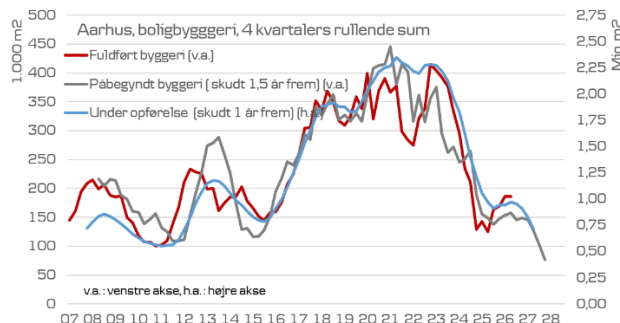
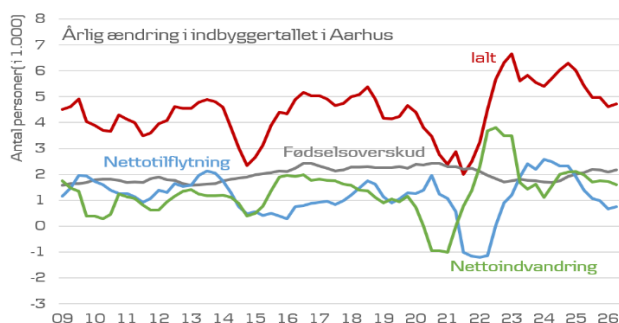




Aarhus: Der blev (igen) bygget lidt mindre, end der var behov for, og det fortsætter de kommende kvartaler

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 2. 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 fire kvartalers rullende sum) med 4.700 personer i 2. kvartal 2026, hvilket er tæt på uændret i forhold til 1. kvartal 2026. Dermed er de seneste mange kvartalers sivende indbyggerfremgang stoppet, og indbyggerfremgangen er således fortsat højere end gennemsnittet for perioden 2009-2019, hvor fremgangen lå på ca. 4.300 personer.
- I de seneste otte kvartaler har det især været en nedgang i antallet af nettotilflyttede (personer, som krydser kommunegrænsen), som har trukket ned i forhold til indbyggerfremgangen, men sådan var det altså ikke i 2. kvartal 2026, hvor antallet af nettotilflyttere oplevede en mindre stigning i forhold til 1. kvartal 2026.
- Fødselsoverskuddet lå stabilt på 2.200 personer, og det samme gjorde nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse) med en fremgang på 1.600 personer.
- Det fuldførte byggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) landede på 190.000 boligkvm. i 2. kvartal 2026, uændret i forhold til 1. kvartal 2026, 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 fire kvartaler kun er igangsat 75.000 boligkvm., 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. 150.000 boligkvm. i de kommende år.
- En årlig stigning i indbyggertallet på 4.700 personer, hvor hver person gennemsnitligt bor på 47 boligkvm., giver et årligt boligbehov på 220.000 boligkvm. Dermed blev der (igen) bygget mindre, end hvad der indbyggermæssigt er behov for i 2. kvartal 2026. Vi er med andre ord fortsat inde i en periode, hvor byggebalancen forbedres - en udvikling, som forventes at fortsætte 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.