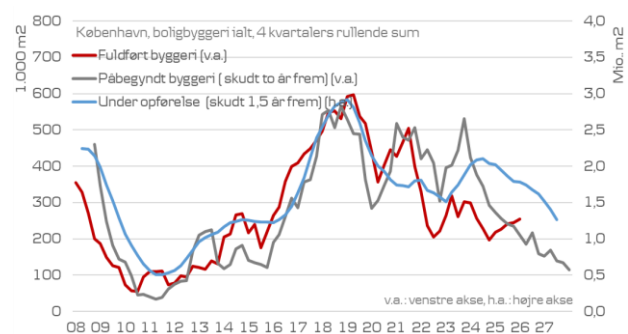
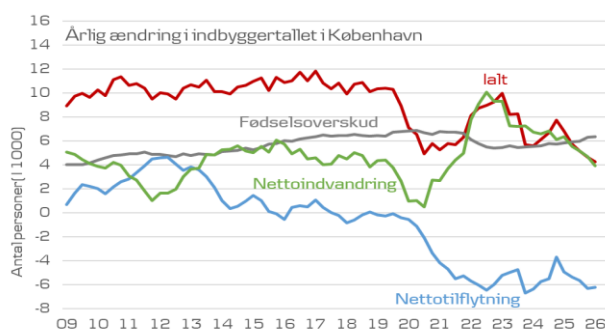




København: Presset på boligmarkedet ser ud til at forblive tæt på "status quo" i de kommende kvartaler

- I København steg indbyggertallet i 1. kvartal 2026 (målt som fire kvartalers rullende sum) med ca. 4.200 personer – et fald på 500 personer i forhold til 4. kvartal 2025 og 60% lavere end i perioden 2009-2019, hvor indbyggertallet i gennemsnit steg med ca. 10.500 personer. Der er samtidig tale om den laveste indbyggerfremgang siden 2007.
- Det seneste års aftagende indbyggerfremgang skyldes især en aftagende nettoindvandring (personer, som krydser landegrænsen), som "kun" steg med 3.900 personer i 1. kvartal 2026, hvilket er mere end en halvering i forhold til for et par år siden, hvor stigningen toppede på ca. 10.000 personer, men tæt på det gennemsnitlige niveau i perioden 2009-19 på 4.100 personer.
- Den negative udvikling i antallet af nettotilflyttere (personer, som krydser kommunegrænsen) fortsatte i 1. kvartal 2026, idet antallet faldt med 6.200 personer, et niveau, som har været relativt stabilt "negativt" gennem de seneste 4 år. Fødselsoverskuddet bidrog (igen) positivt med 6.300 personer.
- Fremadrettet tror vi fortsat, at antallet af nettotilflyttere vil yde et stort negativt bidrag til befolkningsfremgangen i København som følge af stigende boligpriser og høje huslejer for ny udlejning. Spørgsmålet er så, om det også bliver den drivende faktor i forhold til den fremtidige udvikling i antallet af nettoindvandrede personer?
- Det fuldførte boligbyggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) steg med 255.000 boligkv. i 1. kvartal 2026, hvilket er 50% lavere end toppen i 2018/2019. Indbyggerfremgangen er imidlertid faldet tilsvarende, så hvis hver person bor på gennemsnitligt 41 boligkv., vil en årlig befolkningsfremgang på 4.200 personer give et årligt behov på 175.000 boligkv. Dermed blev der bygget en anelse mere, end hvad der var indbyggermæssigt behov for.
- Selvom udviklingen i det påbegyndte byggeri peger på et fald i det fuldførte byggeri fremadrettet, har der historisk set været nogle udfordringer med sene indberetninger, og korrigerer man for det, forventes det fuldførte byggeri at ligge i niveauet 200.000-225.000 boligkv.
- Dermed er der udsigt til, at der bliver bygget en anelse mere, end der er indbyggermæssigt behov for i de kommende kvartaler, svarende til en marginal forværring af byggebalancen.
- For at lette presset på det københavnske boligmarked skal der imidlertid bygges markant mere, end hvad der er indbyggermæssigt behov for. Tæt på 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.