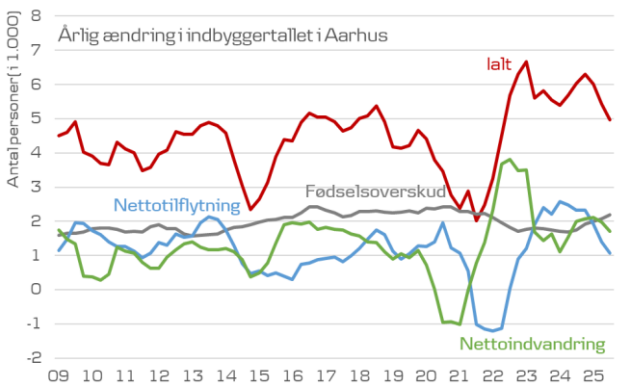
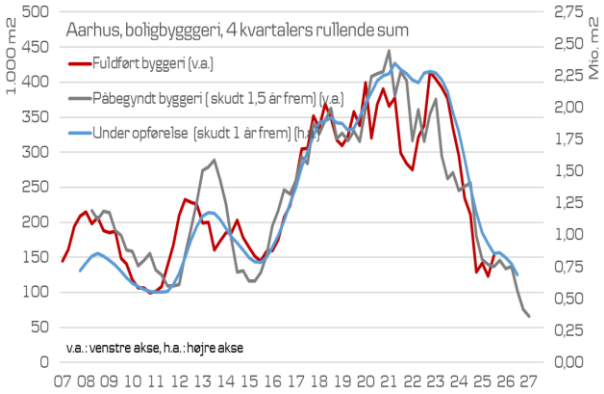
**NOVEMBER 2025**

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

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 3. 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 5.000 personer i 3. kvartal og dermed er der tale om et mindre fald på ca. 500 personer i forhold til 2. kvartal 2025. Selvom der fortsat er tale om et stabilt højt niveau, så har indbyggerfremgangen været svagt faldende gennem de seneste kvartaler. Det skyldes hovedsaligt en nedgang i antallet af nettotilflyttede samt en mindre nedgang i antallet af nettoindvandrede
- Fremgangen i indbyggertallet var drevet af en stigning i nettotilflytningen (personer, som krydser kommunegrænsen) på 1.100 personer, en stigning i nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse) på 1.700 personer samt et stabilt fødselsoverskud på 2.200 personer
- Det fuldførte byggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) landede på 150.000 boligkvm. i 3. kvartal 2025, lidt højere end i 2. kvartal 2025, men ca. 55% 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 65.000 boligkvm., hvilket er det laveste niveau i nyere tid. Selvom der tidligere har været udfordringer med at indberette rettidigt, så tror vi ikke det ændrer på, at det fuldførte byggeri vil fortsætte på omtrent samme lave niveau i de kommende kvartaler
- En årlig stigning i indbyggertallet på 5.000 personer, hvor hver person gennemsnitligt bor på 47 boligkvm., giver et årligt boligbehov på 235.000 boligkvm. Dermed blev der (igen) bygget mærkbart mindre end, hvad der indbyggermæssigt er behov for i 3. kvartal 2025. Vi er med andre ord fortsat inde i en periode, hvor byggebalancen forbedres markant - en udvikling som forventes at fortsætte med uændret styrke de kommende år
- Ovenstående afspejles allerede i form af en aftagende tomgang, et stigende huslejeniveau samt stigende priser på boligudlejningsejendomme

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.*

**Redaktion**
Chefanalytiker
Mark Maack Gibson
mmg@rd.dk

**Ansvarshavende**
Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

**Udgiver**
Realkredit Danmark
Bernstorffsgade 40
1577 København V
Produkter, analyse og rådgivning