

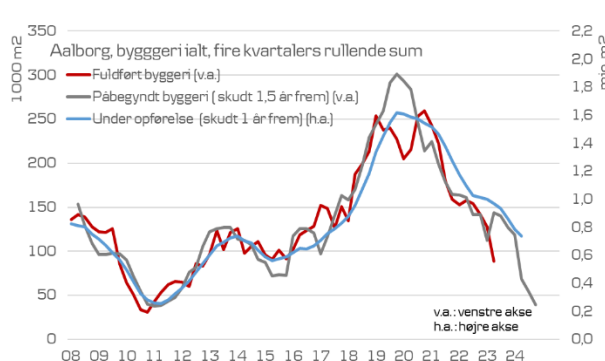
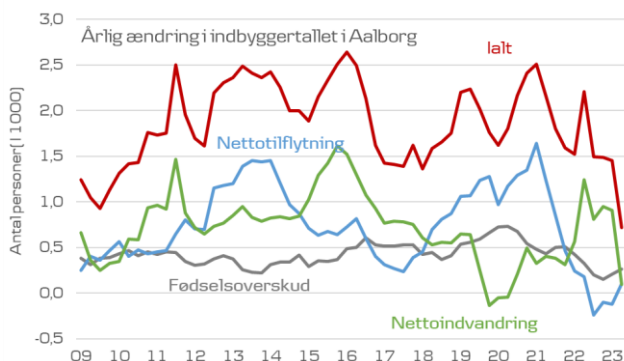
SEPTEMBER 2023



Aalborg: Lav byggeaktivitet vil stabilisere byggebalancen de kommende år

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 2. kvartal 2023 for byggeaktiviteten og befolkningsudviklingen. Indbyggertallet og byggeaktiviteten er to af de vigtigste parametre i forhold til, om der bliver bygget for meget eller for lidt
- I Aalborg steg indbyggertallet – målt som fire kvartalers rullende sum – med 700 personer i 2. kvartal, hvilket var en halvering i forhold til stigningen i 1. kvartal på 1.400 personer. Det var først og fremmest nettoindvandringen, som dækker personer, der bevæger sig over den nationale grænse, som forklarede halveringen, idet nettoindvandringen kun steg med 100 personer i 2. kvartal i forhold til 900 personer i 1. kvartal, idet strømmen af flygtninge fra Ukraine er begyndt at tørre ud
- Korrektionsposten, som omfatter fejlregistreringer og mindre opgørelsesmæssige uoverensstemmelser, faldt til 250 personer og dermed er vi nede på et niveau, som kun i mindre grad skaber usikkerhed omkring udviklingen i indbyggertallet
- Hvad angår byggeaktiviteten, så lå det fuldførte boligbyggeri – målt i fire kvartalers rullende sum – på 90.000 boligkvm. i 2. kvartal, et fald på 60% i forhold til niveauet i perioden 2018-2020. En stigning i indbyggertallet på 700 personer og et boligareal per indbygger på 54 kvm. giver et boligbehov på 40.000 boligkvm., og dermed blev der (igen) bygget mere end, hvad der var indbyggermæssigt dækning for i 2. kvartal
- I 1. halvår blev der kun igangsat boligbyggeri svarende til 11.000 kvm., og det betyder at byggebalancen står over for en bedring de kommende år. Hvis det imidlertid ikke lykkedes at øge stigningen i indbyggertallet fra de nuværende ca. 700 personer, så vil behovet for boligkvm. være ganske behersket fremadrettet
- Det ændrer dog ikke ved, at de høje obligationsrenter vil 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
Produkter, analyse og rådgivning