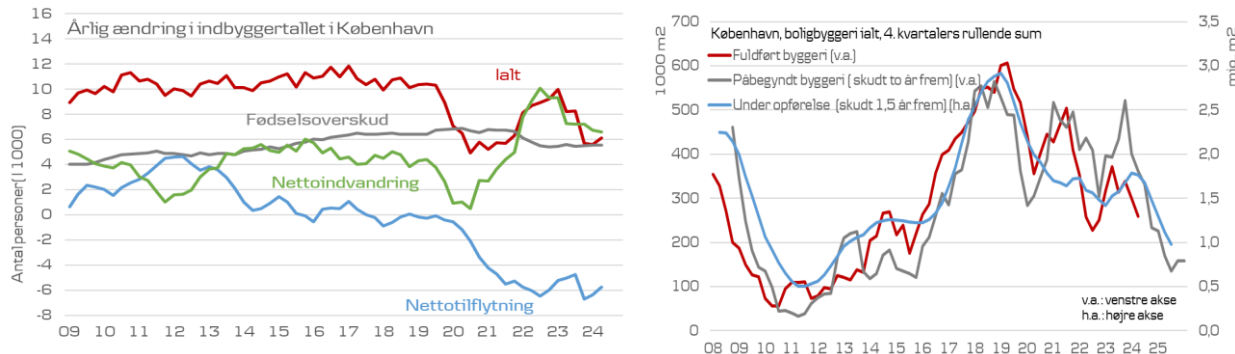




København: Selvom byggeaktivitet aftager, vil det kun betyde en mindre forbedring af byggebalancen, idet befolkningsfremgang også aftager

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 2. 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 2. kvartal (målt som fire kvartalers rullende sum) med 6.100 personer - en marginal stigning i forhold til 1. kvartal, men også 40% lavere i forhold i perioden 2009-2019, hvor indbyggertallet i gennemsnit steg med ca. 10.500 personer
- Den marginale stigning i indbyggerfremgang skyldes en mindre negativ udvikling i antallet af nettotilflyttere (personer, som krydser kommunegrænsen), som "kun" faldt med 5.800 personer, hvilket altså er en anelse færre end det rekordstore fald målt for 2 kvartaler siden, hvor antallet af nettotilflyttere faldt med 6.700 personer. Det formodes imidlertid, at de høje boligpriser samt den tårnhøje boligbyrde vil medføre, at antallet af nettotilflyttere vil fortsætte med at yde et stort negativt bidrag til befolkningsfremgangen i København
- Nettoindvandringen (personer, som krydser landegrænsen) steg med 6.600 personer i 2. kvartal, og selvom det fortsat er et højt niveau, så er det mindre end for et par kvartaler siden, hvor stigningen toppede på ca. 10.000 personer
- Det fuldførte boligbyggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) steg med 260.000 boligkv. i 2. kvartal - 50% lavere end toppen i 2018/2019. Ifølge udviklingen i det påbegyndte byggeri, som lå på 160.000 boligkv. i 2. kvartal, vil der de kommende år blive tilført færre boligkv.
- Hvis den nuværende befolkningsfremgang på årlige 6.100 personer fortsætter, og hver person bor på gennemsnitligt 41 boligkv., giver det et årligt behov på 250.000 boligkv., og det betyder, at medmindre der kommer lidt mere turbo på befolkningsfremgangen, så er der kun udsigt til en mindre bedring af byggebalancen fremadrettet
- 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.