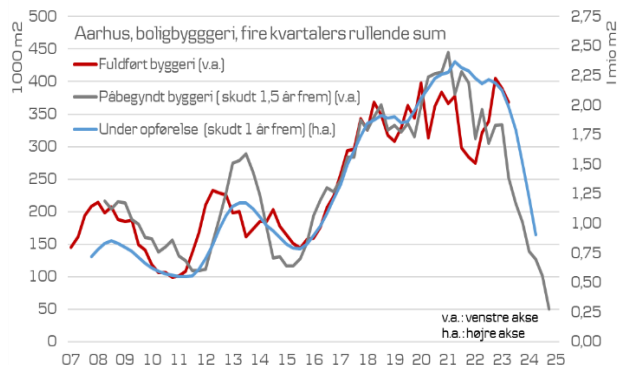
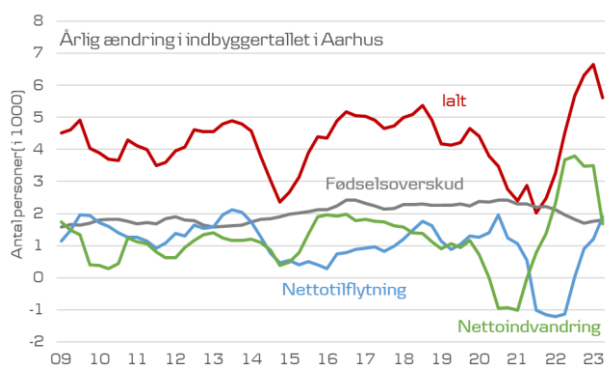




Aarhus: Der blev (igen) bygget mere end der indbyggermæssigt var dækning for i 2. kvartal, men fremadrettet står vi over for en meget kraftig bedring af byggebalancen

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 2. 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 5.600 personer i 2. kvartal. Stigningen var en anelse lavere end sidste kvartal, idet stigningen i antallet af nettoindvandrede aftog til 1.700 personer, hvilket givetvis skyldes, at tilstrømningen af ukrainske flytninge er ved at tørre ud. Til gengæld er antallet af nettotilflyttede, hvilket er personer som krydser kommunegrænsen, tæt på det højeste niveau siden finanskrisen med en stigning på 1.900 personer. Fødselsoverskuddet bidrog også positivt med en stigning på 1.800 personer
- Det fuldførte byggeri – målt som fire kvartalers rullende sum – lå på 370.000 boligkv. i 2. kvartal, altså maginalt lavere end i 1. kvartal, og dermed fortsat ca. 10% højere end byggeaktiviteten i perioden 2018-2021. Selv med den kraftige stigning i indbyggertallet er det en del mere end, hvad der indbyggermæssigt er dækning for
- Udviklingen i det påbegyndte byggeri falder imidlertid fortsat kraftigt, da der kun blev igangsat nybyggeri svarende til 10.000 boligkv. i 1. halvår. Opbremsning er altså endnu kraftigere end, hvis man i stedet kigger på de sidste 4 kvartalers rullende sum, som faldt til ca. 50.000 boligkv.
- Hvis indbyggertallet årligt stiger med 4.500 personer, og hver person gennemsnitligt bor på 47 boligkv., så er der et årligt behov på 210.000 boligkv, 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 fortsat vil 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