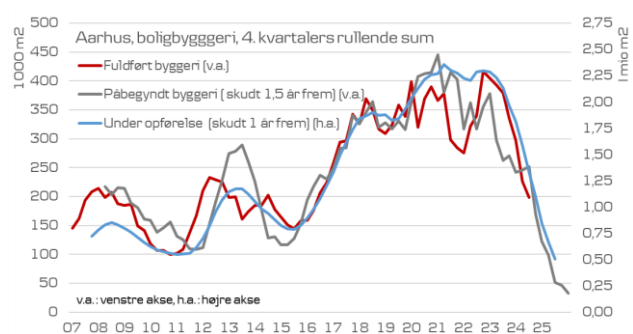
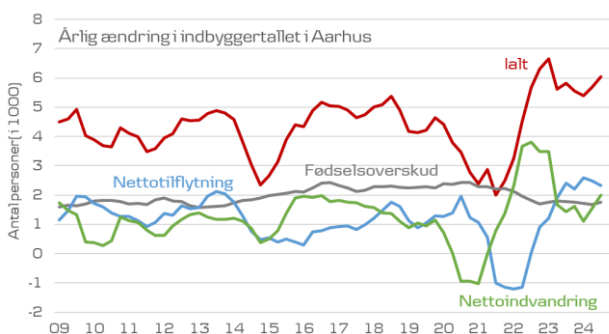




## Aarhus: Efter syv års forværring er byggebalancen vendt, og denne udvikling vil fortsætte de kommende år

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 3. 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 6.000 personer i 3. kvartal. Dermed har stigningen i indbyggertallet ligget på et stabilt højt niveau igennem de seneste to år, og der er faktisk tale om den kraftigste stigning i de seneste ca. 50 år. 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 2.300 personer, en stigning i nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse) på 2.000 personer samt et stabilt fødselsoverskud på 1.700 personer
- Det fuldførte byggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) faldt til 200.000 boligkv. i 3. kvartal, og er dermed ca. 45% lavere end byggeaktiviteten i perioden 2018-2022
- I de første tre kvartaler af 2024 blev der færdiggjort ca. 100.000 boligkv., og det er det laveste antal boligkv., der er fuldført siden 2010
- Udviklingen i det påbegyndte byggeri fortsætter med at bremse voldsomt op. I de seneste fire kvartaler er der kun igangsat 30.000 boligkv., 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 6.000 personer, og hver person gennemsnitligt bor på 47 boligkv., så er der et årligt behov på 280.000 boligkv., 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. Samtidig er tilpasningen mod det højere renteniveau så langt fremskreden, 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.