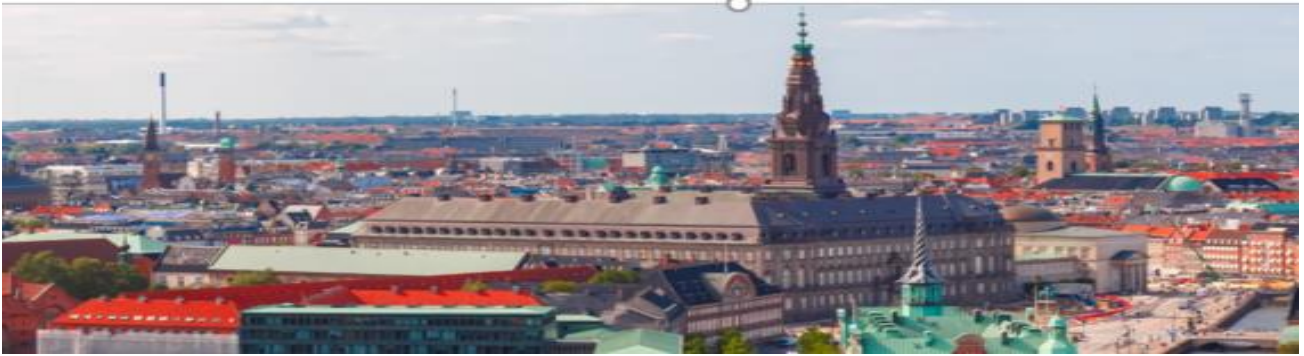
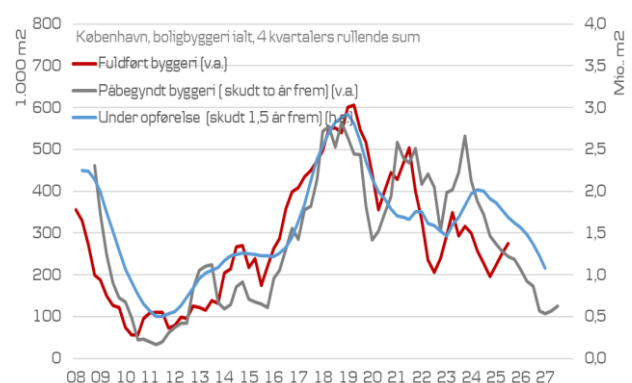
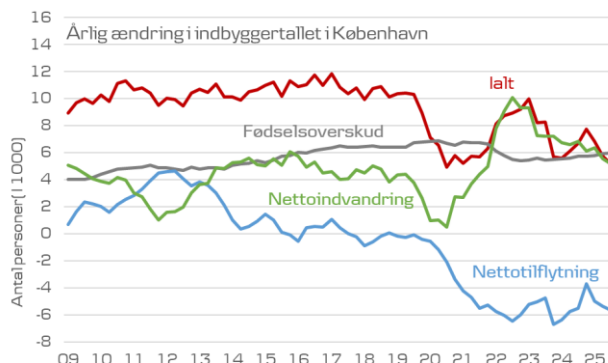




København: Presset på boligmarked ser ud til at forblive "status quo" i de kommende kvartaler

- I København steg indbyggertallet i 3. kvartal 2025 (målt som fire kvartalers rullende sum) med ca. 5.100 personer - et fald på 600 personer i forhold til 2. kvartal 2025, og 50% 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 5.700 personer og dermed tættere på det rekordstore fald på 6.700 personer, som blev registreret for 6 kvartaler siden. Vi tror fortsat, at antallet af nettotilflyttere vil yde et stort negativt bidrag til befolkningsfremgangen i København fremadrettet, som følge af de stigende boligpriser og en tårnhøj boligbyrde
- Nettoindvandringen (personer, som krydser landegrænsen) steg med 5.200 personer i 3. 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 6.000 personer
- Det fuldførte boligbyggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) steg med 275.000 boligkv. i 3. kvartal 2025, hvilket er 50% lavere end toppen i 2018/2019. Indbyggerfremgangen er imidlertid faldet tilsvarende, så hvis hver person bor på gennemsnitligt 41 boligkv. så vil en årlig befolkningsfremgang på 5.000 personer give et årligt behov på 210.000 boligkv. Det betyder at der i 3. kvartal blev bygget lidt mere end hvad der var indbyggermæssigt behov for
- 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 det fuldførte byggeri nok forblive omkring det nuværende niveau
- Dermed er der udsigt til, at vil blive bygget det, som der er indbyggermæssigt behov for i de kommende kvartaler, svarende til en tæt på uændret byggebalance
- For at lette presset på det københavnske boligmarked, skal der imidlertid bygges markant mere end hvad der er indbyggermæssigt behov for. Status quo betyder at presset fortsætter og dermed vil markedet for boligudlejning fortsat være præget af lav tomgang, en kraftig stigning i huslejen og stigende priser på boligudlejningsejendomme

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.