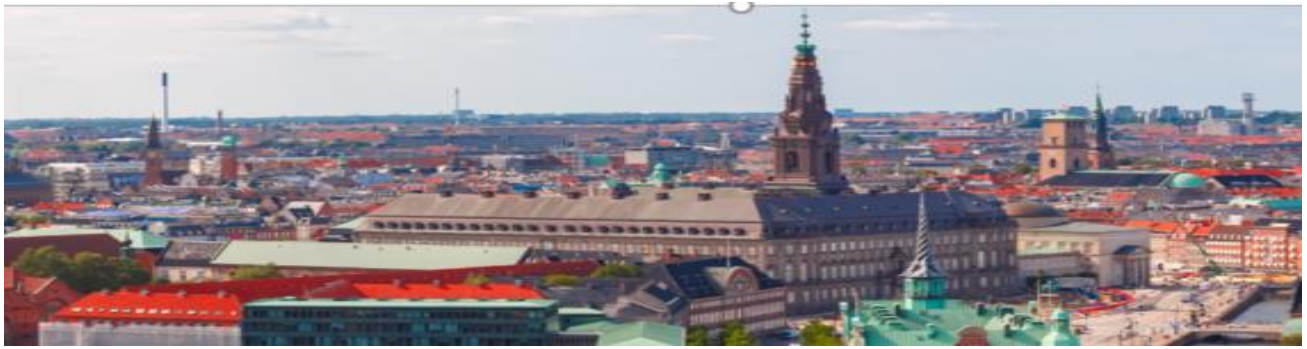
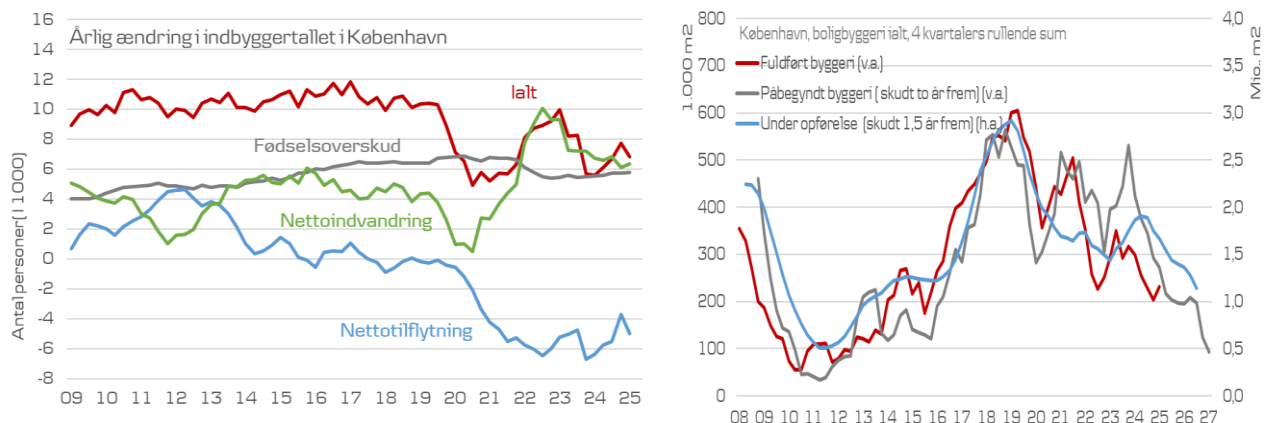




København: Der bliver (igen) bygget for lidt i forhold til hvad der er indbyggermæssigt behov for

- I København steg indbyggertallet i 1. kvartal 2025 (målt som fire kvartalers rullende sum) med 6.800 personer - et mindre fald på 900 personer i forhold til 4. kvartal, og 35% lavere i forhold i perioden 2009-2019, hvor indbyggertallet i gennemsnit steg med ca. 10.500 personer
- Faldet i indbyggerfremgangen skyldes en lidt mere negativ udvikling i antallet af nettotilflyttere (personer, som krydser kommunegrænsen), som faldt til 5.000 personer. Dermed kommer vi igen tættere på det rekordstore fald, som blev målt for 5 kvartaler siden, hvor antallet af nettotilflyttere faldt med 6.700 personer. Vi tror fortsat, at antallet af nettotilflyttere vil yde et stort negativt bidrag til befolkningsfremgangen i København i de kommende kvartaler som følge af de stigende boligpriser og en tårnhøj boligbyrde
- Nettoindvandringen (personer, som krydser landegrænsen) steg med 6.400 personer i 1. kvartal, og selvom det fortsat er et højt niveau, så er det mindre end for et par år siden, hvor stigningen toppede på ca. 10.000 personer. Fødselsoverskuddet bidrog positivt med 5.800 personer
- Det fuldførte boligbyggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) steg med 230.000 boligkvm. i 1. kvartal 2025 - 55% lavere end toppen i 2018/2019. Selvom udviklingen i det påbegyndte byggeri peger på et fortsat fald i det fuldførte byggeri fremadrettet, så har der historisk set været nogle udfordringer med sene indberetninger, og korrigerer man for det, så vil faldet i det fuldførte byggeri blive en del mindre end de øjeblikkelige tal viser
- Hvis den nuværende befolkningsfremgang på årlige 6.800 personer fortsætter, og hver person bor på gennemsnitligt 41 boligkvm., giver det et årligt behov på 280.000 boligkvm., og det betyder, at der (igen) bliver bygget for lidt i forhold til hvad der er indbyggermæssigt behov for
- Udsigten til en mindre bedring af byggebalancen vil dermed fortsat understøtte markedet for boligudlejning i form af lav tomgang og en positiv udvikling i huslejen. Da tilpasningen mod det højere renteniveau samtidig er tilendebragt, så ser fremtidsudsigterne for boligudlejning positive ud, og derfor forventer vi også, at prisen på boligudlejningsejendomme fortsætter med at stige

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. Publikationen indeholder informationer, beregninger, vurderinger og skøn, som ikke er 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.