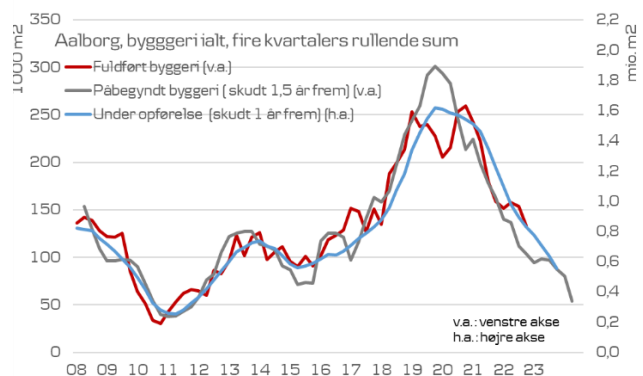




Aalborg: Flere års forværring af byggebalancen afløses af en bedring de kommende år

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 4. kvartal 2022 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 1.500 personer i 4. kvartal, hvilket er uændret i forhold til 3. kvartal. Det største positive bidrag kom fra nettoindvandringen, som dækker personer, der bevæger sig over den nationale grænse og som steg med 950 personer. Fødselsoverskuddet steg med 150 personer og antal nettotilflyttede, der dækker over personer som krydser kommunegrænsen, faldt med 100 personer, hvilket er et mindre fald end i 3. kvartal, hvor faldet var på 250 personer
- Korrektionsposten, som omfatter fejlregistreringer og mindre opgøreslemæssige uoverensstemmelser, er eksploderet de senere år, men faldt til 500 personer i 4. kvartal fra 700 personer i 3. kvartal. Selvom det er positivt at tallet falder, så er det fortsat højt og dermed er der fortsat usikkerhed omkring udviklingen i indbyggertallet
- Hvad angår byggeaktiviteten, så lå det fuldførte boligbyggeri – målt i fire kvartalers rullende sum – på 130.000 boligkvm. i 4. kvartal, et fald på 40% i forhold til niveauet i perioden 2018-2020. En stigning i indbyggertallet på 1.500 personer og et boligareal per indbygger på 54 kvm. giver et boligbehov på 80.000 boligkvm., og dermed blev der (igen) bygget mere end hvad der var indbyggermæssigt dækning for i 4. kvartal
- Det påbegyndte boligbyggeri – målt i fire kvartalers rullende sum – faldt til 50.000 boligkvm. i 4. kvartal, hvilket betyder at byggebalancen vil forbedres de kommende år
- Man skal også huske at boligudlejningsejendomme handler til lave afkastkrav, og at de derfor vil være udfordret af de kraftigt stigende obligationsrenter, som alt andet lige gør obligationer mere attraktive relativt til boligudlejningsejendomme, hvilket vil 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