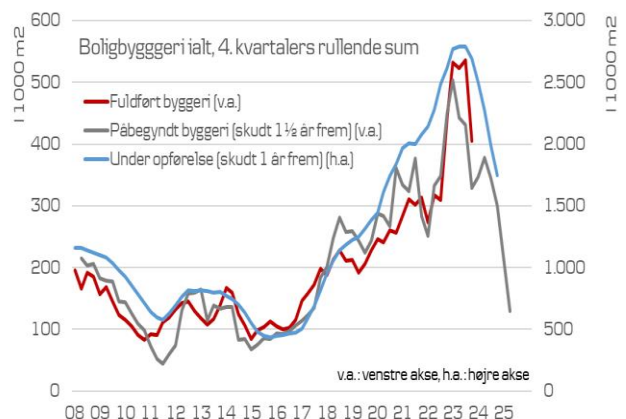
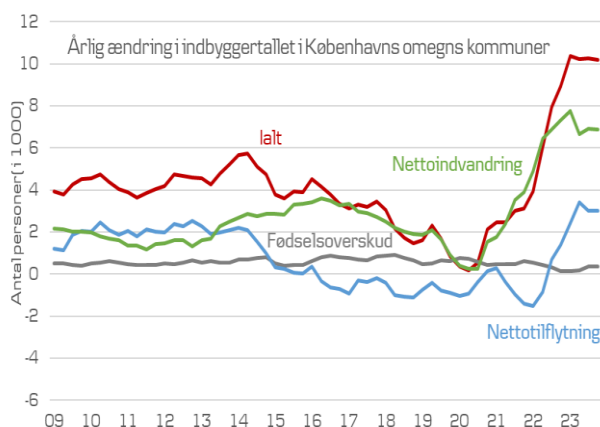




Københavns omegn: Forbedring af byggebalancen i 4. kvartal 2023, og det fortsætter fremadrettet

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 4. kvartal 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 fire kvartalers rullende sum) med 10.200 personer i 4. kvartal, hvilket er uændret i forhold til de tre foregående kvartaler og dermed fortsat tæt på et rekordhøjt niveau
- Det fuldførte boligbyggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) steg med 405.000 boligkv. i 4. kvartal, hvilket er 25% lavere end de seneste tre kvartalers rekordhøje niveau. Et uændret boligareal per indbygger på 45 boligkv., og en stigning i indbyggertallet på 10.000 personer giver et boligbehov på 450.000 boligkv., hvilket betyder en mindre forbedring af byggebalancen i 4. kvartal
- Nybyggeriet forsatte også med at falde, idet det påbegyndte byggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) kun steg med 130.000 boligkv. i 4. kvartal. Dermed er niveauet 65% lavere end gennemsnittet for perioden 2020-2022, hvor det påbegyndte byggeri lå på 370.000 boligkv.
- 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 påbegyndte byggeri årligt stiger med 125.000-150.000 boligkv. de næste par år. og forudsat et boligareal per indbygger på 45 boligkv., så giver det en "break even" befolkningsfremgang om året på 2.600-3.200 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 påvirke udviklingen for både tomgang og husleje positivt. Samtidig vil de høje realkreditrenter imidlertid fortsætte med at presse afkastkravet opad

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.