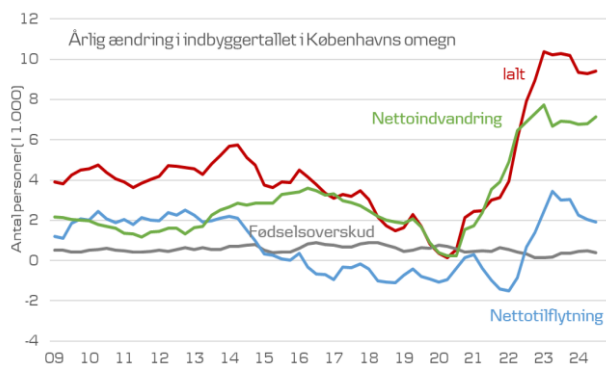




Københavns omegn: Forbedring af byggebalancen (igen) i 3. kvartal 24, og det fortsætter fremadrettet

- 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 9.400 personer i 3. kvartal, hvilket er uændret i forhold til de seneste to kvartaler, og dermed fortsat tæt på et rekordhøjt niveau. Endnu engang var den store indbyggerfremgang båret frem af en kraftig stigning i nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse)
- Det fuldførte boligbyggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) steg med 350.000 boligkv. i 3. kvartal, uændret i forhold til 2. kvartal, men ca. 35% lavere end gennemsnittet af de første tre kvartaler af 2023, hvor det fuldførte byggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) steg med 530.000 boligkv. En stigning i indbyggertallet på 9.400 personer og et gennemsnitligt areal per person på 45 boligkv. giver et boligbehov på 420.000 boligkv., og dermed blev byggebalancen (igen) forbedret i 3. kvartal
- Det påbegyndte byggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) steg imidlertid kun med 120.000 boligkv. i 3. kvartal, og dermed er niveauet fortsat ca. 70% lavere end gennemsnittet for perioden 2020-2022, hvor det påbegyndte byggeri lå på 380.000 boligkv.
- Der er stor usikkerhed omkring befolkningsudviklingen fremadrettet. Det skyldes den kraftige nettoindvandring, som nødvendigvis vil aftage, men hvornår og hvor meget er usikkert. Lad os starte med at antage, at det fuldførte byggeri årligt stiger med 150.000-200.000 boligkv. de næste par år, og forudsat et boligareal per indbygger på 45 boligkv., så giver det en "break even" befolkningsfremgang om året på 3.300-4.400 personer. Vi tror, at 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. Desuden er tilpasningen mod det højere renteniveau så langt fremskredet, at vi for alvor kan se lys for enden af tunnelen, når det gælder tilpasningen opadtil i 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.