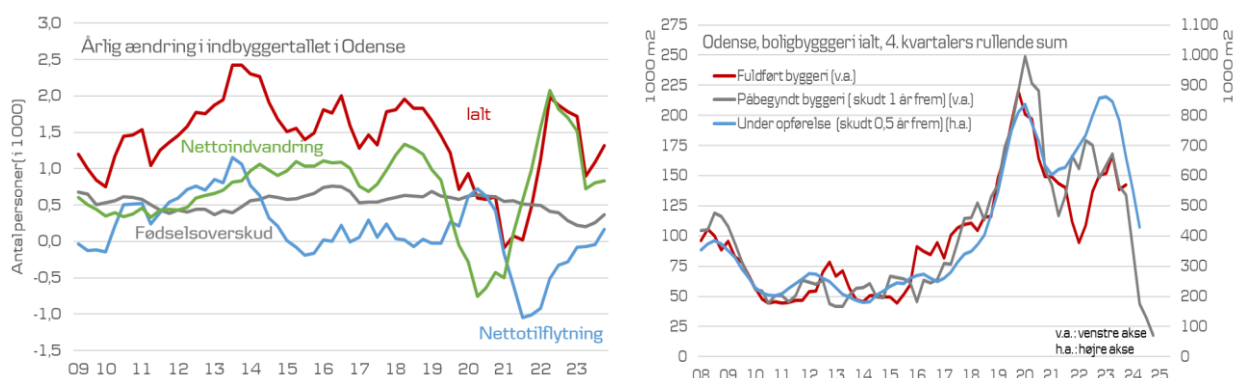


Odense: Nybyggeriet er gået i stå og derfor står vi overfor en kraftig bedring af byggebalancen i de kommende år

- Danmarks Statistik har offentliggjort data for 4. kvartal 2023 for byggeaktiviteten og befolkningsudviklingen, som er to af de vigtigste parametre i forhold, til om der bliver bygget for meget eller for lidt
- I Odense steg indbyggertallet (målt som fire kvartalers rullende sum) med 1.300 personer i 4. kvartal. Dermed er der kommet lidt mere opdrift siden 2. kvartal, hvor indbyggertallet "kun" steg med 900 personer. Når stigningen i indbyggertallet er taget til, så skyldes det primært den positive udvikling i nettotilflytningen (personer, som krydser kommunegrænsen). Antallet af nettotilflyttede er gået fra at falde med ca. 1.000 personer i 2. halvår 2021, til et plus på 170 personer. Det første positive bidrag siden 4. kvartal 2020
- Det fuldførte boligbyggeri i Odense (målt som fire kvartalers rullende sum) steg med 140.000 boligkvm. i 4. kvartal 2023, et fald på ca. 30% siden toppen omkring årsskiftet 2019/2020. Hvis man antager, at boligarealet per indbygger fortsætter uændret på 50 boligkvm., medfører en stigning i indbyggertallet på 1.300 personer et boligbehov på 65.000 boligkvm, hvilket betyder, at der (igen) i 4. kvartal blev bygget for meget relativt til, hvad der er indbyggermæssigt behov for
- I 4. kvartal blev der kun igangsat boligbyggeri svarende til 1.300 kvm., og for hele 2023 blev der igangsat 17.500 boligkvm. Det er det færreste antal boligkvadrater i den periode, vi har data for. Hvis indbyggertallet årligt stiger med forventet 1.500 personer, så giver det et boligbehov på 75.000 boligkvm. og dermed står vi overfor en større bedring af byggebalancen
- På sigt vil bedringen af byggebalancen understøtte både tomgang og husleje. De høje realkreditrenter vil dog fortsætte med at lægge et opadgående pres på afkastkravet

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
 Specialist Advisor, Student
 Emma Kring Jespersen
 ejes@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
 Christian Hilligsøe Heinig
 chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
 Lersø Parkallé 100
 2100 København Ø
 Produkter, analyse og rådgivning