

April 2021



Privat boligudlejning i Århus

De senere års høje byggeaktivitet har ikke bragt markedet for lejelejligheder i ubalance. Udviklingen i tomgangen er et vidnesbyrd derpå, idet den har bevæget sig sidelæns de sidste mange år. Sådan vil det givetvist fortsætte, hvis Århus Kommunes planstrategi(PS19) og befolkningsfremskrivning fra Danmarks Statistik rammer plet. Det betyder, at der ikke er behov for den store tilpasning i huslejen, hverken i opadgående eller nedadgående retning. Skulle byggeaktiviteten afvige fra PS19 og/eller befolkningsfremskrivningen ændre sig, så kan udviklingen blive en ganske anden. Mismatchproblemerne på lejemarkedet er også reduceret, idet forskellen i tomgang mellem de mindre og de større lejelejligheder er faldet kraftigt de senere år

Af: Mark Maack Gibson, Chefanalytiker

Boligbestand i Århus, primo 2021

Primo 2021 blev boligmassen i Århus Kommune opgjort til 16,3 mio. m². Heraf udgjorde parcelhuse den største gruppe med et boligareal på 6,0 mio. m², svarende til ca. 37% af det samlede boligareal. På andenpladsen kom almene- og andelsboliger med et samlet boligareal på 3,2 mio. m², svarende til 20% af boligmassen. Lejelejligheder, som er fokusområdet i denne analyse, kom ind på en tredjeplads med en andel på 19% og række-kæde- og dobbelthuse fulgte tæt efter med en andel på 18%. Den resterende del af boligmassen fordelte sig således, at ejerlejligheder udgjorde 5% af boligmassen og kollegier udgjorde 2%, jf. tabel 1.

Tabel 1: Boligbestand i Århus, primo 2021,

Andel i procent, % (primo 2021)

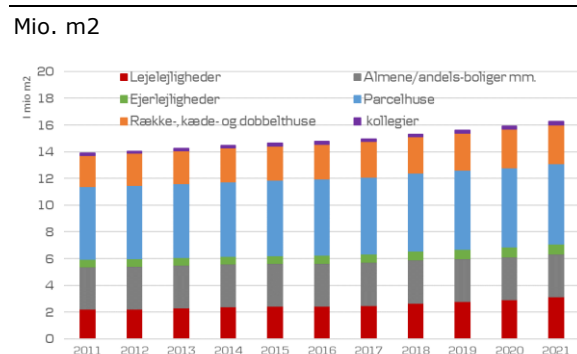
Boligbestand i Århus	2021
Parcelhuse	37%
Rækkehuse mm.	18%
Lejelejligheder	19%
Almene boliger /andelsboliger	20%
Ejerlejligheder	5%
Kollegier	2%
i alt:	100%

Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

De sidste 10 års udvikling

Ser vi på udviklingen i et 10 årigt perspektiv, er den samlede bestand af boliger - målt i boligkvadratmeter - i Århus vokset fra 13,9 mio. m² primo 2011 til 16,3 mio. m² primo 2021, jf. figur 1.

Figur 1: Udviklingen i boligmassen i Århus Kommune i perioden 2011-2021



Kilde: Danmarks Statistik

I denne periode (2011-2021) stod lejelejligheder for den største absolutte stigning med en fremgang på i alt 0,9 mio. m², skarpt forfulgt af parcelhuse samt række-, kæde- og dobbelthuse, som begge steg med 0,6 mio. m²

Måler man i stedet på den procentuelle fremgang siden 2011, så var højdespringeren kollegier med en stigning på 54% samt lejelejligheder, som steg 43%. Ejerlejligheder samt række-kæde-og dobbelthuse oplevede også en relativ kraftig fremgang med stigninger på hhv. 32% og 24%. Parcelhuse endte på 11% og for almene-og andelsboliger var fremgangen på beskedne 1%. Samlet er boligmassen i Århus Kommune – målt i m² – steget med 17,2% siden 2011.

// Boligmassen i Århus Kommune (m²) er steget med 17,2% siden 2011 – antallet af indbyggere er steget med 13,4%

Stigningen i den samlede boligmasse på 17,2% skal ses i forhold til, at befolkningen i Århus Kommune i samme periode steg 13,4%. I absolutte tal svarer det til en gennemsnitlig stigning i indbyggertallet på ca. 4.191 personer om året, jf. tabel 2. Der er således tale om mere end en fordobling i forhold til det forrige årti fra 2001-2010, hvor den absolutte stigning var på gennemsnitlig 2.180 personer på årsbasis.

Tabel 2: Befolkningsudviklingen i Århus Kommune, absolut og procentvis stigning

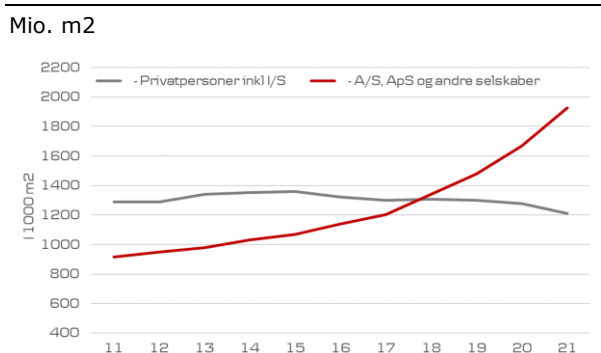
	2001-2010	2011-2021	2022-2031 E
Absolut stigning, p.a.	2.180	4.191	3.407
Procentvis stigning	7%	13%	10%

Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

Det faktum at boligmassen(m²) er steget marginalt mere end indbyggertallet i Århus Kommune det seneste årti betyder, at antallet af boligkvadrater per person er steget fra 45,8 i 2011 til 46,5 i 2021.

Som det fremgår af ovenstående, så er markedet for lejelejligheder vokset meget kraftigt det seneste årti. Fremgangen dækker imidlertid over to modsatrettede tendenser, som klart fremgår, når man ser på, hvem der ejer lejelejlighederne, jf. figur 2

Figur 2: Udviklingen i bestand af lejelejligheder fordelt på ejerforhold, 2011-2021



Kilde: Danmarks Statistik

Tilvæksten i udbuddet af lejelejligheder er således primært sket via A/S, ApS. mm., idet udbuddet af lejelejligheder ejet af privatpersoner/personselskaber har været forholdsvis konstant gennem perioden.

Lidt mikroøkonomi

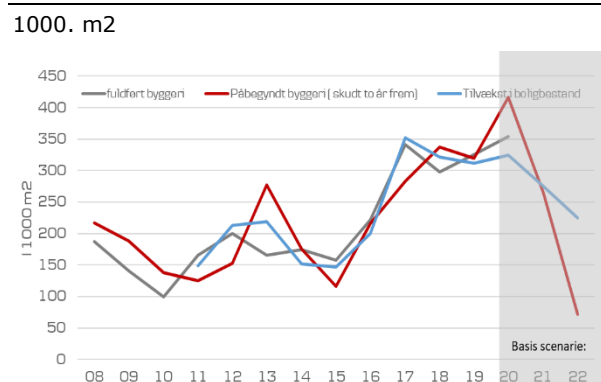
Det gælder for enhver handlet vare, at for at få udbuddet til at matche efterspørgslen, så kræver det normalt både en pris og en mængdetilpasning. Det gælder også markedet for lejeboliger. I de to følgende afsnit ser vi på udviklingen i udbud og efterspørgslen fra en mængdemæssig betragtning. Sagen er, at jo mere udbuddet matcher efterspørgslen, jo mindre vil behovet være for en større tilpasning af huslejen.

Hvor stort bliver udbuddet af private lejelejligheder i perioden 2021-2031?

Der har gennem de senere år været en voldsom stigning i byggeaktiviteten i Århus. I årene 2017-20 blev der i gennemsnit tilført ca. 3.760 boliger årligt til boligbestanden, svarende til 330.000 m². Der er tale om en meget kraftig fremgang, idet der i årene 2011-16 i gennemsnit kun blev opført ca. 1.750 boliger årligt, svarende til 180.000 m². For at sætte aktiviteten lidt i relief, så har Århus Kommunes planstrategi for 2019 (PS19) for perioden 2019-2031 taget udgangspunkt i en årlig tilgang på 2000 boliger, hvilket er 47% lavere end det nuværende aktivitetsniveau.

Der er dog tegn på, at aktiviteten er på vej mod lidt lavere niveauer. Selvom man skal være varsom med ikke at overfortolke på data for det fuldførte- og påbegyndte byggeri, som følge af risikoen for større datarevisioner, så viser de aktuelle tal, at aktiviteten er på vej ned, men fra rekordhøje niveauer, jf. figur 3.

Figur 3: Påbegyndt-og fuldført byggeri, 2008-21



Kilde: Danmarks Statistik

Selvom det fuldførte byggeri således steg 10% i 2020, så faldt det påbegyndte byggeri med 70%, jf. figur 3.

I fremskrivningssammenhæng bruger vi påbegyndt- og fuldført byggeri til at give et bud på tilvæksten i den århusianske boligmasse i de kommende år (2021-22). Vi har dog lagt en mindre afmatning ind i forhold til udviklingen i det påbegyndte byggeri. Fra 2023-31 tager vi udgangspunkt i fremskrivningen fra Århus kommunes planstrategi (PS19).

I PS19 forventes en årlig tilvækst på 2.000 boliger i perioden fra 2019 til 2031. Såfremt vi anvender samme fordelingsnøgle som Århus Kommune, så giver det en årlig tilvækst for etageboliger på 1053 boliger. Hvis vi derudover anvender de seneste to års byggedata (2019 -20), til at beregne den gennemsnitlige størrelse for etageboliger - 79 m² - så betyder det en årlig tilvækst i etageboliger på ca. 83.000 m². (79 m²*1053).

Det er naturligvis forbundet med stor usikkerhed at spå om den samlede byggeaktivitet i Århus Kommune det kommende årti, og derfor ser vi i et senere afsnit på, hvordan udviklingen ville se ud, hvis der i stedet blev bygget eksempelvis 1000 boliger eller 3000 boliger per år i perioden 2023-2031.



En ting er, at kommunen sørger for, at der er arealer at bygge på. En anden, om der er investorer, som vil bygge de nødvendige boligkvadrater inden for lejeboligmarkedet. En afgørende forudsætning herfor er, at investorerne fortsat ser boligejendomme som en attraktiv investering.

Lytter man til investorerne, er boligudlejning fortsat en attraktiv investeringscase i 2021. I en analyse foretaget af EDC Erhverv, svarede 8 ud af 10 investorer, at de ser boligudlejning som en potentiel investering i 2021. Det gør boligudlejningsejendomme til en klar vinder i forhold til andre ejendomstyper.

// 8 ud af 10 investorerne ser boligudlejningsejendomme som en potentiel investering i 2021

Men hvad med investeringsaktiviteten i resten af fremskrivningsperioden? Her vil investeringsaktiviteten være påvirket af faktorer, som de økonomisk konjunkturer, finansiell regulering, renteutviklingen, afkastet på alternative aktiver, kreditvilligheden, og en række andre faktorer. Dem ser vi bort fra i denne analyse og antager i stedet, at investorerne er villige

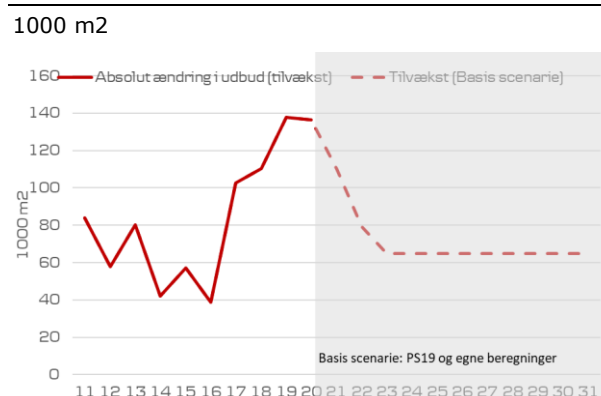
til at bygge de boligkvadrater, som kommunen stiller til rådighed. Det kan vi "tillade" os at gøre, da vi betragter en relativ lang tidshorisont på omtrent 10 år, men der er ingen tvivl om, at førnævnte faktorer kan give betydelige udsving undervejs gennem perioden på boligudlejningsmarkedet.

Da sigtekornet i denne analyse er rettet mod privat boligudlejning, bliver vi nødt til at forholde os til, hvor stor en andel af det samlede byggeri i Århus, lejelejligheder vil udgøre fremadrettet. Her har vi valgt at kigge bagud, idet vi fremskriver med de sidste ti års andel af boligbyggeriet.

Kigger vi på de sidste 10 års byggeaktivitet, udgjorde lejelejligheder – målt på boligkvadratmeter – 39% af den samlede tilgang til boligbestanden. Andelen var oppe på 55% i 2020 og antages at falde til 47% i 2021 og 39% i 2022.

I perioden 2023-2031 tages udgangspunkt i Århus Kommunes planstrategi (PS19) og her anvendes lejelejligheds andelen af det samlede etagebyggeri i perioden 2011-2020, som lå på 81%. Det betyder en tilvækst i private lejelejligheder på 83.000 m² * 81% = 67.000 m² p.a. i perioden 2023-2031, jf. figur 4.

Figur 4: Tilgang af lejelejligheder (1000 m²) i perioden 2011-2031



Kilde: Danmarks Statistik, PS19 samt egne beregninger

Hvor stor bliver efterspørgslen efter private lejelejligheder i perioden 2021-2031?

Et naturligt sted at starte er at tage udgangspunkt i udviklingen i indbyggertallet for Århus Kommune. Ligesom i København, begyndte indbyggertallet i Århus at stige kraftigt efter finanskrisen og i perioden 2009-2020 steg antallet af indbyggere med 4.200 p.a. Såfremt man ser på de underliggende faktorer, så bidrog et robust fødselsoverskud med ca. 2.000 p.a. Antallet af nettotilflyttere – personer, som krydsede kommunegrænsen – samt antallet af nettoindvandrede – personer, som krydsede landegrænsen – bidrog hver især med ca. 1.000 nye

indbyggere p.a. I 2020 steg indbyggertallet "kun" med 2.800, hvilket skyldes at antallet af nettoindvandrede personer faldt med 1000 personer, jf. tabel 3.

Tabel 3: Befolkningsudviklingen i Århus

	2017	2018	2019	2020
Fødselsoverskud	2.167	2.260	2.240	2.427
Nettoutilflyttede	985	1.617	1.292	1.234
Nettoindvandrede	1.624	1.114	1.153	-943
Korrekationer	-39	-80	-34	50
Befolkningsstivækst	4.737	4.911	4.651	2.768

Kilde: Danmarks Statistik

Kilde: Danmarks Statistik

I den periode vi har data for – 2006-2020 – har antallet af nettoindvandrede personer ellers kun været positivt og det bliver interessant at se de kommende år, hvor meget af faldet, som skyldes Covid-19 og hvor meget der skyldes andre faktorer.

Kigger vi fremad mod 2031, så viser den seneste befolkningsfremskrivning, lavet af Danmarks Statistik, at indbyggertallet i Århus Kommune vil fortsætte med at stige, men ikke helt ligeså meget, som vi har været vant til de sidste 10 år. Stigningen forventes at falde fra gennemsnitlige 4.191 p.a. i perioden 2011-2020 til 3.000 p.a. mod slutningen af prognoseperioden i 2031.

// Stigningen i indbyggertallet i Aarhus fortsætter det kommende årti, men går lidt "ned i gear"

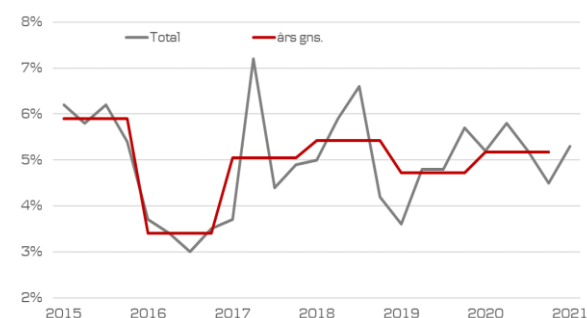
Selvom vi antager at antallet af boligkvadratmeter per person stiger svagt gennem prognoseperioden, så falder den samlede efterspørgsel efter nye boligkvadratmeter en smule fra 165.000 m² i 2021 til 136.000 m² i 2031.



Spørgsmålet er så, hvor stor efterspørgsel der er efter lejelejligheder? En opgørelse over tomgangen inden for boligudlejning i Århus, foretaget af EjendomDanmark, viser, at tomgangen har været uændret gennem de senere år, jf. figur 5

Figur 5: Uændret tomgang i århusianske boligudlejningsejendomme, 2015-2021

Procent, %



Kilde: EjendomDanmark

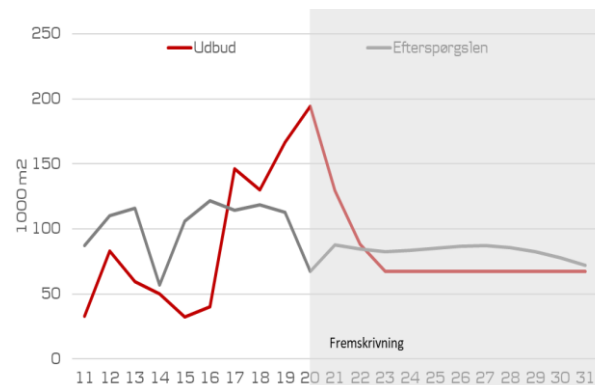
Det tyder altså ikke på at markedet for lejelejligheder er mættet. Så selvom byggekranerne har snurret på højtryk i Århus, så er tomgangen mere eller mindre forblevet uændret og det er imponerende. Normalt tager det tid at fordøje en kraftig tilgang af nye lejelejligheder, men det har altså ikke været tilfældet i Århus og det vidner om en meget stærk underliggende efterspørgsel.

Antager vi fremadrettet, at efterspørgslen efter lejelejligheder vil fordele sig på samme måde som de seneste ti år, vil det dog betyde, at efterspørgslen efter nye lejelejligheder falder en smule frem mod 2031. Det vil give et samlet set mindre fald i efterspørgslen fra ca. 87.000 m² i 2021 til 72.000 m² i 2031.

Så hvis ellers Århus Kommunes plan strategi (PS19) og befolkningsfremskrivningen fra Danmarks Statistik ellers rammer plet, så vil udbuddet i store træk matche efterspørgslen det kommende årti, jf. figur 6.

Figur 6: Lejelejligheder i Århus, udbud vs. efterspørgsel

1000 m²



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Det betyder med andre ord, at der ikke er behov for en større pristilpasning af huslejen hverken i nedadgående eller opadgående retning.

Selvom der i årene fremover vil være behov for flere boligkvadratmeter i Århus og tomgangen i udgangspunktet er lav, så hænger balancen i lejemarkedet på, at byggeaktiviteten skal ned på et signifikant lavere niveau, hvis balancen skal opretholdes. Det syntes også at være tilfældet, men det er noget man skal holde fokus på fremadrettet.

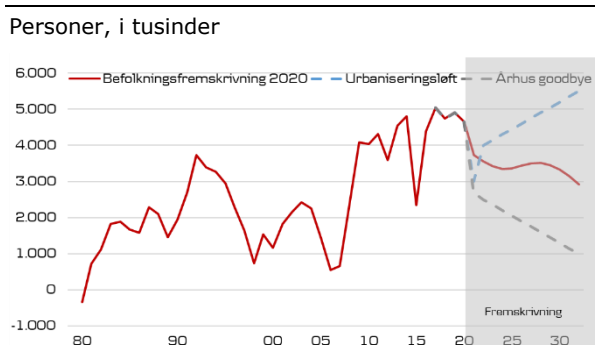
Selvom udbudsbegrænsninger sandsynligvis ikke bliver den begrænsende faktor frem mod 2031, så kan der opstå perioder med et grundlæggende mismatch mellem efterspørgsels- og udbudssiden. Det skyldes, at efterspørgslen kan ændre sig relativt hurtigt, men udbudssiden vil være træg til at give sig, da der ofte kan gå en vis rum tid fra planlægning af byggeprojekt til et færdigt projekt. Det er især i disse perioder, det kan være svært at navigere i markedet som ejendomsinvestor.

Følsomhedsanalyse – fokus på befolkningsfremskrivning og byggeaktiviteten

Det er forbundet med stor usikkerhed at lave langsigtede fremskrivninger. Mange af de faktorer der er afgørende for fremskrivningens konklusioner kan udvikle sig anderledes, og det kigger vi på i dette afsnit.

Hvis man ser på befolkningsudviklingen, så er det langt fra givet, at prognosen fra Danmarks Statistik kommer til at holde stik. Derfor har vi lavet to alternative scenarier for befolkningsudviklingen. Et scenarie – "urbaniseringsløft", hvor urbaniseringen igen tager fat og fortsætter den stigende trend. Et andet scenarie, hvor indbyggerfremgangen næsten går i stå – "Århus goodbye" - og dermed en fortsættelse af de tendenser, som manifesterede sig i 2020, jf. figur 7.

Figur 7: Forskellige scenarier for befolkningsfremskrivningen i Århus

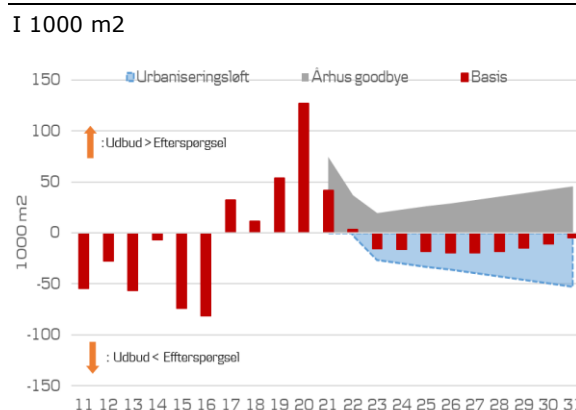


Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

I en alt andet lige verden vil de to alternative scenarier give anledning til ganske forskellige konklusioner i forhold til balancen på markedet for lejelejligheder i Århus. Udbuddet matcher således ikke længere efterspørgslen, og dermed vil mere af tilpasningen skulle ske i prisen, dvs. huslejen. I det ene scenarie –

"urbaniseringsløft" vil der opstå en markant overefterspørgsel efter lejelejligheder, jf. figur 8, og det vil betyde et opadgående pres på huslejen. I det andet – "Århus goodbye" – vil der være et større overudbud af lejelejligheder, som på sigt vil give anledning til et nedadgående pres på huslejen.

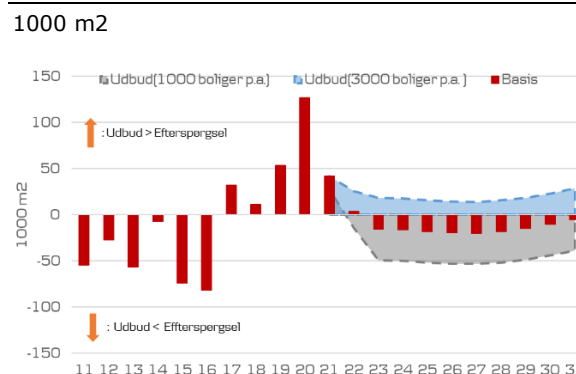
Figur 8: Effekt på markedet for lejelejligheder ved forskellige scenarier for befolkningsudviklingen



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Man kan også stille spørgsmål ved, om PS19 vil ramme plet i forhold til den fremtidige byggeaktivitet. Vil der være de nødvendige boligkvadratmeter til rådighed og vil der være investorer som ønsker at bygge? Vi har derfor også set på, hvorledes balancen på markedet for lejelejligheder vil udvikle sig, såfremt boligarealet i Århus øges mere end PS19 lægger op til – "3000 boliger p.a." - og hvad der sker hvis der bygges mindre - "1000 boliger p.a.". Balancen på markedet for lejelejligheder ses af nedenstående figur 9.

Figur 9: Effekt på markedet for lejelejligheder ved forskellige scenarier for udviklingen i byggeaktiviteten i Århus



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Ovenstående viser med al tydelighed, at såfremt byggeaktiviteten afviger markant fra PS19 eller måske endnu vigtigere, hvis befolkningsfremskrivningen fra Danmarks Statistik bliver markant anderledes end forventet, så kan balancen for markedet for private

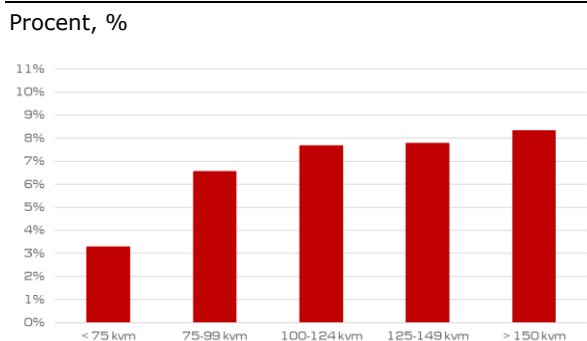
lejelejligheder blive en ganske anden end i basisscenariet.

Ovenstående scenarier er alt andet lige betragtninger. I virkelighedens verden vil udbud- og efterspørgselssiden sjældent være uafhængigt af hinanden. Hvis efterspørgslen efter århusianske boligkvadratmeter stiger, så vil udbuddet over tid gå op i gear – det er ikke manglen på ledige byggegrunde, der synes at blive en stopklods. Omvendt er det også svært at forestille sig, at der bliver bygget på livet løs, hvis urbaniseringstrenden skulle blive vendt på hovedet.

Mismatch problemer på det århusianske marked for private lejelejligheder?

Tomgangen kan variere en del fra kvartal til kvartal og for at si noget af støjen fra, har vi valgt at tage udgangspunkt i et gennemsnit af de seneste fire kvartaler. På baggrund af data fra EjendomDanmark, som indsamler data på kvartalsniveau på tværs af ejendomsstørrelse, fremgår det at tomgangen inden for de mindste lejemål fortsat er markant lavere end tomgangen for de øvrige arealstørrelser, jf. figur 10

Figur 10: Boligudlejning i Århus, tomgang på tværs af arealstørrelse, gennemsnit af de seneste fire kvartaler

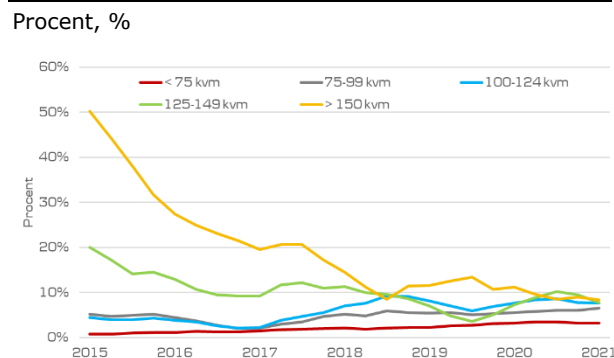


Kilde: EjendomDanmark

Det fremgår også, at der er en svag tendens til at tomgangen stiger med størrelsen af boligarealet. Det skal dog tilføjes, at tomgangen er stort set den samme for lejemål >100 m², jf. ovenstående figur.

Men sådan har det ikke altid været. Går vi bare fem år tilbage, så var tomgangen for de store lejemål >125 m² markant højere end for de øvrige arealstørrelser, jf. figur 11

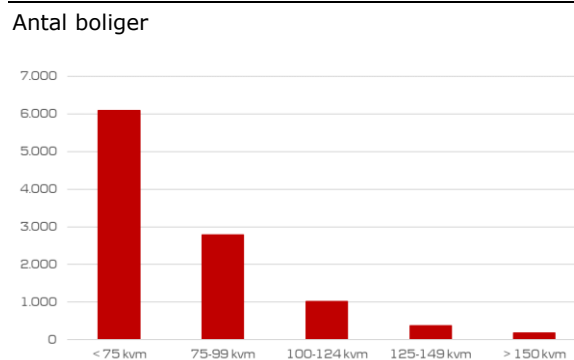
Figur 11: Udviklingen i tomgang, fordelt på arealstørrelser, 4 kvartalers gns. 2015-2020.



Kilde: EjendomDanmark, Danmarks Statistik og egne beregninger

En af årsagerne til at der er kommet en bedre balance på markedet for lejeboliger skyldes at byggeaktiviteten i høj grad er sket der, hvor efterspørgslen har været. De sidste seks år er der således bygget rigtig mange mindre lejemål og ganske få større lejemål, jf. figur 12

Figur 12: Tilvæksten i etageboliger i perioden 2015-2020



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Ovenstående vidner om at der er kommet bedre balance i det århusianske lejemarked. De tidligere så store mismatch problemer med meget høj tomgang på de store lejemål og stort set ingen tomgang på de mindre lejelejligheder er således mindsket markant de sidste 5-6 år.

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

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Risikostyring