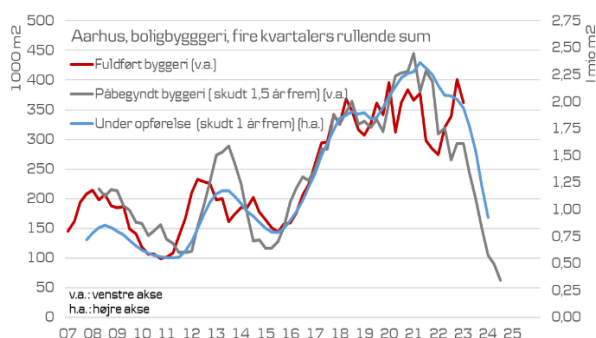
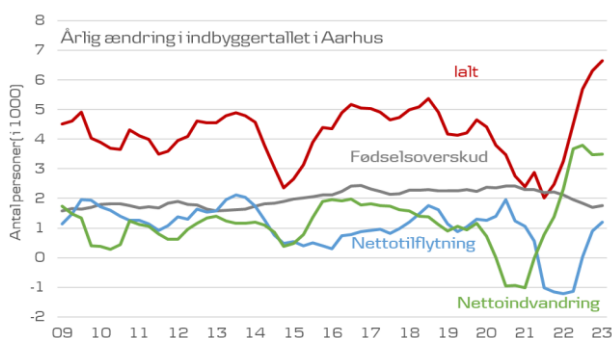




Aarhus: Der blev (igen) bygget mere end der var indbyggermæssigt dækning for i 1. kvartal, men fremadrettet står vi over for en meget kraftig bedring af byggebalancen

- 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 Aarhus steg indbyggertallet - målt som fire kvartalers rullende sum - med 6.700 personer i 1. kvartal. Stigningen var på niveau med sidste kvartal og blev igen understøttet af antallet af nettoindvandrede, som steg med 3.500 personer. Der var også en positiv udvikling i både antal nettotilflyttede, som steg med 1.200 personer, og et positivt fødselsoverskud på 1.700 personer
- De seneste kvartalers stigning i indbyggertallet er unik, forstået på den måde at de ikke er set større i den periode vi har data for, hvilket vil sige starten af 80'erne
- Det fuldførte byggeri - målt som fire kvartalers rullende sum - faldt en anelse tilbage i 1. kvartal, idet det lå på 360.000 boligkvm., men altså fortsat 10% højere end byggeaktiviteten i perioden 2018-2021. Selv med den kraftige stigning i indbyggertallet er det mere end, hvad der indbyggermæssigt er dækning for
- Udviklingen i det påbegyndte byggeri falder imidlertid kraftigt, idet der stort set ikke igangsæt noget nybyggeri i 1. kvartal. Opbremsning er altså endnu kraftigere end, hvis man kigger på de sidste 4 kvartalers rullende sum, som faldt til ca. 65.000 boligkvm.
- Hvis indbyggertallet årligt stiger med 4.500 personer, og hver person gennemsnitligt bor på 47 boligkvm., så er der et årligt behov på 210.000 boligkvm, hvilket er en del mere end niveauet for det påbegyndte byggeri og dermed vil vi fremadrettet se en markant bedring af byggebalancen efter flere års forværring
- Ovenstående er på sigt positivt for udviklingen i både huslejeniveau og tomgang. 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
Risikostyring