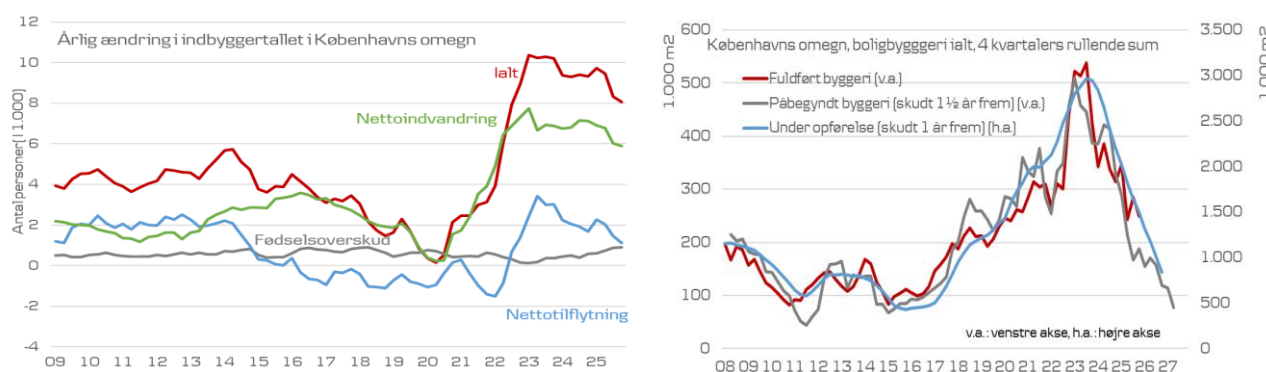




Københavns omegn: Der blev (igen) bygget for lidt i forhold til hvad der var behov for, og det fortsætter de kommende kvartaler

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 4. 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 8.100 personer i 4. kvartal 2025, og selvom der er tale om et mindre fald på 300 personer i forhold til 3. kvartal 2025, så er indbyggerfremgangen fortsat signifikant højere end tidligere. Endnu engang var den store indbyggerfremgang resultatet af en kraftig fremgang i nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse), som steg med 5.900 personer. Nettotilflytningen (personer, som krydser kommunegrænsen) bidrog med en stigning på 1.100 personer og fødselsoverskuddet med en stigning på 900 personer
- Det fuldførte boligbyggeri (målt som 4 kvartalers rullende sum) steg med 250.000 boligkv. i 4. kvartal 2025, og selvom det kun er lidt mindre end i 3. kvartal 2025, så er det 50% lavere end gennemsnittet af de første 3 kvartaler af 2023, hvor det fuldførte byggeri (målt som 4 kvartalers rullende sum) steg med 525.000 boligkv. Da stigningen i indbyggertallet var på 8.100 personer og hver person bor på gennemsnitlige 45 boligkv., så giver det et årligt boligbehov på 360.000 boligkv., 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 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 boligkv. de næste par år, og forudsat et boligareal per indbygger på 45 boligkv., 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.