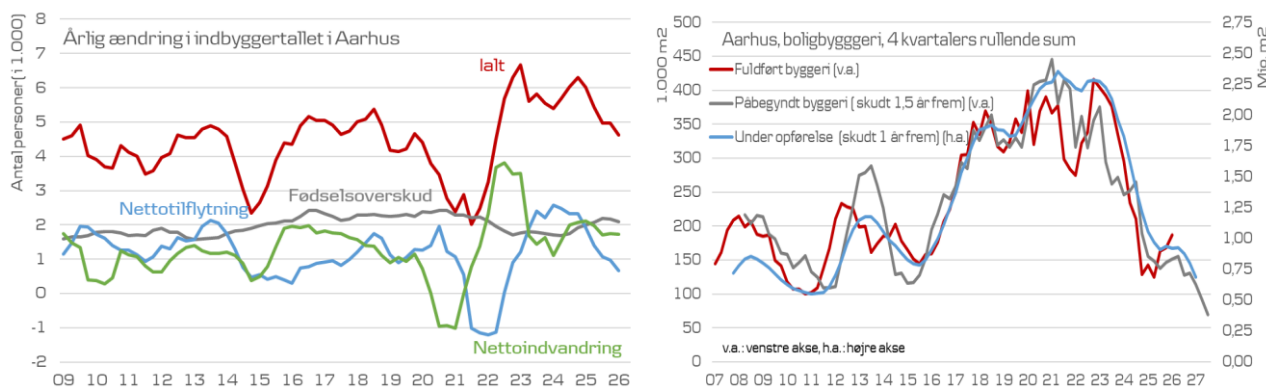




Aarhus: Der blev (igen) bygget mindre, end der var behov for, og det fortsætter de kommende kvartaler

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 1. kvartal 2026 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 4.600 personer i 1. kvartal 2026. Fremgangen i indbyggertallet fortsætter således med at sive nedad og nærmer sig gennemsnittet for perioden 2009-2019, hvor indbyggerfremgangen lå på ca. 4.300 personer.
- Den aftagende fremgang i indbyggertallet i de seneste to år skyldes især en nedgang i antallet af nettotilflyttede (personer, som krydser kommunegrænsen), som toppede med en fremgang på ca. 2.500 personer i 1. kvartal 2024, og som nu er faldet til ca. 700 personer i 1. kvartal 2026.
- Fødselsoverskuddet lå stabilt på 2.100 personer, og det samme gjorde nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse) med en fremgang på 1.700 personer.
- Det fuldførte byggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) landede på 190.000 boligkv. i 1. kvartal 2026, en mindre stigning i forhold til 4. kvartal 2025, men ca. 45% lavere end det fuldførte byggeri i perioden 2018-2022.
- Det påbegyndte byggeri befinder sig fortsat i slæbesporet, idet der i de seneste 4 kvartaler kun er igangsat 70.000 boligkv., hvilket er det laveste niveau i nyere tid. Der er imidlertid udfordringer med at indberette rettidigt, og korrigerer man for det, forventes det fuldførte byggeri at ligge i omegnen af ca. 125.000 boligkv. i de kommende år.
- En årlig stigning i indbyggertallet på 4.600 personer, hvor hver person gennemsnitligt bor på 47 boligkv., giver et årligt boligbehov på 215.000 boligkv. Dermed blev der (igen) bygget mindre end, hvad der indbyggermæssigt er behov for i 1. kvartal 2026. Vi er med andre ord fortsat inde i en periode, hvor byggebalancen forbedres - 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.