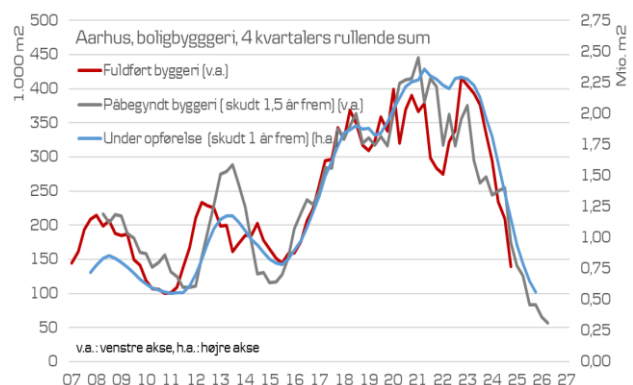
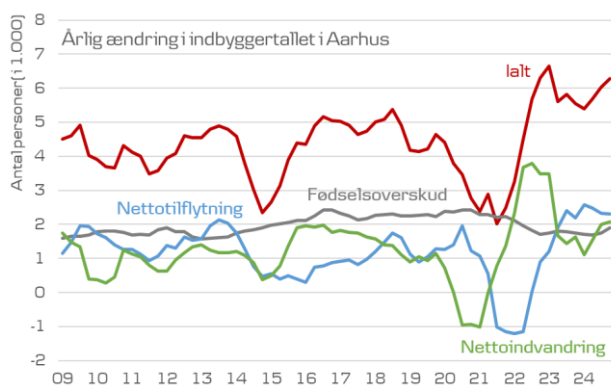




## Aarhus: Efter syv års forværring er byggebalancen vendt, og denne udvikling fortsætter de kommende år

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 4. kvartal 2024 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 6.300 personer i 4. 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. 50% højere end gennemsnittet for perioden 2009-2019
- Fremgangen i indbyggertallet var drevet af en stigning i nettotilflytningen (personer, som krydser kommunegrænsen) på 2.300 personer, en stigning i nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse) på 2.100 personer samt et stabilt fødselsoverskud på 1.900 personer
- Det fuldførte byggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) faldt til 140.000 boligkv. i 4. kvartal. Det er ca. 60% lavere end byggeaktiviteten i perioden 2018-2022 og det laveste antal boligkv., der er fuldført siden 2010
- Udviklingen i det påbegyndte byggeri fortsætter med at bremse op. I de seneste 4 kvartaler er der kun igangsat 60.000 boligkv., 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 boligkv., så er der et årligt behov på 280.000 boligkv., og dermed blev der bygget mærkbart mindre end, hvad der er indbyggermæssigt behov for. Efter 7 års forværring af byggebalancen, står vi altså med en ganske markant bedring af byggebalancen allerede i 2024 - en udvikling som forventes at fortsætte med samme kraft i de kommende år
- Ovenstående er positivt for udviklingen i tomgang og på sigt også huslejeniveauet. Da tilpasning mod det højere renteniveau samtidig er tilendebragt, så begynder fremtidsudsigterne for boligudlejning i Aarhus at se markant mere positive ud

### 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.