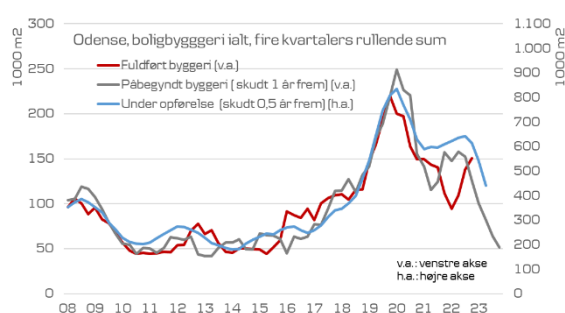
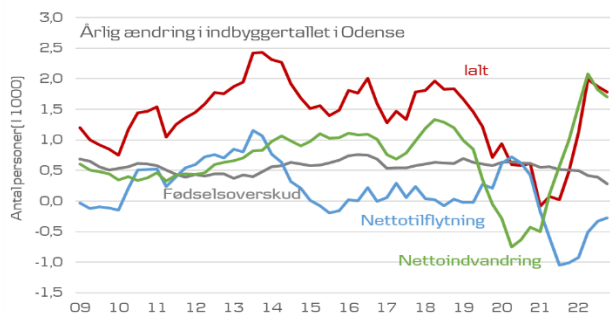


Odense: Forværring af byggebalancen – indbyggertal vs. fuldført byggeri - i 4. kvartal. Fremadrettet står vi over for en kraftig bedring af byggebalancen

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 4. kvartal 2022 for byggeaktiviteten og befolkningsudviklingen. Indbyggertallet og byggeaktiviteten 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 1.800 personer i 4. kvartal 2022. Stigningen kan i store trækolængder forklares via en kraftig stigning i antallet nettoindvandrede personer, hvilket er personer, som krydser den nationale grænse. Antallet af nettoinvandrede personer steg med 1.700 personer. En stor del af denne stigning kan formentlig tilskrives ukrainske flytninge. Derudover steg fødselsoverskuddet med 300 personer og antal nettotilflyttede, som dækker over personer der krydser kommunegrænsen, faldt med 300 personer
- Det fuldførte boligbyggeri i Odense - målt som fire kvartalers rullende sum - steg med ca. 150.000 boligkv. i 4. kvartal 2022, og dermed er det fuldførte boligbyggeri faldet ca. 25% siden toppen omkring årskiftet 2019/2020. Hvis man antager, at boligarealet per indbygger fortsætter uændret på 50 boligkv., medfører en stigning i indbyggertallet på 1.800 personer et boligbehov på 90.000 boligkv, hvilket betyder, at der blev bygget for meget relativt til hvad der er indbyggermæssig dækning for
- Det påbegyndte boligbyggeri indikerer, at det fuldførte byggeri aftager de kommende år til ca. 50.000 boligkv. Med et uændret boligbehov på 90.000 boligkv. står vi overfor en pæn bedring af byggebalancen de kommende år
- Herudover skal man huske, at boligudlejningsejendomme handles til lave afkastkrav, og at de derfor vil være udfordret af de kraftigt stigende obligationsrenter, som alt andet lige gør obligationer mere attraktive relativt til boligudlejningsejendomme. Dette 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