

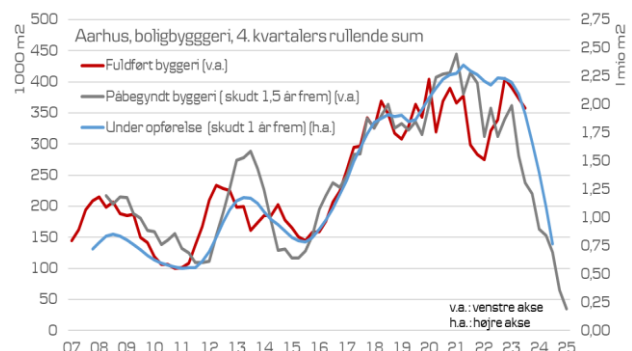
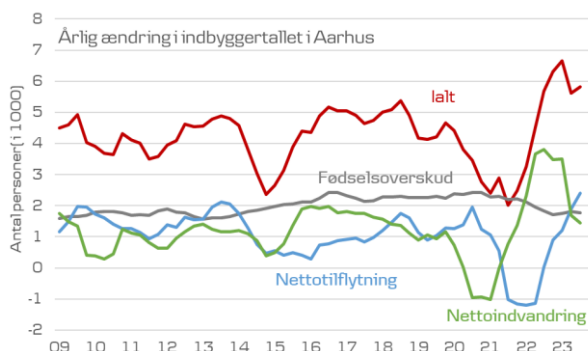
NOVEMBER 2023



## Aarhus: Der blev (igen) bygget mere end der indbyggermæssigt var dækning for i 3. kvartal, men fremadrettet står vi over for en meget kraftig bedring af byggebalancen

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 3. 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 5.800 personer i 3. kvartal. Det var en anelse højere end i sidste kvartal, og skyldes en fortsat stigning i antallet af nettotilflyttede – personer, som krydser kommunegrænsen – som steg med 500 personer fra 2. kvartal. Dermed kom den samlede stigning i antallet af nettotilflyttede op på i alt 2.400 personer i 3. kvartal, det højeste niveau siden finanskrisen. Fødselsoverskuddet bidrog også positivt med en stigning på 1.800 personer og antallet af nettotilflyttede bidrog med en stigning på 2.400 personer
- Det fuldførte byggeri – målt som fire kvartalers rullende sum – lå på 360.000 boligkvm i 3. kvartal, altså marginalt lavere end i 2. 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 behov for
- Udviklingen i det påbegyndte byggeri falder imidlertid fortsat kraftigt, da der kun blev igangsat nybyggeri svarende til 16.000 boligkvm. i de første tre kvartaler af 2023. Opbremsningen er altså endnu kraftigere end den 4 kvartalers rullende sum på ca. 35.000 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 realkreditrenter 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  
Produkter, analyse og rådgivning