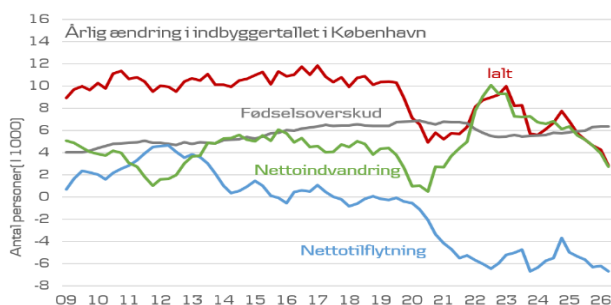




København: Presset på boligmarkedet har toppet og vil aftage i de kommende kvartaler

- I København steg indbyggertallet i 2. kvartal 2026 (målt som fire kvartalers rullende sum) med ca. 2.800 personer – et fald på 1.400 personer i forhold til 1. kvartal 2026 og 75% 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 2006.
- Det seneste års aftagende indbyggerfremgang skyldes især en aftagende nettoindvandring (personer, som krydser landegrænsen), som "kun" steg med 2.700 personer i 2. kvartal 2026, hvilket både er markant mindre end i 2022, hvor stigningen toppede på ca. 10.000 personer, og også lavere end det gennemsnitlige niveau i perioden 2009-19 på 4.100 personer.
- Den negative udvikling i antallet af nettotilflyttere (personer, som krydser kommunegrænsen) fortsatte i 2. kvartal 2026, idet antallet faldt med 6.700 personer, det laveste niveau i nyere tid. 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 tårnhøje boligpriser og den høje husleje ved ny udlejning. Hvis den nuværende trend for antallet af nettoindvandrede personer også fortsætter, er der risiko for, at befolkningsudviklingen i København bremser fuldstændig op i løbet af de kommende kvartaler.
- Det fuldførte boligbyggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) steg med 260.000 boligkv. i 2. kvartal 2026, og dermed fortsatte de seneste kvartalers svagt stigende tendens. Da indbyggerfremgangen samtidig mister fart og kun steg med 2.800 personer i 2. kvartal 2026, og vi antager, at hver person bor på gennemsnitligt 41 boligkv., giver det et årligt boligbehov på 115.000 boligkv., hvilket altså er en del mindre end det fuldførte byggeri på 260.000 kv. m.
- Selvom udviklingen i det påbegyndte byggeri peger på et fald i det fuldførte byggeri fremadrettet, har der historisk set været udfordringer med sene indberetninger, og korrigerer man for det, forventes det fuldførte byggeri at ligge på niveauet 200.000-250.000 boligkv. m.
- Dermed er der udsigt til, at der bliver bygget mere, end der er indbyggermæssigt behov for i de kommende kvartaler, svarende til en mindre forværring af byggebalancen.
- Ovenstående betyder, at presset på det københavnske boligmarked har toppet. Det betyder dog ikke nødvendigvis, at dynamikken på den korte bane vil ændre sig markant, og vi forventer fortsat et marked for boligudlejning, som vil være præget af lav tomgang, stigende husleje og stigende priser på boligudlejningsejendomme, da der fortsat er et større efterslæb i forhold til ejerboligpriserne.

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. Publikationen indeholder informationer, beregninger, vurderinger og skøn, der ikke er baseret på 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.