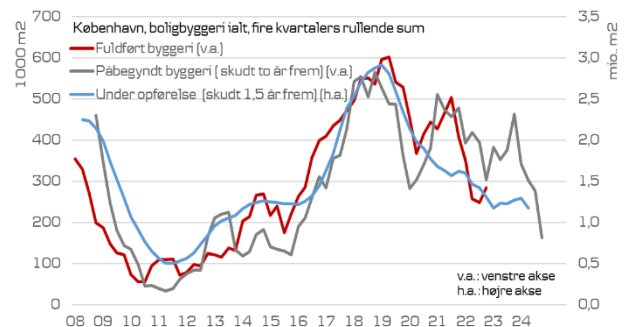
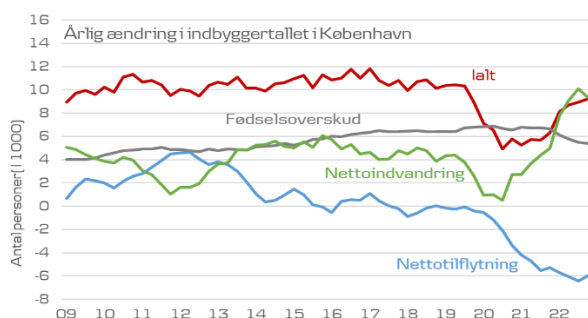


København: Positiv udvikling i byggebalancen i 2022, da indbyggertallet stiger og byggeaktivitet falder

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 4. kvartal for både indbyggetallet og byggeaktiviteten. Indbyggertallet og byggeaktiviteten er to af de vigtigste parametre i forhold til at konkludere, om der bliver bygget for meget eller for lidt
- I København steg indbyggertallet i 4. kvartal - målt som fire kvartalers rullende sum - med 9.200 personer. Stigningen skyldes en positiv udvikling i fødselsoverskuddet, som steg med 5.400 personer og med 9.300 nettoindvandrede personer, som krydsede den nationale grænse, hvoraf en stor del var ukrainske flygtninge. Nettotilflytningen, som omfatter personer, der krydser kommunegrænsen, faldt med 6.000 personer. Selvom tallet således fortsat trækker voldsomt ned, så er det værd at bemærke at antallet af nettotilflyttede personer stagnerede i 4. kvartal
- Stigningen i indbyggertallet betyder, at tilgangen af nye indbyggere i København nu kun er 10% lavere i forhold til den kraftige urbaniseringsperiode fra 2009-2019
- Det fuldførte boligbyggeri - målt som fire kvartalers rullende sum - steg med 280.000 boligkv. i 4. kvartal, hvilket er ca. 50 % lavere end toppen i 2018/2019
- Ifølge udviklingen i det påbegyndte byggeri, vil der i de kommende år, blive tilført ca. 250.000 boligkv. årligt. Antages en årlig befolkningsfremgang på 9.500 personer og at hver person - som i dag - bor på gennemsnitligt 40 boligkv., er der et årligt behov på 390.000 boligkv. Dermed bliver der tilført for få boligkv.
- Så længe det private boligmarked ligger underdrejet, vil flytning ud af kommunen aftage, og sammen med en aftagende byggeaktivitet vil det understøtte markedet for boligudlejning i form af lav tomgang og positiv udvikling i huslejen
- Udfordringen er dog, at boligudlejningsejendommene handler til lave afkastkrav samtidigt med at de er udfordret af de kraftigt stigende obligationsrenter, som alt andet lige gør obligationer mere attraktive relativt til boligudlejningsejendomme og det vil lægge et (fortsat) opadgående pres på afkastkravet

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