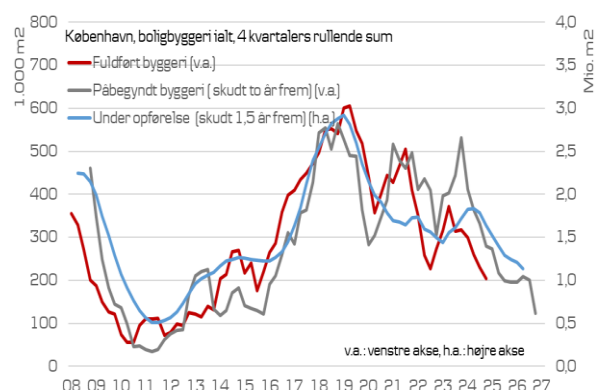
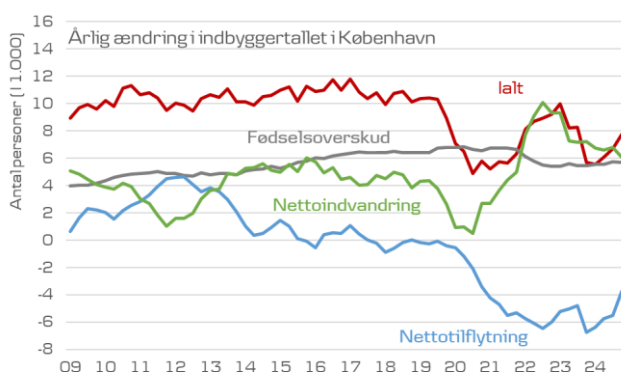




## København: Der bliver (igen) bygget for lidt i forhold til hvad der er indbyggermæssigt behov for

- I København steg indbyggertallet i 4. kvartal (målt som fire kvartalers rullende sum) med 7.800 personer - en mindre stigning i forhold til 3. kvartal, men fortsat ca. 25% lavere i forhold til perioden 2009-2019, hvor indbyggertallet i gennemsnit steg med ca. 10.500 personer
- Stigningen i indbyggerfremgang skyldes ligesom i de tre foregående kvartaler en mindre negativ udvikling i antallet af nettotilflyttere (personer, som krydser kommunegrænsen), som "kun" faldt med 3.700 personer, hvilket altså er en del færre end det rekordstore fald målt for 4 kvartaler siden, hvor antallet af nettotilflyttere faldt med 6.700 personer. Vi er lidt overraskede over den positive udvikling, idet vi forventede at de høje boligpriser samt den tårnhøje boligbyrde ville medføre, at antallet af nettotilflyttere ville fortsætte med at yde et stort negativt bidrag til befolkningsfremgangen i København
- Nettoindvandringen (personer, som krydser landegrænsen) steg med 6.100 personer i 4. 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 5.700 personer
- Det fuldførte boligbyggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) steg med 200.000 boligkv. i 4. kvartal - 60% 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 det fuldførte byggeri nok i stedet bevæge sig ligeud i de kommende år
- Hvis den nuværende befolkningsfremgang på årlige 7.800 personer fortsætter, og hver person bor på gennemsnitligt 41 boligkv., giver det et årligt behov på 315.000 boligkv., og det betyder, at der (igen) bliver bygget for lidt i forhold til hvad der er indbyggermæssigt behov for
- Udsigten til en svag forbedring 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 ganske positive ud

### 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.