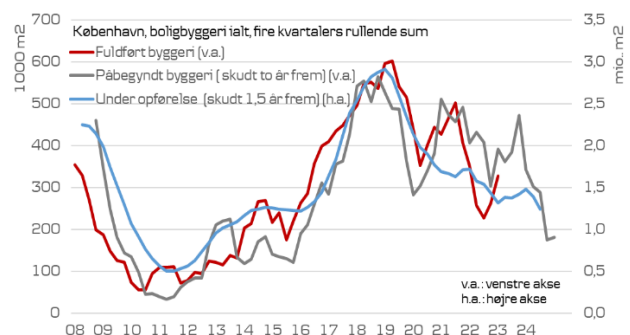
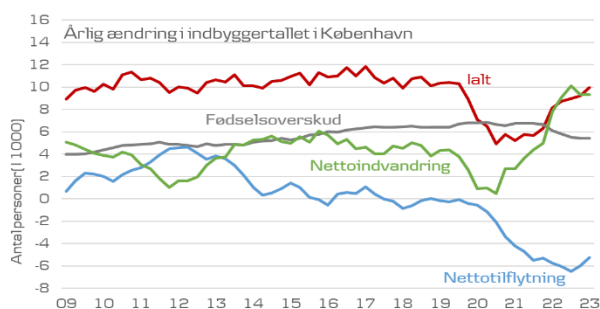


København: Positiv udvikling i byggebalancen (igen) i 1. kvartal, og det vil fortsætte de kommende år

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 1. 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 1. kvartal - målt som fire kvartalers rullende sum - med 10.000 personer. Stigningen skyldes (igen) en stigning i nettoindvandrede personer - personer, som krydsede den nationale grænse - på 9.300 personer, hvoraf en stor del var ukrainske flygtninge. Nettotilflytningen, som omfatter personer, der krydser kommunegrænsen, faldt med 5.200 personer. Selvom tallet således fortsat trækker voldsomt ned, så er antallet af nettotilflyttede personer blevet en smule mindre
- Den kraftige stigning i indbyggertallet betyder, at tilgangen af nye indbyggere i København igen er på niveau med den kraftige urbaniseringsperiode fra 2009-2019
- Det fuldførte boligbyggeri - målt som fire kvartalers rullende sum - steg med 330.000 boligkv. i 1. kvartal, hvilket er ca. 40 % lavere end toppen i 2018/2019
- Ifølge udviklingen i det påbegyndte byggeri, vil der i de kommende år, blive tilført ca. 200.000 boligkv. årligt. Antages en årlig befolkningsfremgang på 9.500 personer, og at hver person - som i dag - bor på gennemsnitligt 40 boligkv., er der et årligt behov på 390.000 boligkv. Dermed bliver der tilført for få boligkv.
- Så længe det private boligmarked ligger underdrejet, vil flytning ud af kommunen aftage og sammen med en aftagende byggeaktivitet, vil det understøtte markedet for boligudlejning i form af lav tomgang og positiv udvikling i huslejen
- Selvom afkastkravet for boligudlejningsejendommene allerede er på vej op, så vil de høje obligationsrenter 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.

Redaktion

Chefanalytiker
Mark Maack Gibson
mmg@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Risikostyring