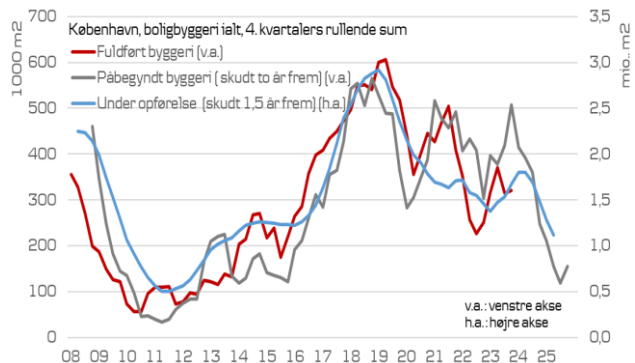
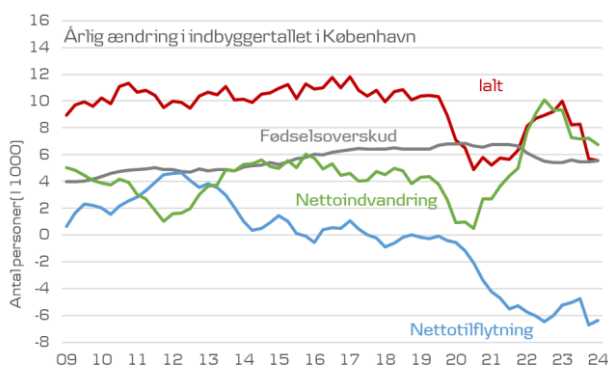


## København: Byggebalancen står "kun" overfor en marginal bedring i de kommende år, medmindre der kommer en større stigning i indbyggerfremgangen

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 1. kvartal 2024 for både indbyggertallet 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 1. kvartal (målt som fire kvartalers rullende sum) med 5.600 personer, uændret i til 4. kvartal, men en halvering i forhold i perioden 2009-2019, hvor indbyggertallet i gennemsnit steg med ca. 10.000 personer
- Det seneste fald skyldes en mindre positiv udvikling i nettoindvandringen (personer, som krydser landegrænsen), som steg med 6.700 personer, hvilket fortsat er et højt niveau, men altså mindre end for et par kvartaler siden, hvor stigningen var helt oppe på ca. 10.000 personer
- I forhold til antallet af nettotilflyttere (personer, som krydser kommunegrænsen), så fortsatte den negative udvikling i 1. kvartal, idet nettoindvandringen faldt med 6.400 personer. Dermed er niveauet mere eller mindre uændret i forhold til de seneste kvartaler og dermed fortsat tæt på det laveste niveau siden finanskrisen. Det må formodes, at det fortsat er de høje boligpriser og den tårnhøje boligbyrde, som trækker ned
- Det fuldførte boligbyggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) steg med 300.000 boligkv. i 1. kvartal, 45% lavere end toppen i 2018/2019. Ifølge udviklingen i det påbegyndte byggeri, som faldt til 160.000 boligkv. i 1. kvartal, vil der de kommende år blive tilført endnu færre boligkv.
- Hvis den nuværende befolkningsfremgang på årlige 5.500 personer fortsætter, og hver person bor på gennemsnitligt 41 boligkv., giver det et årligt behov på 225.000 boligkv., og det betyder, at medmindre der kommer en større stigning i indbyggerfremgangen, så er der kun udsigt til en marginal bedring af byggebalancen i de kommende år
- Udsigten til en svag forbedring af byggebalancen vil dog fortsat understøtte markedet for boligudlejning i form af lav tomgang og en positiv udvikling i huslejen. Til gengæld vil de høje realkreditrenter 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.