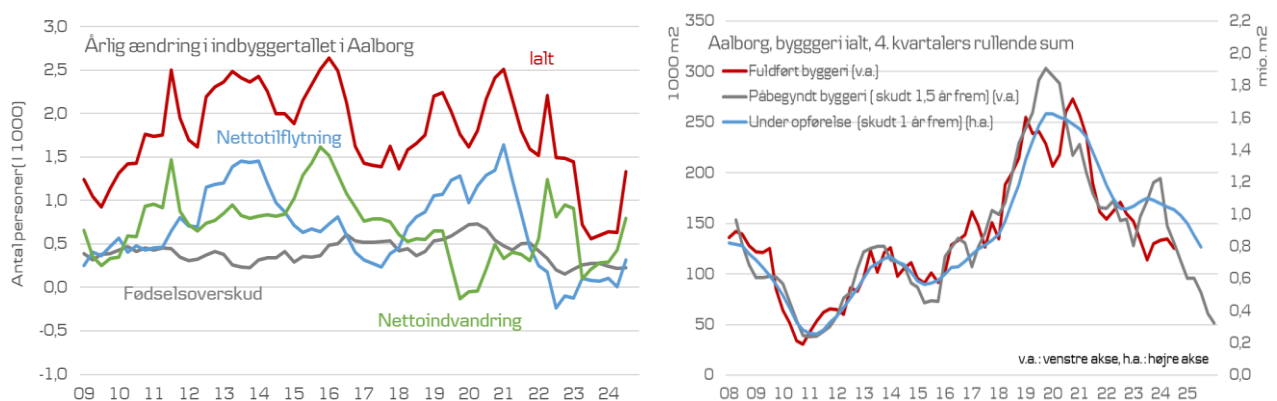




Aalborg: Hvis den aftagende byggeaktivitet skal forbedre byggebalancen, kræver det en yderligere opdrift i indbyggertallet

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 3. kvartal 2024 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 Aalborg steg indbyggertallet (målt som fire kvartalers rullende sum) med 1.300 personer i 3. kvartal, hvilket er en stigning på ca. 700 personer i forhold til 2. kvartal. Der er med andre ord tale om en fordobling i forhold til de seneste kvartalers skuffende lave fremgang
- Fremdriften på de 700 personer skyldes en stigning i nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse) på 400 personer og en stigning i nettotilflytningen (personer, som krydser kommunegrænsen) på 300 personer. Selvom den lidt større fremgang i indbyggertallet bestemt er positiv, så er den ikke større end at niveauet fortsat er ca. 30-35% lavere end den gennemsnitlige stigning i perioden 2011-2022
- Hvad angår byggeaktiviteten, så lå det fuldførte boligbyggeri (målt i fire kvartalers rullende sum) på 125.000 boligkv. i 3. kvartal, uændret gennem de seneste 6 kvartaler, men altså et fald på ca. 50% i forhold til niveauet i perioden 2019-2020
- En stigning i indbyggertallet på 1.300 personer og et boligareal per indbygger på 54 kv. giver et boligbehov på 70.000 boligkv., så selvom det fuldførte byggeri er halveret siden toppen, så blev der (igen) bygget mere end, hvad der var indbyggermæssigt behov for i 3. kvartal
- Selvom det påbegyndte boligbyggeri (målt i fire kvartalers rullende sum) er aftaget til ca. 50.000 kv., så skal der ikke mange sene indberetninger til før, at niveauet svarer til, hvad der er indbyggermæssigt behov for, og det betyder med andre ord en uændret byggebalance
- Til gengæld så er tilpasningen mod det højere renteniveau så langt fremskredet, at vi for alvor kan se lys for enden af tunnelen, når det gælder tilpasningen opadtil i 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.