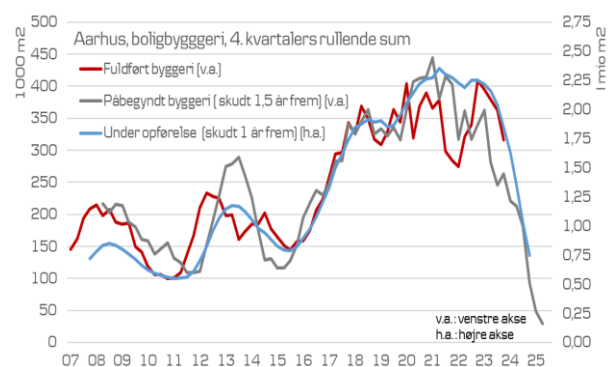
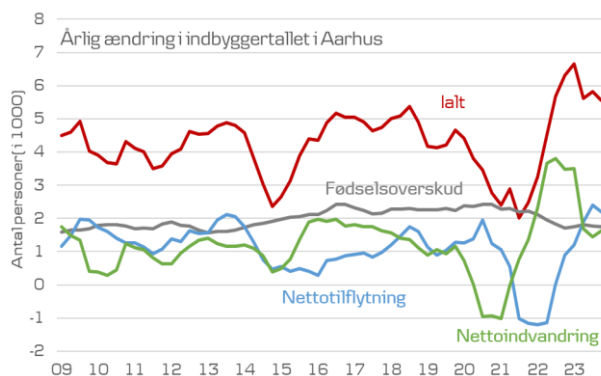




Aarhus: Nybyggeri er gået i stå og dermed står vi overfor en markant bedring af byggebalancen i de kommende år

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 4. kvartal 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 5.600 personer i 4. kvartal. Dermed har stigningen i indbyggertallet været uændret de seneste tre kvartaler og samlet set blev stigningen i 2023 det næsthøjeste i nyere tid
- Den robuste stigning i indbyggertallet var drevet af en fremgang i nettotilflytningen (personer, som krydser kommunegrænsen) på 2.200 personer, hvilket er tæt på et historisk højt niveau samt en stigning i nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse) på 1.600 personer. Selvom nettoindvandringen er lidt lavere end for et par kvartaler siden, så er stigningen fortsat højt set i et historisk perspektiv
- Det fuldførte byggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) lå på 315.000 boligkvm i 4. kvartal, hvilke var lavere end i 3. kvartal, og ca. 10% lavere end byggeaktiviteten i perioden 2018-2022
- Udviklingen i det påbegyndte byggeri bremser imidlertid fortsat voldsomt op. I 2. halvår blev der kun igangsat 5.500 boligkvm. og for hele 2023 blev der igangsat nybyggeri svarende til 30.000 boligkvm., hvilket er det laveste niveau i nyere tid. Der har tidligere været udfordringer med at indberette rettidigt, hvilket har medført betydelige opjusteringer efterfølgende og derfor er der en risiko for at ovenstående data for nybyggeriet er for lave
- 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.