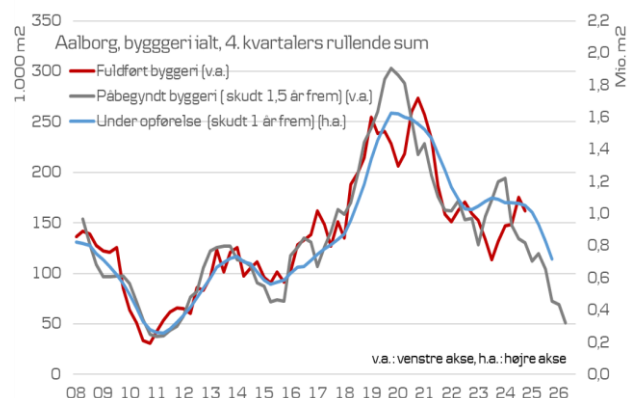
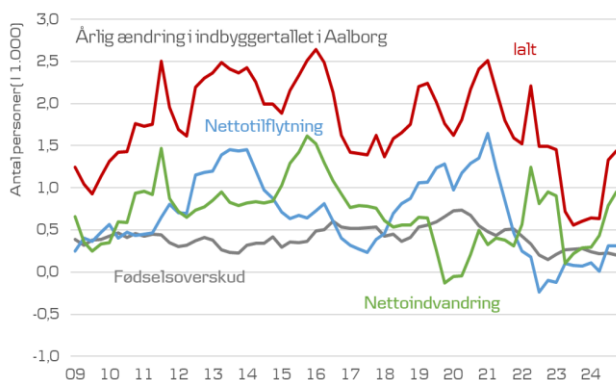




Aalborg: Fortsat forværring af byggebalancen i 4. kvartal 2024 og kun udsigt til en marginal bedring fremadrettet

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 4. kvartal 2024 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 1.400 personer i 4. kvartal 2024, og dermed fortsætter fremgang mod mere "normale" niveauer, idet indbyggertallet i perioden 2011-2022 steg med gennemsnitlige 2.000 personer. Den nylige fremdrift kommer efter en ganske skuffende periode fra 2. halvår 2023 til og med 1. halvår 2024, hvor indbyggertallet i gennemsnit kun steg med skuffende 600 personer.
- Den seneste fremgang er især trukket af nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse), som steg med 900 personer og i mindre grad af nettotilflytningen (personer, som krydser kommunegrænsen), som steg med 300 personer
- Hvad angår byggeaktiviteten, så lå det fuldførte boligbyggeri (målt i 4 kvartalers rullende sum) på 160.000 boligkv. i 4. kvartal 2024, hvilket er et fald på ca. 30% i forhold til niveauet i perioden 2019-2020
- En stigning i indbyggertallet på 1.400 personer og et boligareal per indbygger på 54 kv. giver et boligbehov på 75.000 boligkv., 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 4. kvartal 2024
- Selvom det påbegyndte boligbyggeri (målt i 4 kvartalers rullende sum) er aftaget til ca. 50.000 kv., 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.