

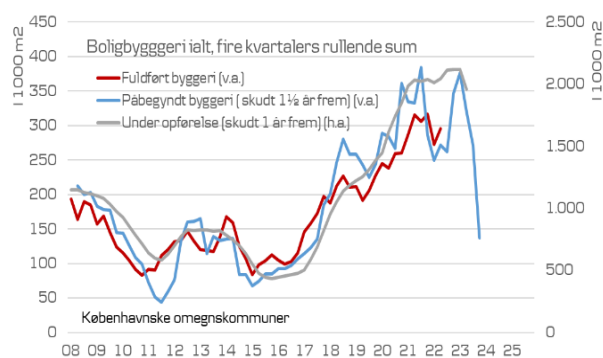
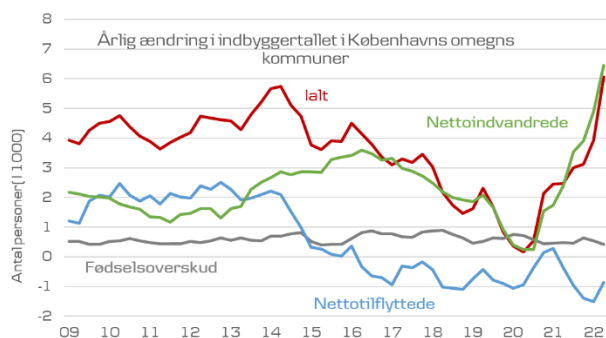
AUGUST 2022



## Københavns omegn: Indbyggertal stiger kraftigt – byggeaktivitet falder kraftigt

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 2. 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 Landsdel Københavns omegn steg indbyggertallet - målt som fire kvartalers rullende sum - med 6.049 personer i 2. kvartal. Stigningen kan forklares via en stigning i fødselsoverskuddet på 421 personer samt i antal nettoindvandrede personer, hvilket er personer, som krydser den nationale grænse, som steg med 6.450 personer. En del af stigningen består af Ukrainske flytninge. Nettotilflytning, som omfatter personer som krydsede kommunegrænsen, faldt med 860 personer og trækker fortsat ned
- I de seneste kvartaler har ændringen i indbyggertallet fået luft under vingerne, omend midlertidig, og er nu højere end niveauet fra den kraftige urbaniseringsperiode fra 2009-2014, jf. figur
- Hvad angår byggeaktiviteten i Landsdel Københavns omegn, så steg det fuldførte boligbyggeri - målt som fire kvartalers rullende sum - med 300.000 kvm. i 2. kvartal 2022 og ligger dermed tæt på top niveauet i 2021
- Ses der på udviklingen i det påbegyndte byggeri, så faldt det til 140.000 boligkvm. i 2. kvartal, et fald på 60% fra toppen. Antages det at befolkningsfremgangen årligt stiger med 5.000 personer og at boligarealet per indbygger fortsætter uændret på 45 boligkvm., så er der et årligt behov for 225.000 boligkvm og dermed bliver der på den korte bane bygget mindre end hvad der er indbyggermæssig dækning for
- I den seneste befolkningsprognose fra Danmarks statistik for perioden 2022-32 forventes indbyggertallet i gennemsnit at stige hvert år med ca. 1.500 personer, og det giver et årligt boligbehov på 67.500 kvm. og dermed skal byggeaktiviteten falde yderligere for at skabe balance i boligmarkedet på den lange bane

### 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