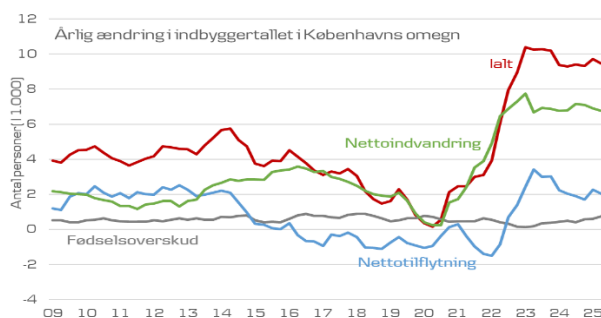




Københavns omegn: Forbedring af byggebalancen (igen) i 2. kvartal 2025, og det fortsætter fremadrettet

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 2. kvartal 2025 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 4 kvartalers rullende sum) med 9.500 personer i 2. kvartal 2025, og selvom der er tale om et mindre fald på ca. 300 personer i forhold til 1. kvartal 2025, så er fremgangen 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), som steg med 6.800 personer. Nettotilflytningen (personer, som krydser kommunegrænsen) bidrog med en stigning på 2.000 personer og fødselsoverskuddet med en stigning på 700 personer
- Det fuldførte boligbyggeri (målt som 4 kvartalers rullende sum) steg med 270.000 boligkv. i 2. kvartal 2025, hvilket er 50% lavere end gennemsnittet af de første 3 kvartaler af 2023, hvor det fuldførte byggeri (målt som 4 kvartalers rullende sum) steg med 525.000 boligkv. En stigning i indbyggertallet på 9.700 personer og et gennemsnitligt areal per person på 45 boligkv. giver et boligbehov på 430.000 boligkv., og dermed blev byggebalancen (igen) forbedret i 2. kvartal 2025
- Det påbegyndte byggeri (målt som 4 kvartalers rullende sum) steg imidlertid kun med 80.000 boligkv. i 2. kvartal 2025, og dermed er niveauet ca. 80% lavere end gennemsnittet for perioden 2020-2022, hvor det påbegyndte byggeri lå på 390.000 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. 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.