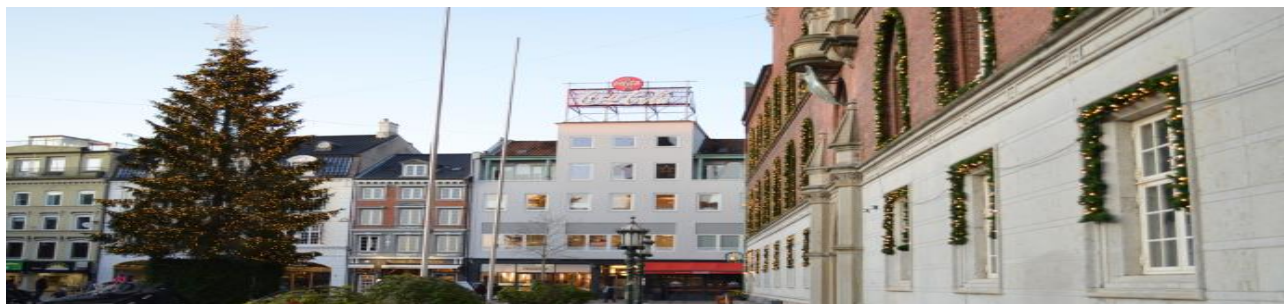


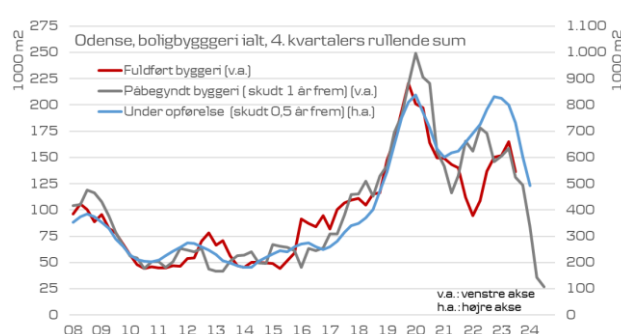
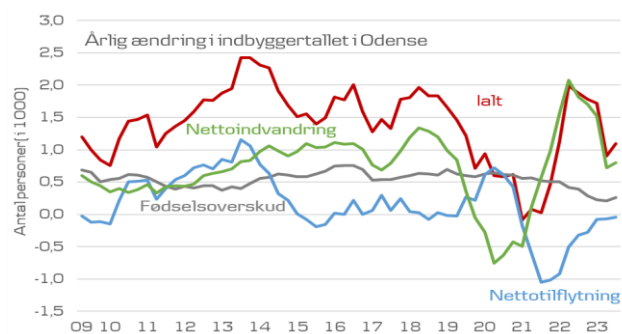
NOVEMBER 2023



Odense: Fortsat forværring af byggebalancen i 3. kvartal. Fremadrettet vil vi se en bedring

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 3. 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 1.100 personer i 3. kvartal 2023. For bare et år siden steg indbyggertallet med ca. 2.000 personer, og dermed er stigningen næsten halveret. Årsagen til den mindre stigning skal især findes i antallet af nettoindvandrede personer – personer som krydser landegrænsen – som nu stiger markant mindre end tidligere. Derudover så har fødselsoverskuddet været svagt aftagende de seneste par år, dog ikke i 3. kvartal, hvor det steg med 260 personer, en mindre stigning i forhold til 2. kvartal. I modsat retning trækker antal af nettotilflyttede – personer, som krydser kommunegrænsen - som efter flere år med negative tal, nu er nu tæt på balance
- Det fuldførte boligbyggeri i Odense - målt som fire kvartalers rullende sum - steg med 135.000 boligkv. i 3. kvartal 2023, et fald på ca. 30% siden toppen omkring årsskiftet 2019/2020. Hvis man antager, at boligarealet per indbygger fortsætter uændret på 50 boligkv., medfører en stigning i indbyggertallet på 1.100 personer et boligbehov på 55.000 boligkv., hvilket betyder, at der (igen) i 3. kvartal blev bygget for meget relativt til, hvad der er indbyggermæssigt behov for
- I 3. kvartal er der kun blevet igangsat boligbyggeri svarende til 2.000 kv. m., og det er det færreste antal boligkvadratmeter i den periode, vi har data for. Den kraftige opbremsning betyder, at byggebalancen står over for en bedring de kommende år. Hvis indbyggertallet ikke stiger fra de nuværende ca. 1.000 personer, så vil behovet for boligkv. være ganske behersket fremadrettet
- Selvom afkastkravet på boligudlejningsejendomme allerede er stigende, så vil de høje realkreditrenter, 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
Specialist Advisor, Student
Emma Kring Jespersen
ejes@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Produkter, analyse og rådgivning