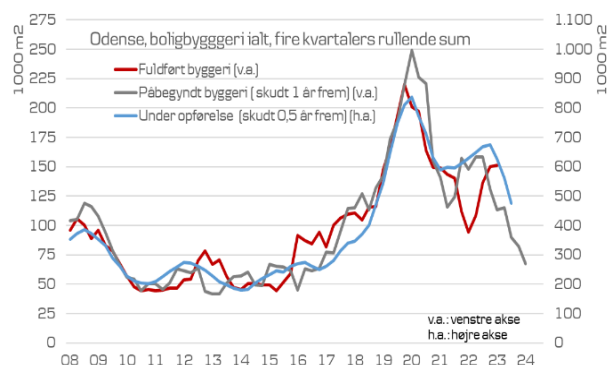
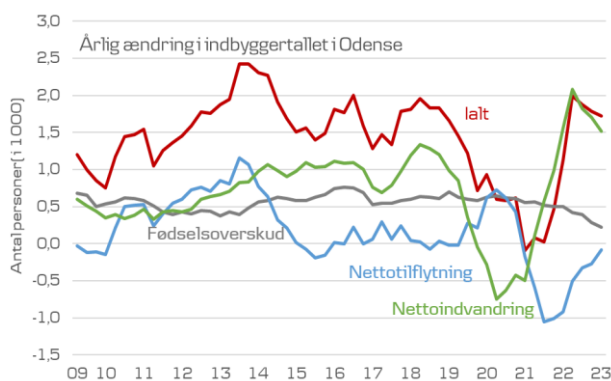




Odense: Fortsat forværring af byggebalancen i 1. kvartal. Fremadrettet vil vi se en bedring

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 1. kvartal 2023 for byggeaktiviteten og befolkningsudviklingen, som er to af de vigtigste parametre i forhold, til om der bliver bygget for meget eller for lidt
- I Odense steg indbyggertallet - målt som fire kvartalers rullende sum - med 1.700 personer i 1. kvartal 2023. Endnu engang blev fremgangen trukket af en kraftig stigning i antallet nettoindvandrede personer, som steg med 1.500 personer. Vi formoder en stor del af stigningen kan tilskrives ukrainske flygtninge. Derudover fortsatte fødselsoverskuddet med at falde og steg således kun med 200 personer. Til gengæld så fortsætter antal nettotilflyttede med at stige og er nu tæt på balance
- Det fuldførte boligbyggeri i Odense - målt som fire kvartalers rullende sum - steg med ca. 150.000 boligkv. i 1. kvartal 2023, et fald på ca. 25% siden toppen omkring årsskiftet 2019/2020. Hvis man antager, at boligarealet per indbygger fortsætter uændret på 50 boligkv., medfører en stigning i indbyggertallet på 1.700 personer et boligbehov på 85.000 boligkv, hvilket betyder, at der (igen) i 1. kvartal blev bygget for meget relativt til, hvad der er indbyggermæssig dækning for
- Det påbegyndte boligbyggeri er imidlertid kraftigt aftagende og i 1. kvartal blev der igangsat færre boligkvadratmeter end på noget andet tidspunkt siden finanskrisen. Opbremsningen er således endnu kraftigere end, hvis man kigger på fire kvartalers rullende sum, som faldt til ca. 70.000 boligkv. Med et uændret boligbehov på 85.000 boligkv. står vi således over for en pæn bedring af byggebalancen de kommende år
- Selvom afkastkravet på boligudlejningsejendomme allerede er stigende, så vil de høje obligationsrenter, lægge et (fortsat) 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
Specialist Advisor, Student
Emma Kring Jespersen
ejes@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Risikostyring