

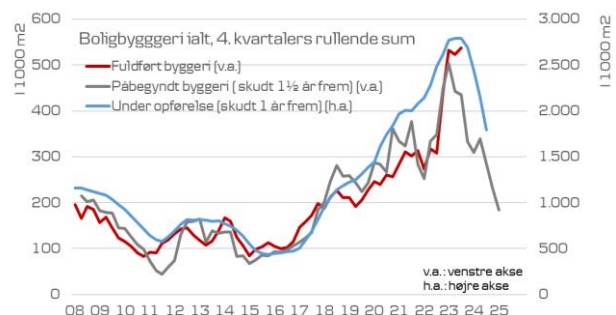
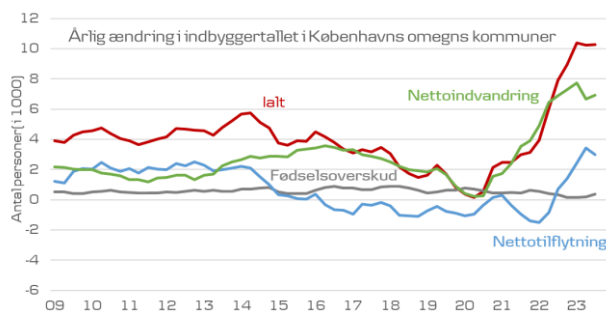
NOVEMBER 2023



## Københavns omegn: Efter en mindre forværring af byggebalancen (igen) i 3. kvartal, så venter en forbedring fremadrettet

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 3. kvartal for både indbyggertallet og byggeaktiviteten. Indbyggertallet og byggeaktiviteten er to af de vigtigste parametre i forhold til at vurdere, hvorvidt der bliver bygget for meget eller for lidt
- I Københavns omegn steg indbyggertallet – målt som fire kvartalers rullende sum – med 10.300 personer i 3. kvartal, uændret i forhold til de to foregående kvartaler og befinder sig derfor fortsat tæt på et rekordhøjt niveau
- Det fuldførte boligbyggeri – målt som fire kvartalers rullende sum – steg med 540.000 boligkv. i 3. kvartal, hvilket er marginalt højere end i de seneste to kvartaler og dermed nyt rekordniveau. Et uændret boligareal per indbygger på 45 boligkv., og en stigning i indbyggertallet på 10.000 personer giver et boligbehov på 450.000 boligkv., hvilket betyder en mindre forværring af byggebalancen(igen) i 3. kvartal
- Byggeaktiviteten er imidlertid på vej ned. Selvom det påbegyndte byggeri – målt som fire kvartalers rullende sum – steg med 230.000 boligkv. i 3. kvartal og dermed fortsat ligger på et pænt niveau, så er der kun påbegyndt ca. 90.000 boligkv. i de første tre kvartaler af 2023
- Der er stor usikkerhed omkring befolkningsudviklingen fremadrettet. Det skyldes den kraftige nettoindvandring, som nødvendigvis vil aftage, men hvornår og hvor meget, er usikkert. Hvis vi antager at det påbegyndte byggeri i 4. kvartal er uændret i forhold til 3. kvartal, og tager højde for forsinkede indberetninger, så vil det påbegyndte byggeri i 2023 ende på 125.000 – 150.000 boligkv. Forudsat et boligareal per indbygger på 45 boligkv., så giver det en "break even" befolkningsfremgang om året på 2.700 – 3.300 personer. Vi tror befolkningsfremgangen bliver større end ovenstående "break even" beregning, og derfor vil der blive bygget mindre end, hvad der indbyggermæssigt er behov for. Det forventes at påvirke udviklingen for både tomgang og husleje positivt. Samtidig vil de høje realkreditrenter imidlertid fortsætte med at presse afkastkravet opad

### 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  
Produkter, analyse og rådgivning