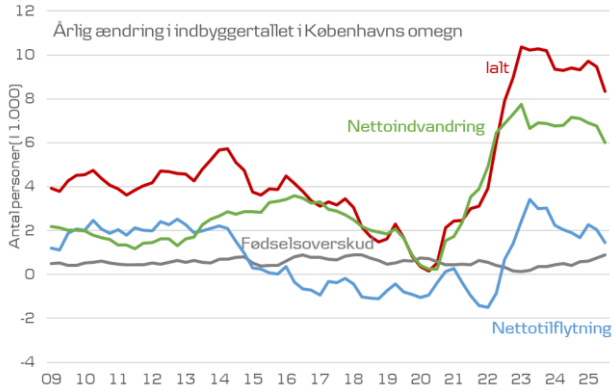
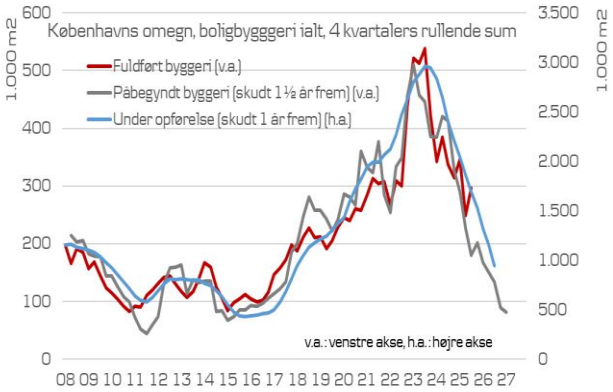
Københavns omegn: Mindre forbedring af byggebalancen i 3. kvartal 2025, og det fortsætter fremadrettet

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 3. 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 8.350 personer i 3. kvartal 2025, og selvom der er tale om et større fald på 1.100 personer i forhold til 2. kvartal 2025, så er indbyggerfremgangen fortsat signifikant højere end tidligere. Endnu engang var den store indbyggerfremgang båret frem af en kraftig stigning i nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse), som steg med 6.000 personer. Nettotilflytningen (personer, som krydser kommunegrænsen) bidrog med en stigning på 1.450 personer og fødselsoverskuddet med en stigning på 900 personer
- Det fuldførte boligbyggeri (målt som 4 kvartalers rullende sum) steg med 300.000 boligkvm. i 3. kvartal 2025, og selvom det er lidt mere end i 2. kvartal 2025, så er det 45% lavere end gennemsnittet af de første 3 kvartaler af 2023, hvor det fuldførte byggeri (målt som 4 kvartalers rullende sum) steg med 525.000 boligkvm. Da stigningen i indbyggertallet var på 8.350 personer og hver person bor på gennemsnitlige 45 boligkvm. så giver det et årligt boligbehov på 370.000 boligkvm., hvilket er en smule mere end det fuldførte byggeri og dermed blev der (igen) bygget for lidt i forhold til hvad er er indbyggermæssigt behov for
- 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 boligkvm. de næste par år, og forudsat et boligareal per indbygger på 45 boligkvm., 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 give sig udslag i både en lav tomgang, en pænt stigende husleje 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.

Redaktion
Chefanalytiker
Mark Maack Gibson
mmg@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver
Realkredit Danmark
Bernstorffsgade 40
1577 København V
Produkter, analyse og rådgivning