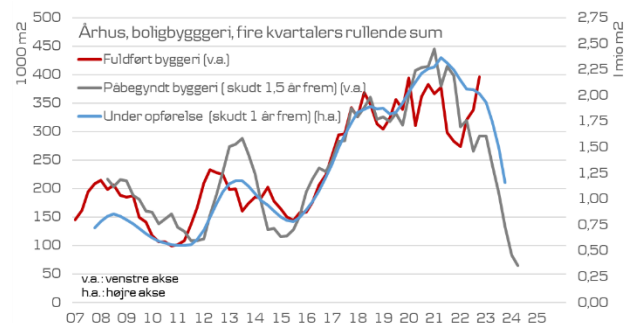
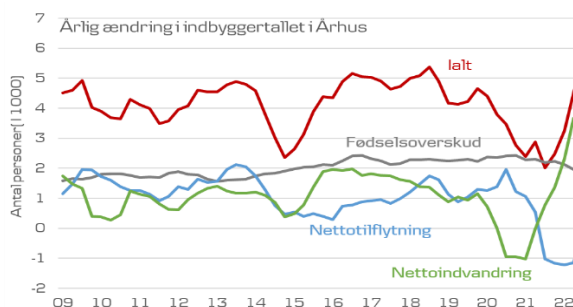




Århus: Der blev (igen)bygget mere end der var indbyggermæssigt dækning for i 4. kvartal, men fremadrettet står vi over for en kraftig bedring af byggebalancen

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 4. 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 Århus steg indbyggertallet - målt som fire kvartalers rullende sum - med 6.300 personer i 4. kvartal. Det dækker over et solidt fødselsoverskud på 1.700 personer, en positiv udvikling i antallet af nettoindvandrede på 3.500 personer samt en stigning i antal nettotilflyttede på 900 personer
- Stigningen i indbyggertallet er 50 % højere end niveauet fra perioden 2009-2019, hvor urbaniseringen for alvor tog fart med en gennemsnitlig årlig tilvækst på 4.300 personer
- Det fuldførte byggeri - målt som fire kvartalers rullende sum - slog også ny rekord, idet det lå på 400.000 boligkvm. i 4. kvartal, altså 20% 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, og dermed vil tilgangen af boligkvm. aftage markant til ca. 50.-75.000 boligkvm. i de kommende år. Antages det, at 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
- Fremadrettet vil bedringen af byggebalancen understøtte boligmarkedet, hvilket der også er behov for efter flere års forværing
- Boligudlejningsejendomme handler til lave afkastkrav og vil derfor vil være udfordret af de kraftigt stigende obligationsrenter, som alt andet lige gør obligationer mere attraktive relativt til boligudlejningsejendomme og det 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

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Risikostyring