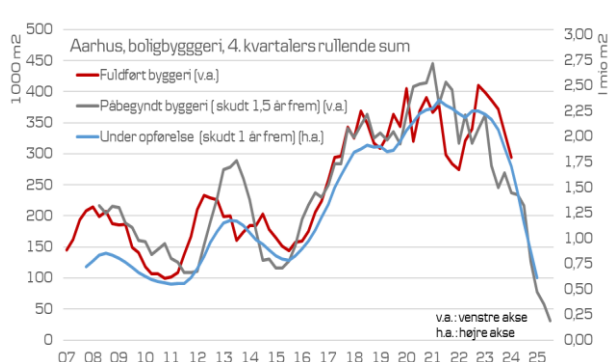
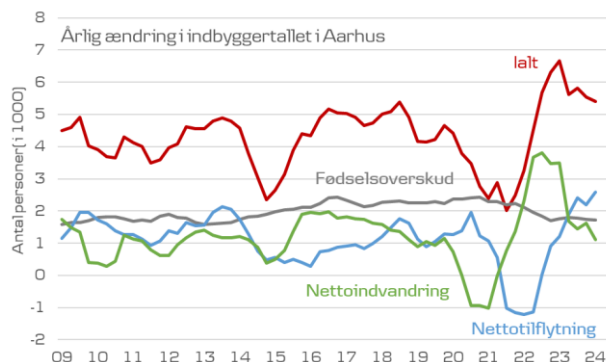




## Aarhus: Nybyggeri er gået i stå og dermed står vi overfor en markant bedring af byggebalancen i de kommende år

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 1. kvartal 2024 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 Aarhus steg indbyggertallet (målt som fire kvartalers rullende sum) med 5.400 personer i 1. kvartal. Selvom stigningen i indbyggertallet er faldet marginalt de seneste kvartaler, så er fremgangen fortsat en af de kraftigste i nyere tid. Det ses blandt andet ved, at det øjeblikkelige niveau er 30% højere end gennemsnittet for perioden 2009-2019.
- Fremgangen i indbyggertallet var igen drevet af en ny rekord i nettotilflytningen (personer, som krydser kommunegrænsen) på 2.600 personer samt mindre stigninger i nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse) på 1.100 personer samt en stigning i fødselsoverskuddet på 1.700 personer
- Det fuldførte byggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) lå på 295.000 boligkvm i 1. kvartal, hvilket var lavere end i 4. kvartal, og ca. 15% lavere end byggeaktiviteten i perioden 2018-2022
- Der blev imidlertid kun fuldført 25.000 boligkvm i 1. kvartal, hvilket er det laveste antal fuldførte boligkvm. siden primo 2011
- Udviklingen i det påbegyndte byggeri fortsætter med at bremse voldsomt op. I de seneste tre kvartaler er der kun igangsat 15.000 boligkvm., hvilket er det laveste niveau i nyere tid, så selvom der tidligere har været udfordringer med at indberette rettidigt, kommer det ikke til at ændre på konklusionen om, at vi ser ind i et markant fald i nybyggeriet
- Hvis 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. Det er en del mere end niveauet for det påbegyndte byggeri, så fremadrettet vil vi opleve en markant bedring af byggebalancen, men det sker altså efter syv års forværring
- Ovenstående er på sigt positivt for udviklingen i både huslejeniveau og tomgang. Det ændrer dog ikke ved, at de høje realkreditrenter fortsat vil lægge et 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.