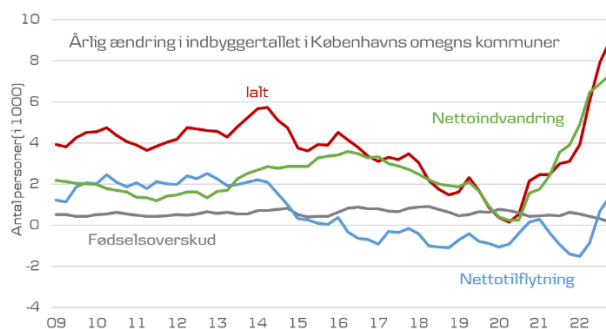




Københavns omegn: Efter en mindre forværring af byggebalancen i 1. kvartal, så venter en forbedring fremadrettet

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 1. kvartal for både indbyggertallet 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 Københavns omegn steg indbyggertallet – målt som fire kvartalers rullende sum – med 10.400 personer i 1. kvartal, hvilket er ny rekord. Stigningen skyldes en meget kraftig stigning på 7.700 nettoindvandrede personer, som krydsede den nationale grænse. Heraf må en del formodes at være ukrainske flygtninge. Derudover fortsatte stigningen i antallet af nettotilflyttede personer – altså personer, der krydser kommunegrænsen – som steg med 2.400 personer i 1. kvartal
- Det fuldførte boligbyggeri – målt som fire kvartalers rullende sum – steg med 550.000 boligkv. i 1. kvartal, hvilket også er ny rekord. Et uændret boligarealet per indbygger på 45 boligkv., og en stigning i indbyggertallet på 10.400 personer giver et boligbehov på 470.000 boligkv., hvilket altså betyder en mindre forværring af byggebalancen i 1. kvartal
- Hvis udviklingen i det påbegyndte byggeri bruges som en ledende indikator, så falder det fuldførte byggeri til 150.000 boligkv. i de kommende år. Antages det, at fremgangen i indbyggertallet årligt stiger med 5.000 personer, og at boligarealet per indbygger fortsætter uændret på 45 boligkv., er der et årligt boligbehov på 225.000 boligkv. Dermed bliver der bygget mindre end, hvad der indbyggermæssigt er dækning for i de kommende år, hvilket forventes at afspejles i en positiv udvikling for både tomgang og husleje
- Selvom afkastkravet for boligudlejningsejendommene allerede er på vej op, så vil de høje obligationsrenter fortsætte med at lægge et 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