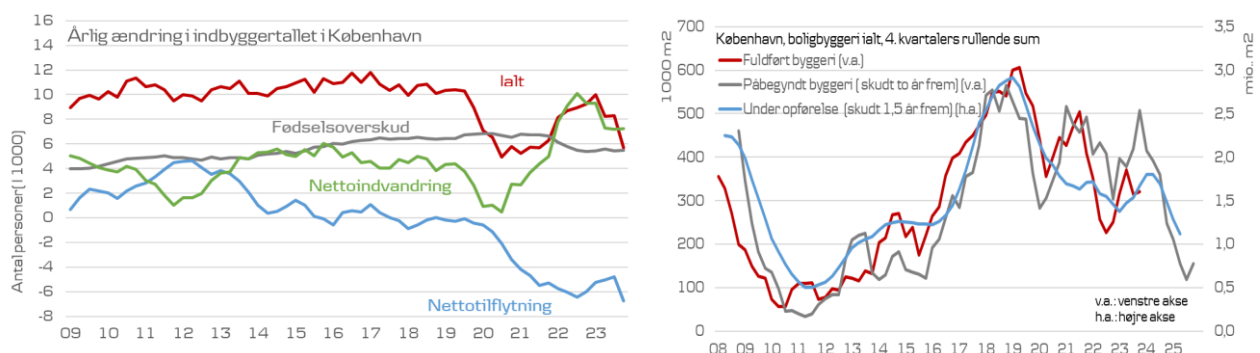




København: Byggebalancen står overfor en bedring i de kommende år, men det kræver en fornyet opdrift i indbyggertallet

- 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 konkludere, om der bliver bygget for meget eller for lidt
- I København steg indbyggertallet i 4. kvartal (målt som fire kvartalers rullende sum) med 5.700 personer, et relativt stort fald i forhold til 3. kvartal, hvor indbyggertallet steg med 8.300 personer. Faldet skyldes en negativ udvikling i antallet af nettotilflyttere (personer, som krydser kommunegrænsen), som aftog med 6.700 personer i 4. kvartal, hvilket er ny rekord og desværre en negativ en af slagsen set med Københavnerbriller, og hvor de høje boligpriser og den tårnhøje boligbyrde er en stor del af forklaringen
- Stigningerne i både nettoindvandringen (personer, som krydser landegrænsen) og fødselsoverskuddet var uændrede i 4. kvartal relativt til 3. kvartal
- Det fuldførte boligbyggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) steg med 320.000 boligkv. i 4. kvartal, 40% lavere end toppen i 2018/2019. Ifølge udviklingen i det påbegyndte byggeri, som faldt til 156.000 boligkv. i 2023, vil der de kommende år blive tilført endnu færre boligkv.
- Da vi forventer en større negativ prisudvikling på de københavnske ejerlejligheder end i resten af landet, forventes den negative udvikling i nettotilflytningen at mindskes fremadrettet og det vil forhåbentlig sætte lidt ekstra turbo på befolkningfremgangen
- Hvis vi derfor antager en årlig befolkningfremgang på 8.500 personer, og at hver person bor på gennemsnitligt 40 boligkv., er der et årligt behov på 350.000 boligkv., og hvis det regnestykke holder, så er der udsigt til en bedring af byggebalancen i de kommende år
- Udsigten til en svag forbedring af byggebalancen vil dog fortsat understøtte markedet for boligudlejning i form af lav tomgang og en positiv udvikling i huslejen. Til gengæld vil de høje realkreditrenter fortsætte med at lægge et opadgående pres på afkastkravet

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.