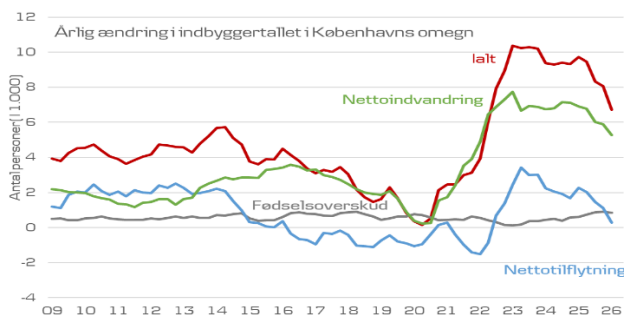




Københavns omegn: Der blev (igen) bygget for lidt i forhold til, hvad der var behov for, og det fortsætter de kommende kvartaler

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 1. kvartal 2026 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 6.700 personer i 1. kvartal 2026, hvilket er ca. 1.400 personer mindre end i 4. kvartal 2025 og 35 % lavere end toppen i 2023, hvor indbyggerfremgangen var på 10.300 personer.
- Den aftagende indbyggerfremgang er resultatet af en aftagende fremgang i nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse), som steg med 5.300 personer, og en aftagende fremgang i nettotilflytningen (personer, som krydser kommunegrænsen), som "kun" steg med 300 personer. Fødselsoverskuddet bidrog med en stabil fremgang på ca. 900 personer.
- Den faldende indbyggerfremgang kan være, fordi det er blevet markant dyrere både at eje og at leje i Københavns omegn i de senere år. Men det kan også blot være tale om en normalisering af indbyggerfremgangen mod niveauet fra perioden 2009-14 – altså før byggeboomet startede – og hvor indbyggerfremgangen årligt steg med gennemsnitligt 4.500 personer.
- Det fuldførte boligbyggeri (målt som 4 kvartalers rullende sum) steg med 200.000 boligkvm. i 1. kvartal 2026, og dermed er det fuldførte byggeri 60 % 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 6.700 personer, og hver person bor på gennemsnitligt 45 boligkvm., giver det et årligt boligbehov på 300.000 boligkvm., hvilket er en del mere end det fuldførte byggeri, og dermed blev der (igen) bygget for lidt i forhold til, hvad der er indbyggermæssigt behov for.
- Der er stor usikkerhed omkring befolkningsudviklingen fremadrettet. Det skyldes den kraftige nettoindvandring, som nok vil fortsætte med at aftage, men hvor meget er usikkert. Lad os starte med at antage, at det fuldførte byggeri årligt stiger med ca. 150.000 boligkvm. de næste par år, og forudsat et boligareal pr. indbygger på 45 boligkvm. giver det en "break even"-befolkningsfremgang om året på ca. 3.400 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.