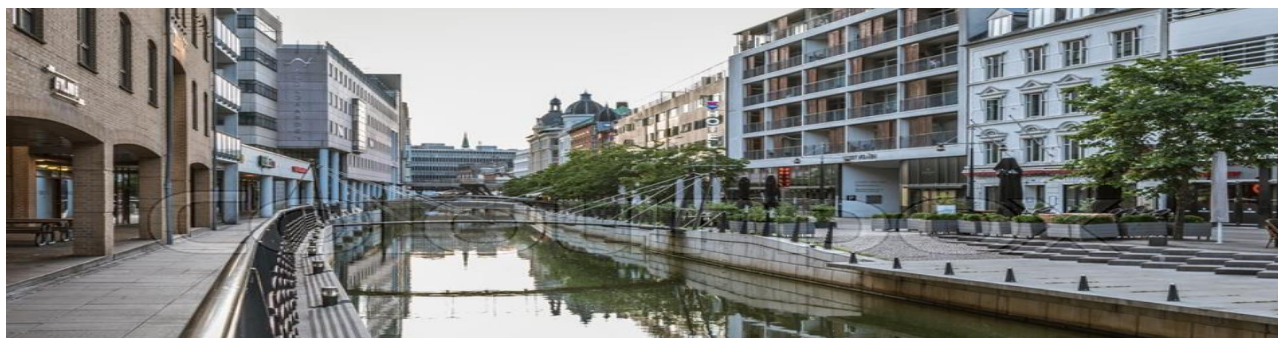
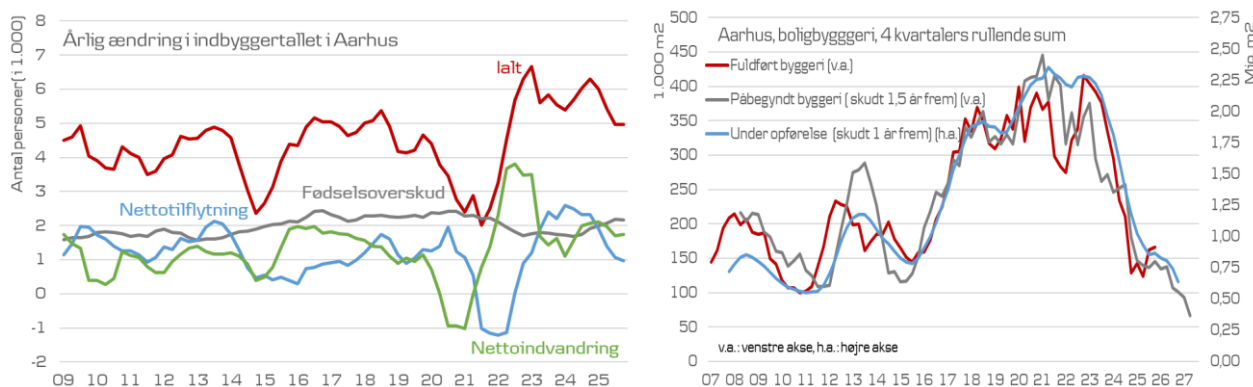




Aarhus: Der blev (igen) bygget mindre end der var behov for, og det fortsætter de kommende kvartaler

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 4. 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 4. kvartal 2025, hvilket er på niveau med fremgangen i 3. kvartal 2025 og altså (fortsat) en del mere end i perioden 2009-2020, hvor indbyggerfremgangen lå på ca. 4.200 personer
- Fremgangen i indbyggertallet var drevet af et stabilt fødselsoverskud på 2.200 personer, en stigning i nettoindvandringen (personer, som krydser den nationale grænse) på 1.800 personer samt en stigning i nettotilflytningen (personer, som krydser kommunegrænsen) på 1.000 personer. Stigningen i nettotilflytningen var dermed uændret i forhold til 3. kvartal 2025, men en del mindre end i 1. halvår 2024, hvor stigningen toppede på 2.500 personer
- Det fuldførte byggeri (målt som fire kvartalers rullende sum) landede på 170.000 boligkv. i 4. kvartal 2025, uændret i forhold til 3. kvartal 2025, men ca. 55% lavere end byggeaktiviteten i perioden 2018-2022, og dermed tæt på det laveste antal boligkv., der er fuldført siden 2015
- Det påbegyndte byggeri befinder sig fortsat i slæbesporet, idet der i de seneste 4 kvartaler kun er igangsat 65.000 boligkv., hvilket er det laveste niveau i nyere tid. Der er imidlertid udfordringer med at indberette rettidigt, og korrigerer man for det, så forventes det fuldførte byggeri at ligge i omegnen af 125.000-150.000 boligkv. i de kommende kvartaler
- En årlig stigning i indbyggertallet på 5.000 personer, hvor hver person gennemsnitligt bor på 47 boligkv., giver et årligt boligbehov på 235.000 boligkv. Dermed blev der (igen) bygget mærkbart mindre end, hvad der indbyggermæssigt er behov for i 4. 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.