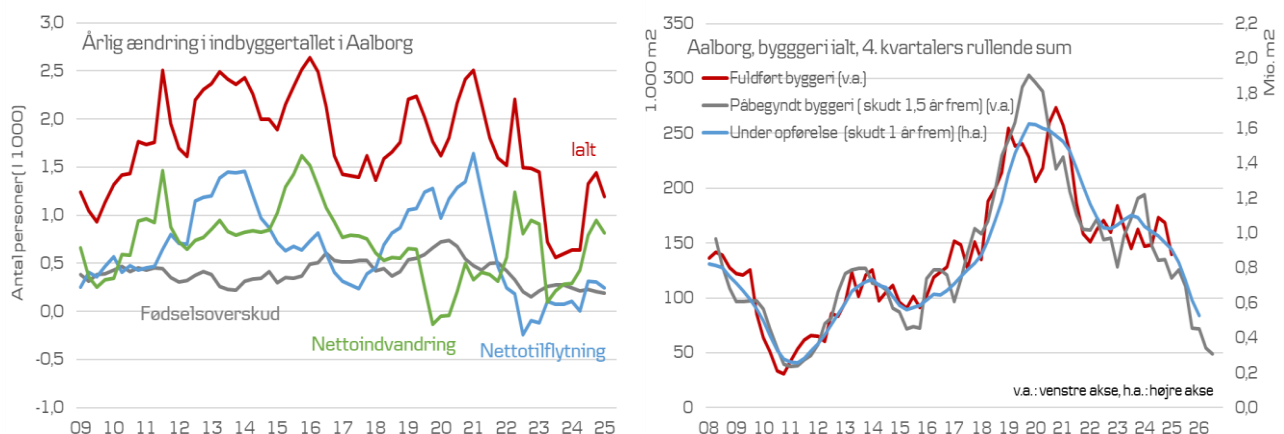




Aalborg: Fortsat forværring af byggebalancen i 1. kvartal 2025 og kun udsigt til en marginal bedring fremadrettet

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 1. kvartal 2025 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 4 kvartalers rullende sum) med 1.200 personer i 1. kvartal 2025, en mindre tilbagegang i forhold til 4. kvartal på 200 personer og 40% lavere end i perioden 2011-2022, hvor indbyggerfremgangen steg med gennemsnitlige 2.000 personer.
- Den seneste fremgang er fortsat trukket af nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse), som steg med 800 personer og i mindre grad af nettotilflytningen (personer, som krydser kommunegrænsen) og fødselsoverskuddet, som begge steg med ca. 200 personer
- Hvad angår byggeaktiviteten, så lå det fuldførte boligbyggeri (målt som 4 kvartalers rullende sum) på 140.000 boligkvm. i 1. kvartal 2025, hvilket er et fald på ca. 40% i forhold til niveauet i perioden 2019-2020
- En stigning i indbyggertallet på 1.200 personer og et boligareal per indbygger på 54 kvm. giver et boligbehov på 65.000 boligkvm., så selvom det fuldførte byggeri er faldet en del siden toppen, så blev der (igen) bygget mere end, hvad der var indbyggermæssigt behov for i 1. kvartal 2025
- Selvom det påbegyndte boligbyggeri (målt som 4 kvartalers rullende sum) er aftaget til ca. 50.000 kvm., 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 tæt på uændret byggebalance
- Tomgangen vil således fortsat være presset og det samme vil huslejeniveauerne. Til gengæld så vurderes tilpasningen opadtil i afkastkravet tæt på at være tilendebragt

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.