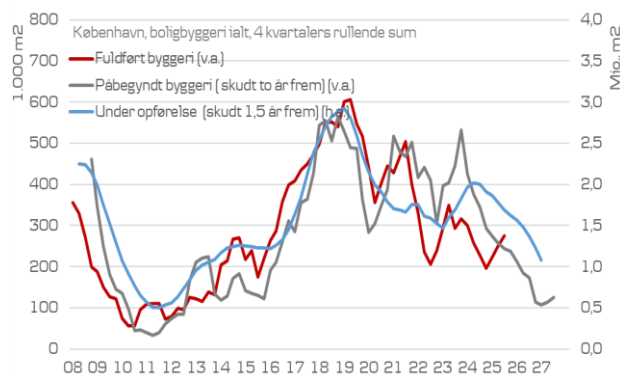
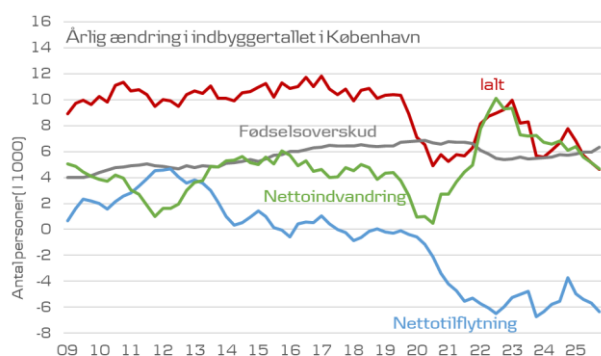




København: Presset på boligmarked ser ud til at forblive "status quo" i de kommende kvartaler

- I København steg indbyggertallet i 4. kvartal 2025 (målt som fire kvartalers rullende sum) med ca. 4.600 personer - et fald på 500 personer i forhold til 3. kvartal 2025, og 55% lavere i forhold i perioden 2009-2019, hvor indbyggertallet i gennemsnit steg med ca. 10.500 personer. Der er samtidig tale om den laveste indbyggere fremgang siden 2007
- Faldet i indbyggerfremgangen er en kombination af en (fortsat) negativ udvikling i antallet af nettotilflyttere (personer, som krydser kommunegrænsen), som faldt til 6.300 personer og dermed tæt på det rekordstore fald på 6.700 personer, som blev registreret for 8 kvartaler siden samt en aftagende nettoindvandringen (personer, som krydser landegrænsen), som steg med 4.600 personer i 4. kvartal, hvilket er en halvering i forhold til for et par år siden, hvor stigningen toppede på ca. 10.000 personer. 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 en tårnhøj boligbyrde
- Det fuldførte boligbyggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) steg med 265.000 boligkv. i 4. kvartal 2025, hvilket er 50% lavere end toppen i 2018/2019. Indbyggerfremgangen er imidlertid faldet tilsvarende, så hvis hver person bor på gennemsnitligt 41 boligkv., så vil en årlig befolkningsfremgang på 4.600 personer give et årligt behov på 190.000 boligkv. Det betyder at der i 4. kvartal blev bygget lidt mere end hvad der var indbyggermæssigt behov for
- 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 forblive omkring det nuværende niveau
- Dermed er der udsigt til, at der vil blive bygget det, der er indbyggermæssigt behov for i de kommende kvartaler, svarende til en tæt på uændret byggebalance
- For at lette presset på det københavnske boligmarked, skal der imidlertid bygges markant mere end hvad der er indbyggermæssigt behov for. 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. Publikationen indeholder 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.