortsat er et efterslæb, der skal indhentes, idet der i årene efter finankrisen og helt frem til 2017 blev bygget for lidt

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