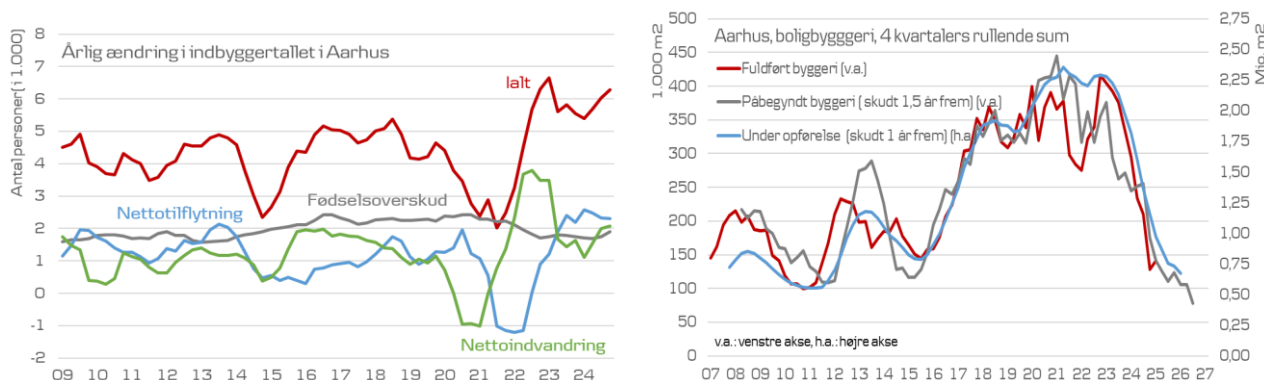




Aarhus: Byggebancen er vendt, og denne udvikling fortsætter de kommende år

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 1. kvartal 2025 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 4 kvartalers rullende sum) med 6.000 personer i 1. kvartal. Dermed har stigningen i indbyggertallet ligget på et stabilt højt niveau igennem de seneste 2½ 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 ca. 40% højere end gennemsnittet for perioden 2009-2019
- Fremgangen i indbyggertallet var drevet af en stigning i nettotilflytningen (personer, som krydser kommunegrænsen) på 1.900 personer, en stigning i nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse) på 2.100 personer samt et stabilt fødselsoverskud på 2.000 personer
- Det fuldførte byggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) landede på 140.000 boligkvm. i 1. kvartal 2025, marginalt højere end i 4. kvartal 2024, men ca. 60% lavere end byggeaktiviteten i perioden 2018-2022 og dermed tæt på det laveste antal boligkvm., der er fuldført siden 2010
- Udviklingen i det påbegyndte byggeri fortsætter med at bremse op. I de seneste 4 kvartaler er der kun igangsat 80.000 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 6.000 personer, og hver person gennemsnitligt bor på 47 boligkvm., så er der et årligt behov på 280.000 boligkvm. Dermed blev der bygget mærkbart mindre end, hvad der er indbyggermæssigt behov for. Vi er med andre ord inde i en periode, hvor bygebalancen forbedres markant - en udvikling som forventes at fortsætte med uændret styrke de kommende år
- Ovenstående afspejles allerede i form af en aftagende tomgang og et stigende huslejeniveau. Da tilpasning mod det højere renteniveau samtidig er tilendebragt, så ser fremtidsudsigterne for boligudlejning i Aarhus ganske positive ud, også når det kommer til stigende priser

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.