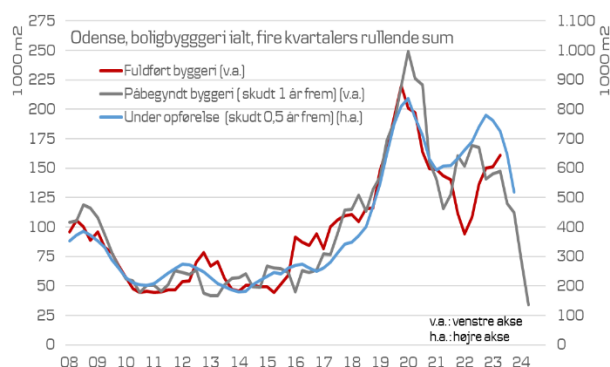
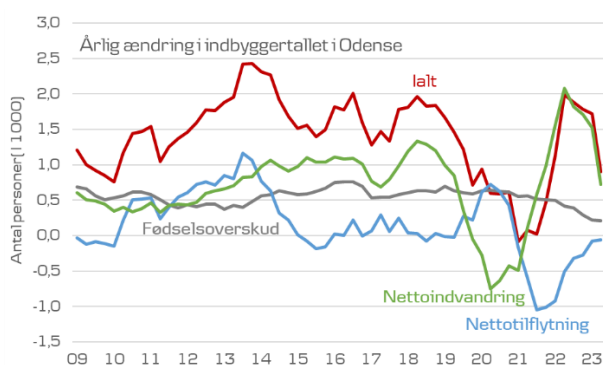




Odense: Fortsat forværring af byggebalancen i 2. kvartal. Fremadrettet vil vi se en bedring

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 2. kvartal 2023 for byggeaktiviteten og befolkningsudviklingen, som er to af de vigtigste parametre i forhold, til om der bliver bygget for meget eller for lidt
- I Odense steg indbyggertallet - målt som fire kvartalers rullende sum - med 900 personer i 2. kvartal 2023. For bare et år siden steg indbyggertallet med ca. 2.000 personer, og dermed er stigningen altså mere end halveret. Årsagen til den mindre stigning skal findes i antallet af nettoindvandrede personer – personer som krydser landegrænsen – som nu stiger markant mindre i takt med at flygtningestrømmen fra Ukraine tørrer ud. Derudover fortsatte fødselsoverskuddet med at falde og steg således kun med 200 personer. Til gengæld så fortsætter antal nettotilflyttede med at stige og er nu tæt på balance
- Det fuldførte boligbyggeri i Odense - målt som fire kvartalers rullende sum - steg med ca. 160.000 boligkvm. i 2. kvartal 2023, et fald på ca. 20% siden toppen omkring årsskiftet 2019/2020. Hvis man antager, at boligarealet per indbygger fortsætter uændret på 50 boligkvm., medfører en stigning i indbyggertallet på 1.000 personer et boligbehov på 50.000 boligkvm, hvilket betyder, at der (igen) i 2. kvartal blev bygget for meget relativt til, hvad der er indbyggermæssig dækning for
- I 1. halvår er der kun blevet igangsat boligbyggeri svarende til 8.000 kvm., og det er det færreste antal boligkvadratmeter i den periode, vi har data for, og det betyder, at byggebalancen står over for en bedring de kommende år. Hvis det imidlertid ikke lykkes at øge stigningen i indbyggertallet fra de nuværende ca. 1.000 personer, så vil behovet for boligkvm. være ganske behersket fremadrettet
- Selvom afkastkravet på boligudlejningsejendomme allerede er stigende, så vil de høje obligationsrenter 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
Produkter, analyse og rådgivning