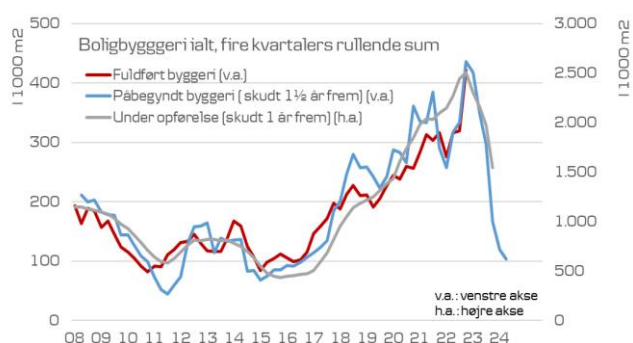
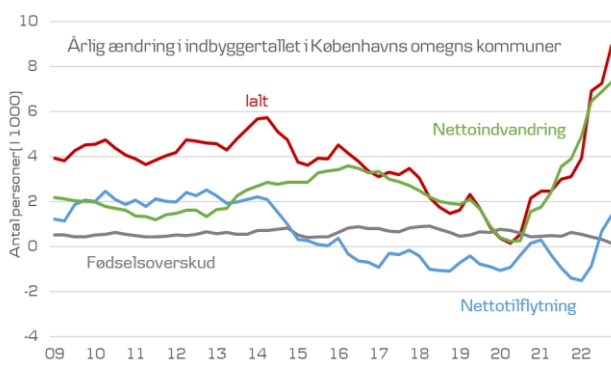




## Københavns omegn: Byggebalancen – indbyggertal vs. fuldført byggeri – tæt på balance i 4. kvartal. En yderligere bedring forventes de kommende år

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 4. 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 9.000 personer i 4. kvartal, hvilket er ny rekord. Stigningen skyldes en meget kraftig stigning på 7.200 nettoindvandrede personer, som krydsede den nationale grænse. En stor del af denne stigning kan tilskrives ukrainske flytninge. To andre faktorer er fødselsoverskuddet, som steg med 150 personer, og antallet af nettotilflyttede personer - omfatter personer, der krydser kommunegrænsen - som steg med 1.400 personer
- Det fuldførte boligbyggeri - målt som fire kvartalers rullende sum - steg med 420.000 boligkv. i 4. kvartal, hvilket også er ny rekord. Et uændret boligarealet per indbygger på 45 boligkv., og en stigning i indbyggertallet på 9.000 personer giver et boligbehov på 400.000 boligkv., hvilket betyder at byggebalancen var tæt på balance i 4. kvartal
- Hvis udviklingen i det påbegyndte byggeri bruges som en ledende indikator, så falder det fuldførte byggeri til 100.000 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
- Boligudlejningsejendomme handles til lave afkastkrav og vil derfor være 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