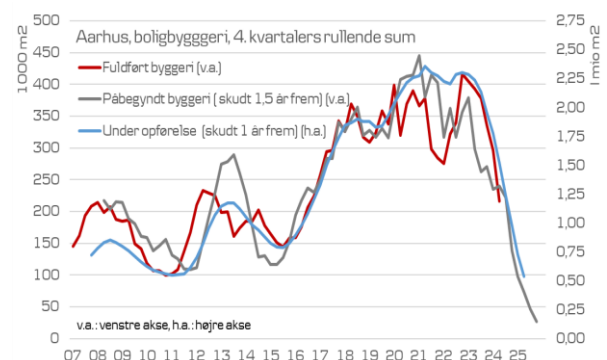
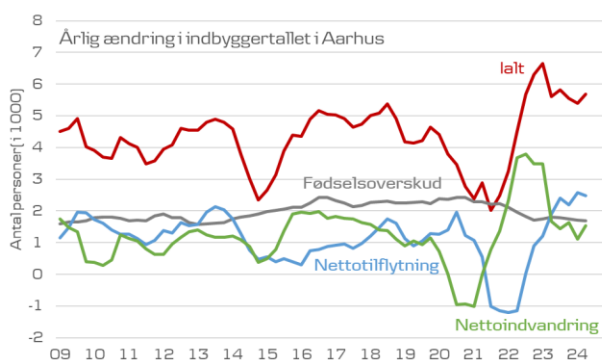




Aarhus: Efter syv års forværring er byggebalancen vendt, og denne udvikling vil fortsætte de kommende år

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 2. 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 5.700 personer i 2. kvartal. Den aktuelle stigning har ligget på det nuværende niveau i de seneste 5 kvartaler og selvom stigningen i indbyggertallet en kort overgang var helt oppe på 6.000 personer, så er den nuværende fremgang 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 drevet af en stigning i nettotilflytningen (personer, som krydser kommunegrænsen) på 2.500 personer, en stigning i nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse) på 1.500 personer samt et stabilt fødselsoverskud på 1.700 personer
- Det fuldførte byggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) lå på 215.000 boligkvm i 2. kvartal, hvilke var lavere end i 1. kvartal, og ca. 40% lavere end byggeaktiviteten i perioden 2018-2022
- Der blev imidlertid kun fuldført 60.000 boligkvm i 1. halvår 2024, hvilket er det laveste antal fuldførte boligkvm. siden 2011
- Udviklingen i det påbegyndte byggeri fortsætter med at bremse voldsomt op. I de seneste fire kvartaler er der kun igangsat 30.000 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 faldet i det fuldførte byggeri vil fortsætte
- Hvis indbyggertallet årligt stiger med 5.700 personer, og hver person gennemsnitligt bor på 47 boligkvm., så er der et årligt behov på 270.000 boligkvm., og dermed blev der bygget mindre end, hvad der er indbyggermæssigt behov for. Efter syv års forværring, står vi altså med de første tegn på en bedring af byggebalancen - en udvikling som forventes at fortsætte med endnu større kraft i de kommende år
- 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.