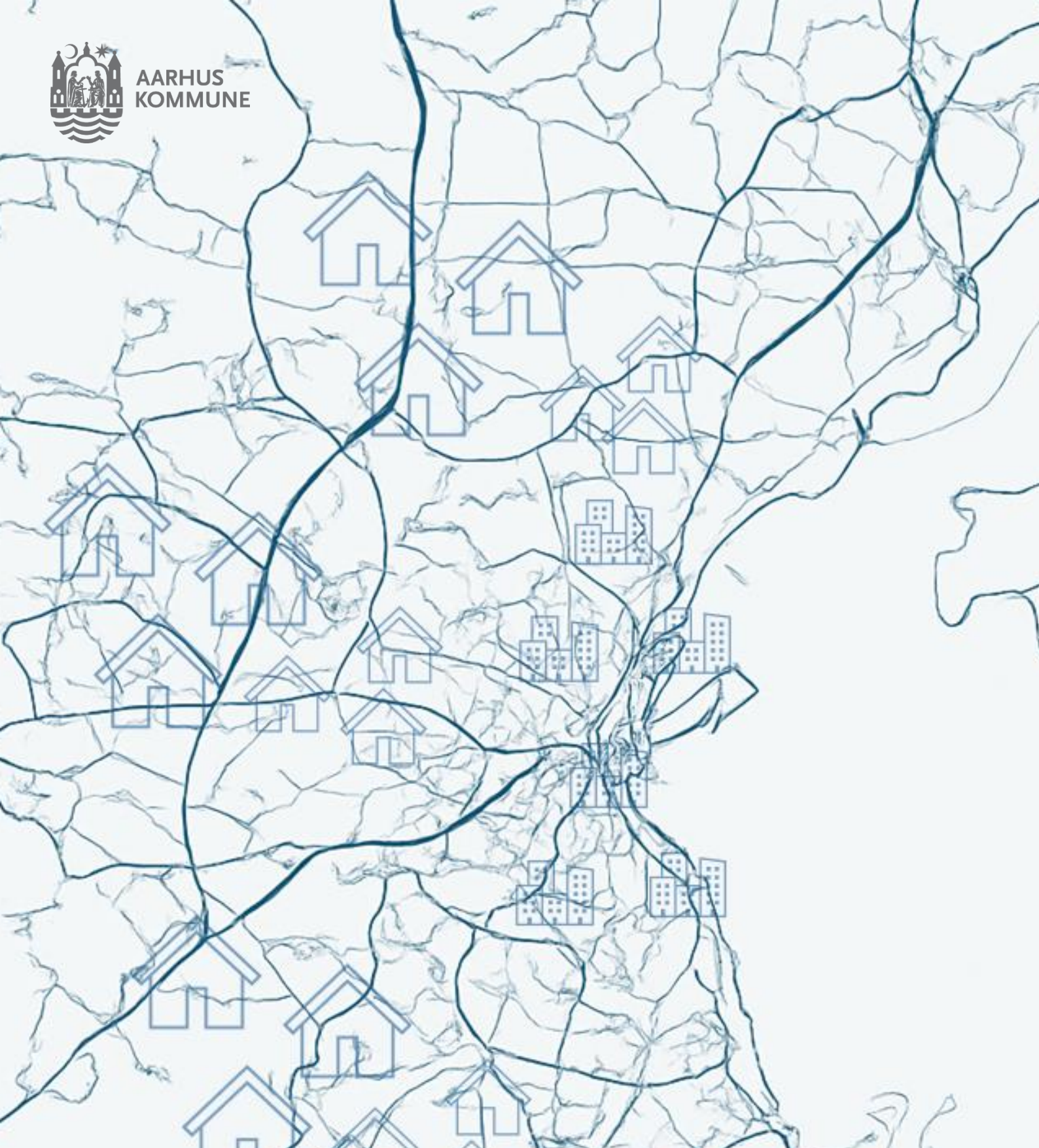




AARHUS
KOMMUNE



Aarhus Kommune

BOLIGPOLITISK ANALYSE

Aarhus Kommune 2025

Indholdsfortegnelse

Kapitel 0: Resumé	4
0.1: Demografi og befolkningsudvikling	4
0.2: Boligmarkedet historisk set	4
0.3: Boligbehovsprognose	6
0.4: Tomgang	7
0.5: Børnefamilier på boligmarkedet	8
0.6: Boligøkonomi	10
0.7: Boliger og sociale forhold	13
0.8: Boliger og klima	14
0.9: De almene boliger i Aarhus	16
0.10: Oversigt over boligpolitiske beslutninger	17
Kapitel 1: Demografi og befolkningsudvikling	18
1.1: Aarhus Kommune - demografi 2023	18
1.2: Demografisk udvikling siden 2008	20
1.3: Befolkningsprognose frem mod 2033	26
1.4: Opsamling	27
Kapitel 2: Boligmarkedet historisk set	29
2.1: Boligtyper	29
2.2: Boligtyper og -størrelser	32
2.3: Eje- og lejeboliger	35
2.4: Geografisk fordeling og udvikling inden for boligtyper	40
2.5: Opsamling	42
Bilag 2.1: Geografiske område fordelt efter skoledistrikter	43
Kapitel 3: Boligbehovsprognose	45
3.1: Boligforbrug	45
3.2: Boligbehovsprognose	49
3.3: Boligbehovsprognose for Business Region Aarhus	53
3.4: Opsamling	54
Kapitel 4: Tomgang	56
4.1: Tomgang på kommuneniveau	56
4.2: Tomgang i distrikter/områder	58
4.3: Tomgang over tid	60
4.4: Opsamling	62
Kapitel 5: Børnefamilier på boligmarkedet	63

5.1: Boligtyper og boligernes alder i relation til børnefamilier	63
5.2: Boligtypens, størrelsens og ejerformens betydning i relation til børnefamilier	66
5.3: Børn i rækkehuse	70
5.4: Opsamling	74
Kapitel 6: Boligøkonomi.....	75
6.1: Ejerboliger: Udviklingen i salg af boliger	75
6.2: Ejerboliger: Udviklingen i kvadratmeter-priser.....	77
6.3: Boligbyrdeberegning for ejerboliger	81
6.4 Lejeboliger: Udvikling i leje af privat udlejningsbyggeri	88
6.5: Almene boliger: Udvikling i udlejningspris	89
6.6: Opsamling	90
Kapitel 7: Boliger og sociale forhold.....	91
7.1: Centrale resultater fra Inex100 analysen i 2021	91
7.2: Eksempler fra nyere byggerier i Aarhus Kommune	95
7.3: Opsamling	100
Kapitel 8: Boliger og klima.....	102
8.1: CO2-udledningen ved forskellige boligtyper.....	102
8.2: Arealforbruget i forskellige boligtyper	103
8.3: Størrelsen af nybyggede parcelhuse i Business Region Aarhus	107
8.4: Klima og pendling	109
8.5: CO2-udledning fra byggeriet i fremtiden	111
8.6: Opsamling	112
Kapitel 9: De almene boliger i Aarhus.....	113
9.1: De almene boliger i Aarhus.....	113
9.2. De almene boliger – typer og størrelser	116
9.3: Det almene byggeri historisk og i Investeringsplanen 2024-34	119
9.4: Beboere i almene boliger med særlig fokus på børnefamilier.....	121
9.5: Almene boliger og boligbehovsprognosen	126
9.6: Byggeri af nye almene boliger	127
9.7: Opsamling	129
Kapitel 10: Oversigt over boligpolitiske beslutninger	130
10.1: Planstrategi (2015)	130
10.2: Boligpolitik (2016)	130
10.3: Aarhus Kommunes investeringsplan 2024-2033 (2020).....	130
10.4: Plan for bedre fordeling af almene boliger (2021)	131
10.5: Boligpolitisk redegørelse (2021)	132

10.6: Temaplan - Arealer til alle boligtyper (2021)	132
10.7: Temaplan – Et grønnere Aarhus med mere blå (2021).....	132
10.8: Krav om befæstelsesgrader (2021).....	133
10.9: Planstrategi (2023)	133
10.10: Klimaafale (2024)	134
10.11: Udsatte bydele.....	134
10.12: Opsamling	134

Kapitel 0: Resumé

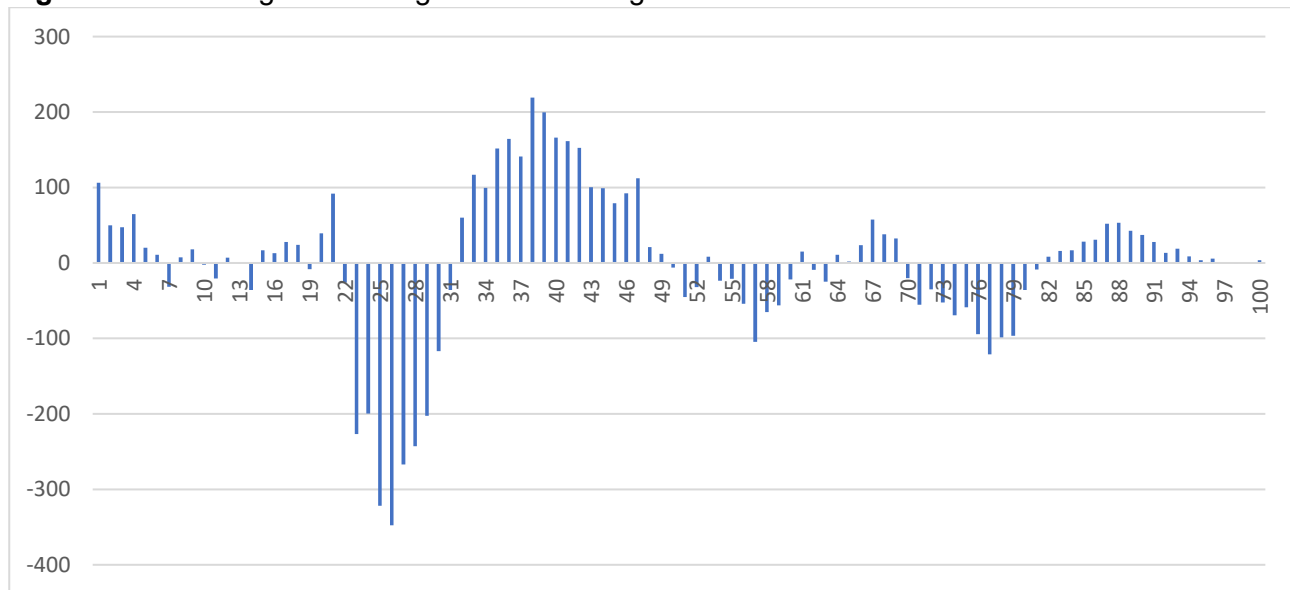
I dette kapitel resumeres centrale resultater fra de 10 kapitler i Boligpolitisk Analyse. Figurene nedenfor i kapitel 0 har samme nummerering som figurene har i de kapitler, hvor de optræder.

0.1: Demografi og befolkningsudvikling

I kapitel 1 analyseres befolkningsudviklingen i Aarhus Kommune bagud og fremad i tid. Befolkningen i Aarhus er præget af de mange studerende i kommunen. Aarhus er overordnet set en tilflytningskommune for studerende, men en fraflytningskommune for børn, unge og personer omkring 30 år. En stor del af de fraflyttende børnefamilier fra Aarhus Kommune flytter til en af kommunerne i Business Region Aarhus.

I nedenstående figur ses, hvordan den fremtidige befolkningsudvikling adskiller sig fra den prognosticerede befolkningsudvikling. Figuren viser, at fremtidens befolkningsudvikling i højere grad er præget af yngre børnefamilier end den historiske befolkningsudvikling. Det betyder igen, at kravene til fremtidens boligudbygning i Aarhus adskiller sig fra den boligudbygning, der har været de seneste 10-15 år.

Figur 1.12: Ændring i befolkningsvæksten – årlig vækst 2023-33 fratrasket væksten fra 2008-2023



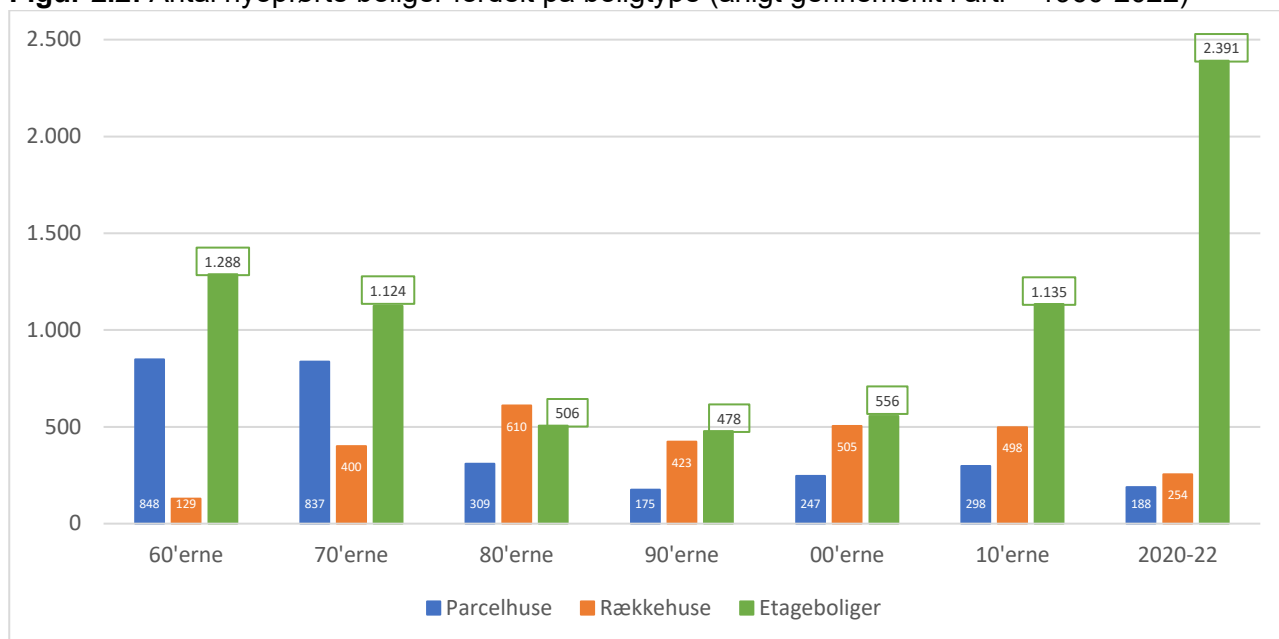
Kilde: Aarhus Kommunes befolkningsprognose 2024 samt Danmarks Statistik.

Da yngre børnefamilier generelt set efterspørger andre boligtyper og boligstørrelser end studentergruppen eller de ældste årgange, kan der derfor behov for en anden type boligudbygning de kommende 10 år, end den der var behov for i fx 2010'erne.

0.2: Boligmarkedet historisk set

Fra 1960 til i dag er antallet af boliger i Aarhus Kommunes nuværende geografiske område vokset fra cirka 60.000 til 180.000. Der er med andre ord sket en tredobling af boligmassen. I nedenstående figur er boligudbygningen delt op efter årti og boligtype.

Figur 2.2: Antal nyopførte boliger fordelt på boligtype (årligt gennemsnit i årti – 1960-2022)



Kilde: BBR og egne data.

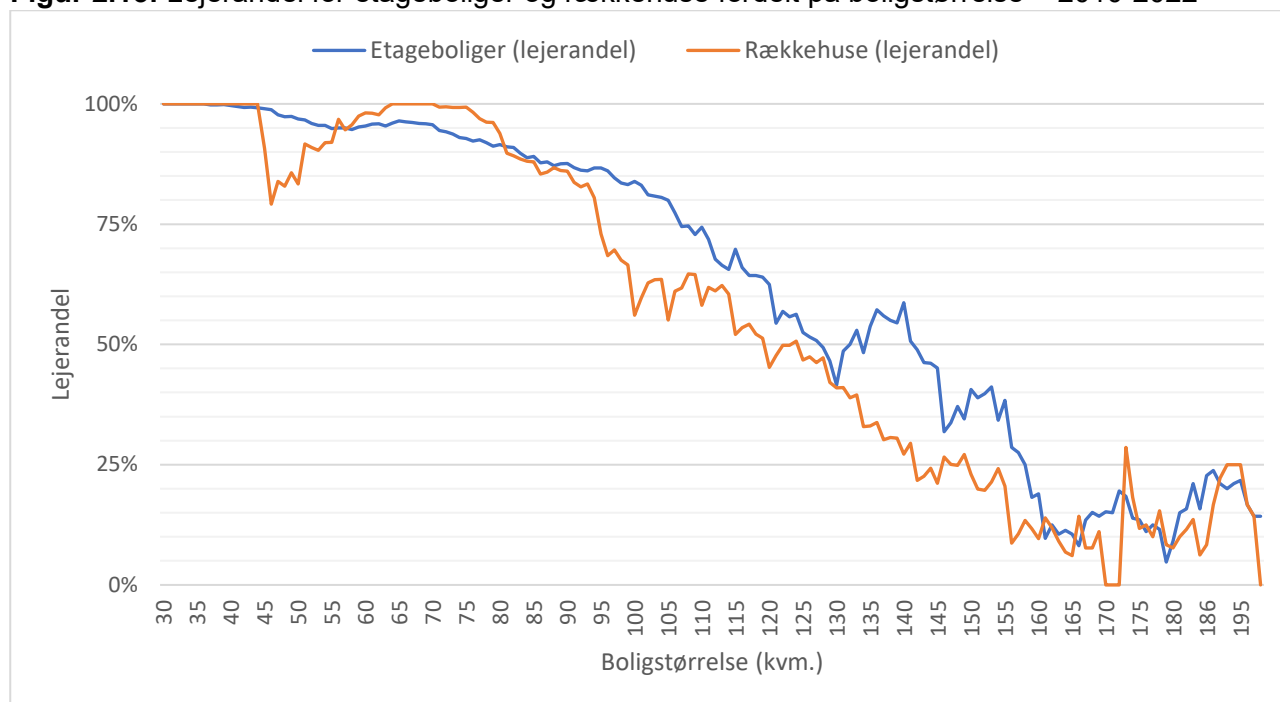
Af figuren fremgår, at boligudbygningen var høj i 1960'erne og 1970'erne, at der var et fald i 1980-2009, og at boligudbygningen igen har taget fart i 2010'erne og frem. Etageboliger har været den boligtype, der er bygget mest af i hele perioden. Parcelhuse var også en boligform, der særligt blev opført i 1960'erne og 1970'erne. Disse bebyggelsestal for parcelhuse er dog ikke siden da.

I Boligpolitisk redegørelse (2021) blev det fremhævet, at ejerforholdet er af afgørende betydning for, hvor de sociale ressourcer beboerne i boligerne har.

I kapitel 2 fremhæves det, at parcelhuse i overvejende grad er beboet af ejerne, rækkehuse udgør en blanding, mens etageboliger primært er beboet af lejere. Vil en kommune sikre en blandet by, synes boligtypen med andre ord at være muligt redskab for at sikre dette mål.

En anden faktor, der har indflydelse på andelen af lejeboliger, er boligstørrelsen. Nedenfor illustreres sammenhænge mellem andel ejere og boligstørrelsen for rækkehuse og etageboliger.

Figur 2.13: Lejerandel for etageboliger og rækkehuse fordelt på boligstørrelse – 2010-2022



Note: Opgørelsen er frasorteret tomme boliger samt eksklusiv almene boliger. Tal er for ultimo årene. Beregning af lejerandel baserer sig på en vægtet model hvor boliger i intervallet på +/- 5 kvm. omkring den pågældende boligstørrelse vægter 25%.

F.eks. lejerandel for en bolig på 50 kvm: 50 kvm. vægter 50%, 45-49 kvm. vægter 25% og 51-55 kvm. vægter 25%.

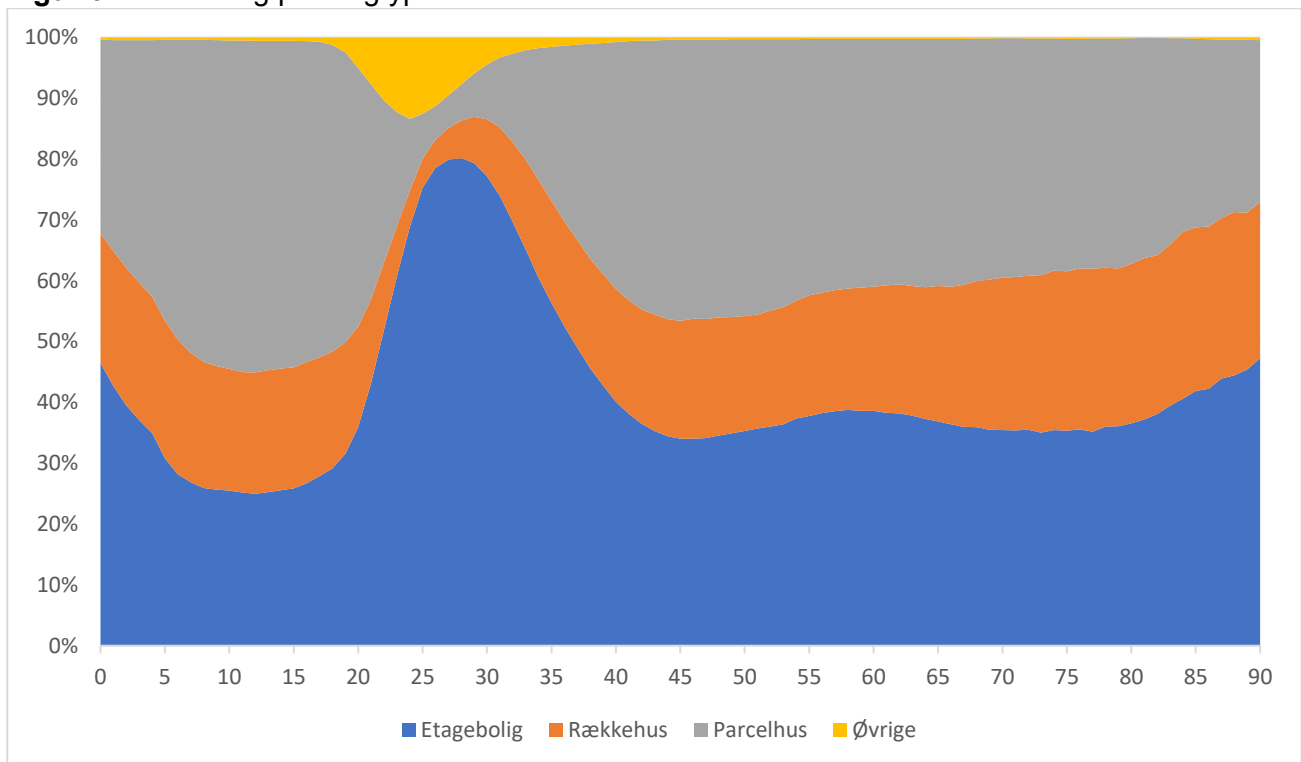
Kilde: BBR og egne data.

Som det ses, bor der flere lejere i mindre boliger end i større boliger. Da en kommune via planloven kan påvirke størrelsen af nye boliger i et givet lokalplanområde, kan kommunen med andre ord også påvirke den sociale sammensætning af nye boligområder. Det bemærkes dog, at mikset mellem ejer- og lejeboliger er en blanding af udbudsdrevne og efterspørgselsdrevne faktorer. Der kan ikke alene ved at bygge fx små boliger få alle borgere til at bo i lejeboliger, da mange borgere efterspørger ejerboliger og tilsvarende med ejerboliger.

0.3: Boligbehovsprognose

I kapitel 3 behandles det fremtidige boligbehov i Aarhus Kommune. Boligbehovsprognosen er en fremskrivning af, hvor mange kvadratmeter der vurderes at skulle opføres i kommunen, såfremt de borgere, der kommer til de kommende ti år, skal have samme boligforbrug som de nuværende borgere i kommunen. Prognosen tager højde for, at boligforbruget på tværs af boligtyper og ejerformer samt areal per borger varierer hen over livet. I nedenstående figur ses boligforbruget efter boligtype efter alder.

Figur 3.1: Fordeling på boligtype efter alder



Note: Figuren viser et 5-års glidende gennemsnit.

Kilde: BBR og egne data.

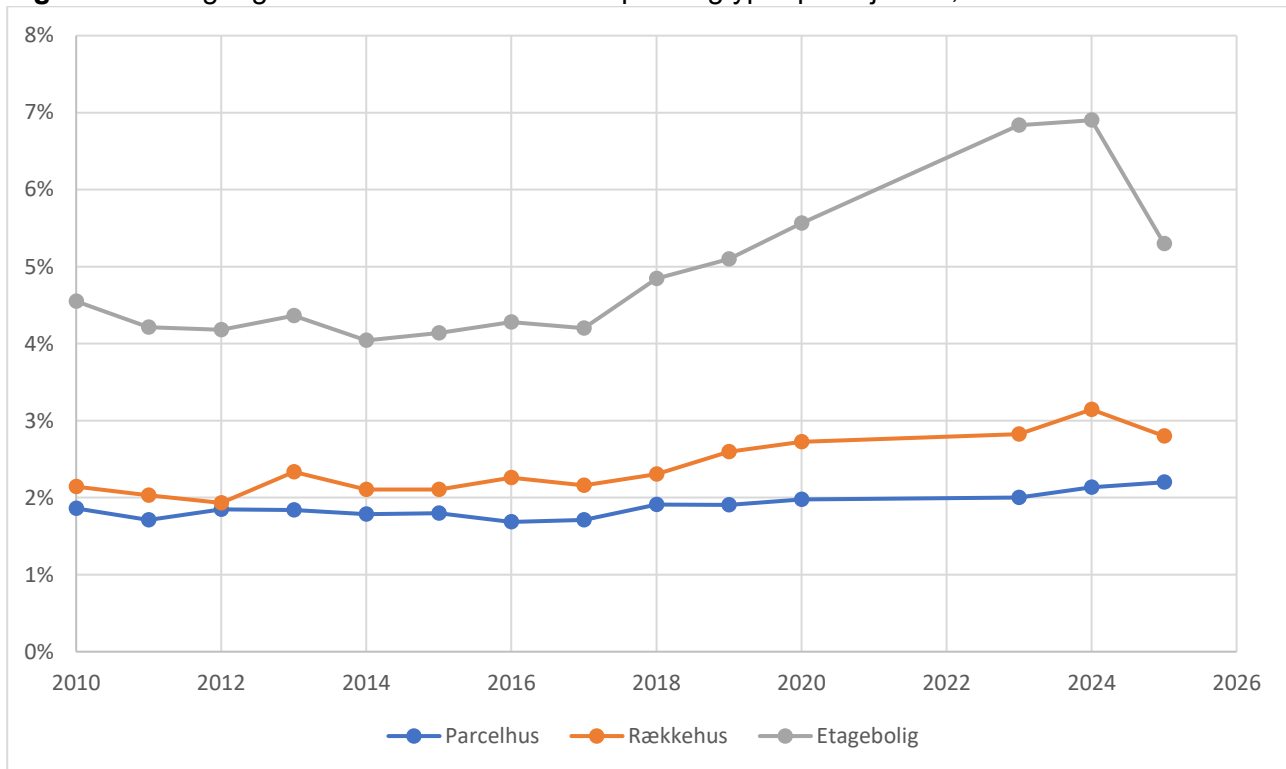
Det fremgår fx at børn overvejende bor i parcelhuse, mens studentergruppen i højere grad bor i etageboliger. Hvis de kommende års prognosticerede befolkningsudvikling i høj grad består af børn, skal der alt andet lige bygges relativt flere parcelhuse for at imødekomme efterspørgslen. Prognosticeres der mange i studentergruppen, vil der alt andet lige skulle bygges relativt flere etageboliger.

Prognosen i kapitel 3 for forbrugte kvadratmeter sandsynliggør, at der forventes at blive behov for at opføre flere parcelhuse i fremtiden end det historiske byggeri. Da tendensen for parcelhusbyggeriet er nedadgående, er forskellen mellem det prognosticerede behov og den faktiske opførsel forventeligt større end den ovenstående figur kunne antyde. Det ses modsat, at prognosen forudsiger behov for færre etageboliger, end det historiske byggeri.

0.4: Tomgang

I de senere år har der været debat om tomgang i særligt etageboliger i Aarhus Kommune. Derfor er tomgang analyseret i kapitel 4. Den generelle konklusion er, at tomgangen i Aarhus er lav sammenlignet med de øvrige 6-byer. Dog har København en lavere tomgang end Aarhus. Nedenfor ses udviklingen i tomgangen fra 2010 til 1. januar 2025 i Aarhus fordelt på boligtyper.

Figur 4.2: Tomgang i Aarhus Kommune fordelt på boligtyper pr. 1. januar, 2010-2025



Note: Tal fra 2021 og 2022 er ikke tilgængelige grundet fejl i data fra Bygnings- og Boligregistret.

Kilde: Danmarks Statistiks boligbestandstal (BOL101) og egne data (2025).

Der vil alt andet lige være et vist niveau af tomgang i en boligmasse. Nogle boliger er tomme, fordi de er ved at blive solgt eller sat i stand efter et lejemål (friktionstomgang) eller lignende. Tomgangen for parcel- og rækkehuse er stabil og udtrykker formentlig denne type friktionstomgang.

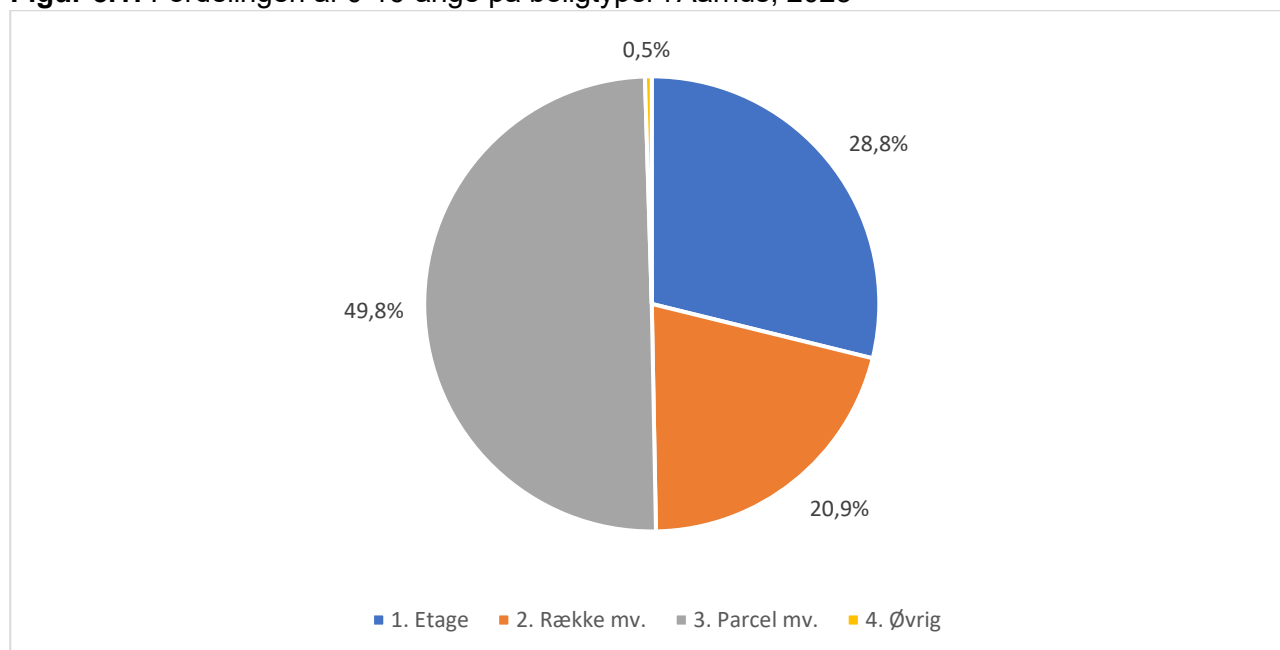
For etageboligerne er tomgangen højere. Det skyldes blandt andet, at der er lejeboliger, hvor der er mange ind- og udflytninger. Det ses, at der fra 2018 til 2024 har været et højere niveau af tomgang end normalt. Det ses dog også, at tomgangen fra 2024 til 2025 falder relativt markant. Fortsætter udviklingen kan situationen på etageboligmarkedet være tilbage med tomgangsprocenter, som det sås i første halvdel af 2010'erne.

0.5: Børnefamilier på boligmarkedet

I kapitel 5 rettes blikket mod børnefamilierne. Som det er fremgået af de tidligere kapitler, flytter mange børnefamilier ud af Aarhus Kommune efter endt uddannelse. Dette er en naturlig udvikling i en byregion som Aarhus. Hvis andelen af yngre familier, der flytter ud, vokser yderligere, kan det skabe problemer med at opretholde den blandede by i Aarhus.

I nedenstående figur ses, hvor de 0-16-årige bor i Aarhus Kommune delt ud på boligtyper.

Figur 5.1: Fordelingen af 0-16-årige på boligtyper i Aarhus, 2023

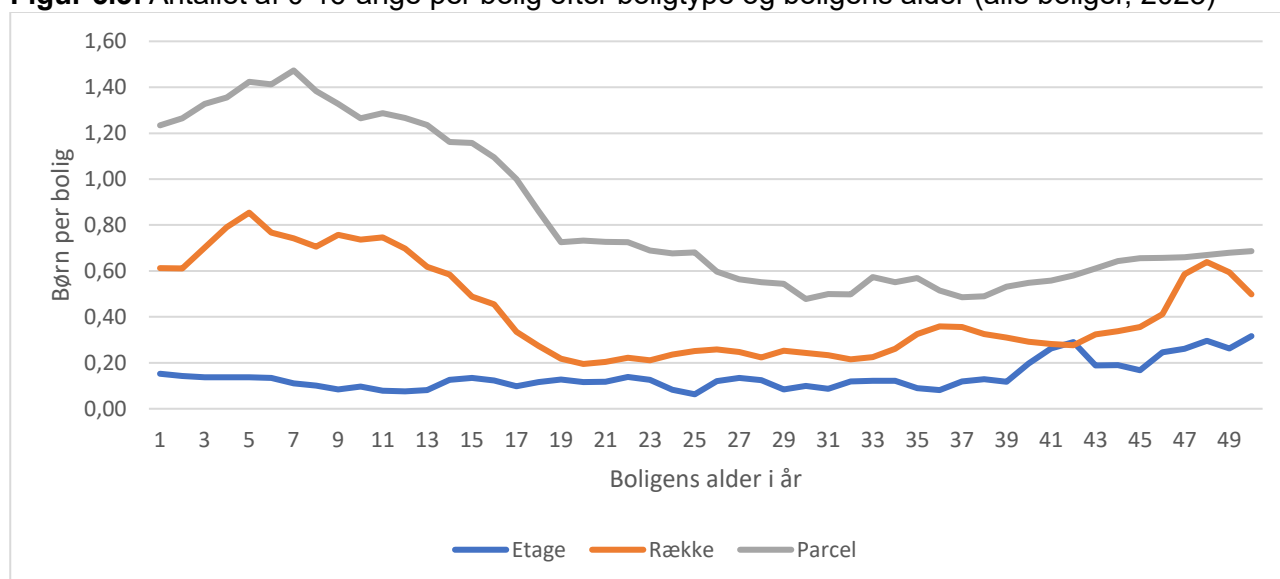


Kilde: BBR og CPR.

Det ses, at cirka halvdelen af børnene i Aarhus Kommune bor i parcelhuse. I Aarhus bor en lidt større andel af børnene i parcelhuse i dag sammenlignet med 2010. På trods af, at der kun er bygget relativt få parcelhuse siden 2010, så har dette altså ikke ført til, at børnefamilier har fravalgt parcelhuset. I de øvrige kommuner i Business Region Aarhus ligger parcelhusandelen for de 0-17-årige højere end i Aarhus. Her bor 69% af gruppen i parcelhus. Denne andel udgør et fald fra 71% i 2010.

Nedenfor ses, hvor mange 0-17-årige der er i gennemsnitsboligen delt ud efter boligtype og boligens alder.

Figur 5.3: Antallet af 0-16-årige per bolig efter boligtype og boligens alder (alle boliger, 2023)



Note: 3-års glidende gennemsnit.

Kilde: BBR og CPR.

Figuren viser først og fremmest den store forskel i antallet af børn per bolig efter boligtype. I kapitel 5 vises også en figur for boliger over 100 kvm., hvor forskellene mellem de tre boligtyper er mindre.

Særligt for parcelhuse ses den store betydning som boligens alder har på antallet af børn i boligerne. Antallet af børn topper, når husene er 7 år gamle og falder herefter gradvist, indtil husene er cirka 25 år gamle. Her nås et plateau, hvor antallet af børn ligger relativt stabilt herefter.

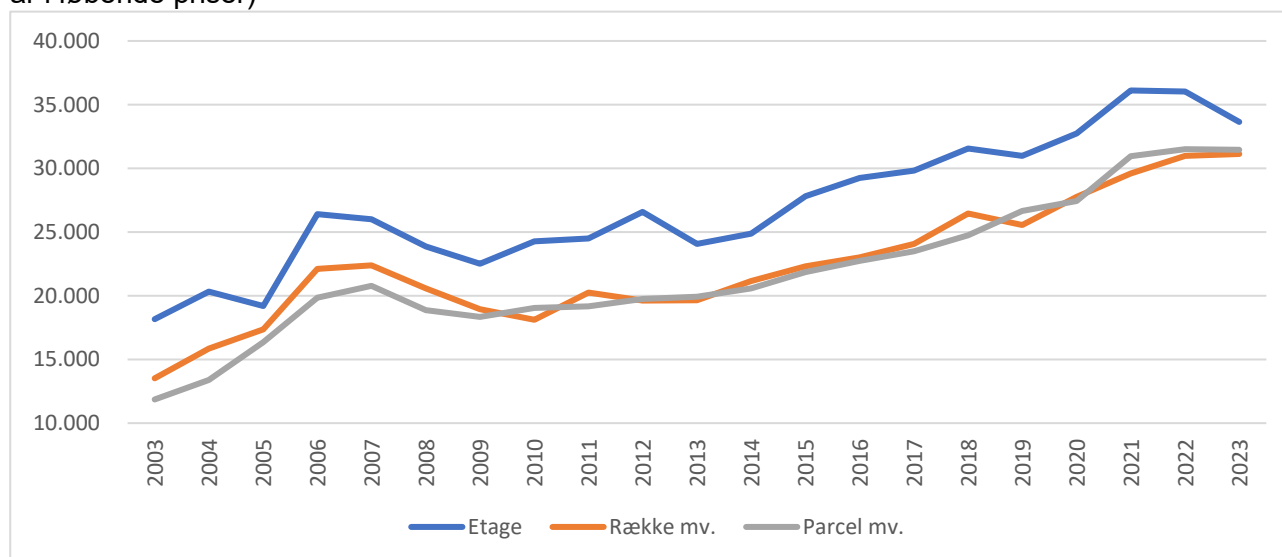
Figuren illustrerer med andre ord, hvorfor børnetallet i Aarhus Kommune stagnerer. Når antallet af nyopførte parcelhuse gradvist falder i Aarhus Kommune, så vil dette alt andet lige have en tendens til at reducere antallet af 0-17-årige i kommunen, da børnefamilier søger udenfor kommunegrænsen. Det fremgår også, at der kun i beskedent omfang kommer børn i nyopførte etageboliger. Rækkehusene udgør en mellemform, der ligger mellem parcelhusene og etageboliger i forhold til beboelse af børnefamilier.

0.6: Boligøkonomi

Økonomien er en central faktor for udviklingen på boligmarkedet. Priserne for boliger har betydning for, hvor mange og hvilke personer der kan bo i en given bolig. Samtidigt har priserne for boliger og priserne for at bygge bolig betydning for mængden af boligbyggeri og har dermed betydning for prisudviklingen på boligmarkedet.

I nedenstående figur ses udviklingen i kvadratmeterpriserne på forskellige boligtyper i Aarhus Kommune fra 2003 til 2023.

Figur 6.4: Udviklingen i kvadratmeterpriser fra 2003-2023 (gennemsnit for alle salg i fri handel per år i løbende priser)



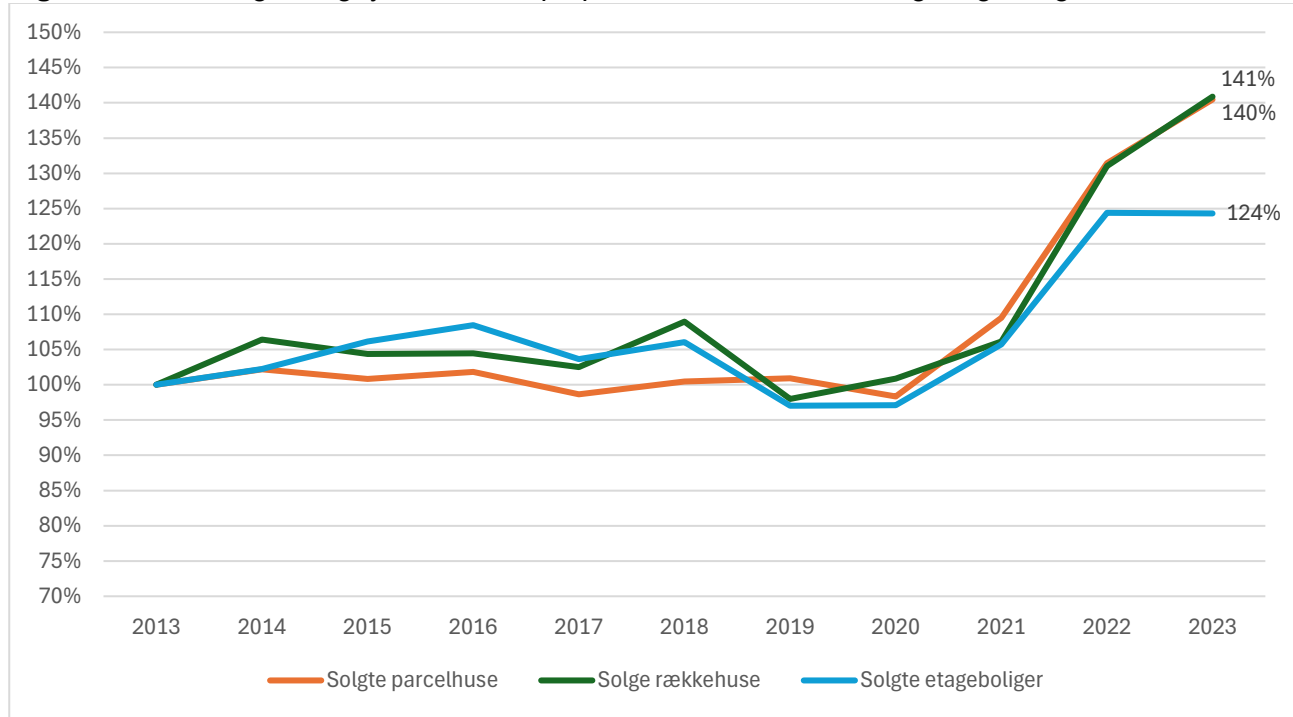
Kilde: Boliga og BBR.

Det fremgår, at boligpriserne har været jævnt stigende gennem perioden. Dog er priserne på etageboliger faldet fra 2022 til 2023.

Alene at se på prisen for en ejerbolig er imidlertid ikke en retvisende måde at vurdere prisudviklingen på i et boligmarked. Derfor vises nedenfor en simpel boligbyrdeberegning, hvor lønudviklingen tages

i betragtning og hvor renteutviklingen også inddrages. Figuren viser, om en typisk aarhusianer med en mellemlang videregående uddannelse skal bruge mere (indeksværdi over 100) eller mindre (boligbyrden ligger på en indeksværdi under 100) på én kvadratmeter bolig i forhold til 2013.

Figur 6.9: Udvikling i boligbyrden fordelt på parcelhuse, rækkehuse og etageboliger



Note: Indeks 100 = 2013.

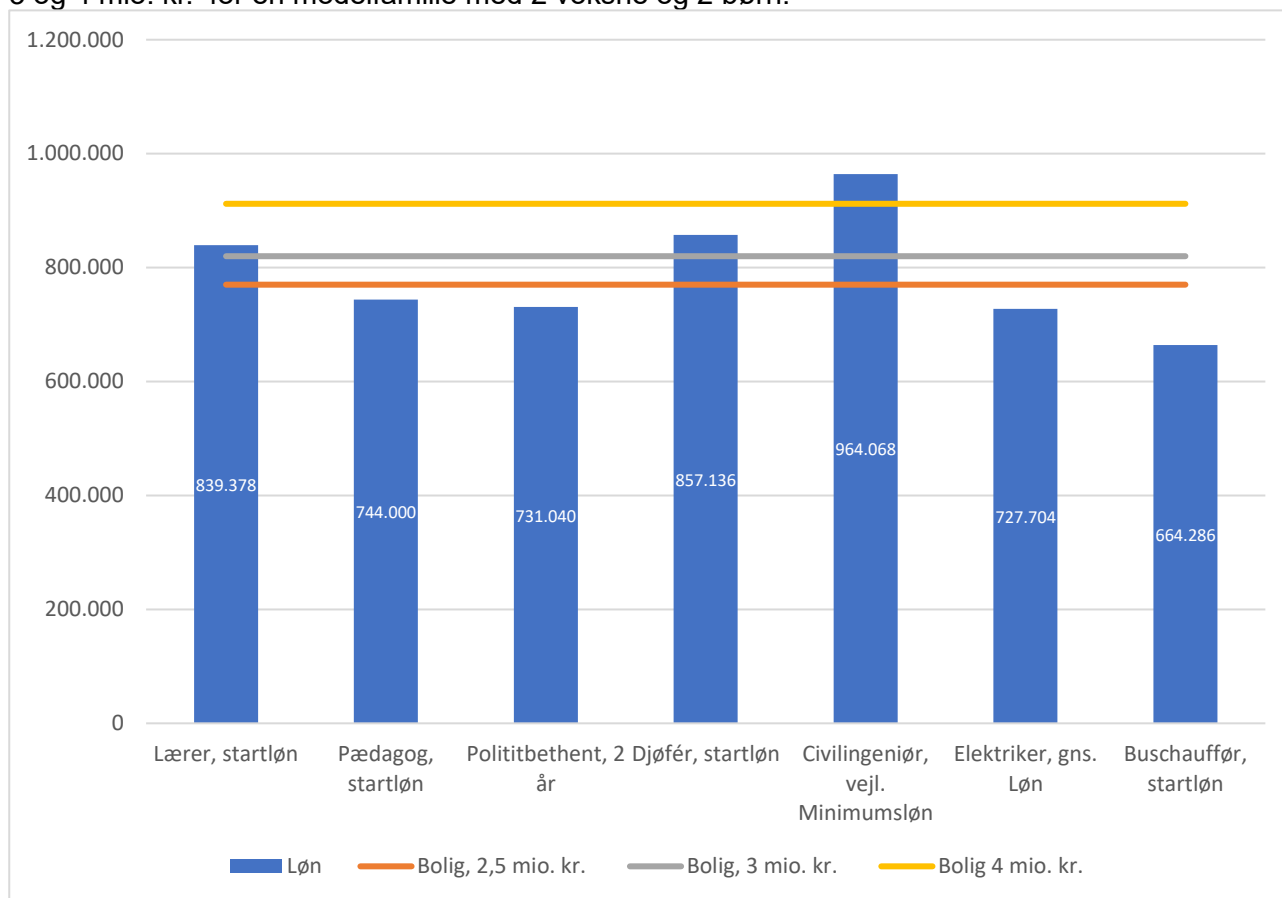
Kilde: Boliga, Danmarksstatistik, og egne beregninger

Som det fremgår, lå boligpriserne i Aarhus Kommune relativt stabilt i perioden fra 2013 til 2020. I den første del af perioden var priserne lidt over indeks 100 og i 2019-2020 en smule herunder. At priserne har ligget stabilt i en 7-års periode kan være overraskende, henset til den offentlige debat om de stigende boligpriser i storbyerne. I Aarhus Kommune har lønudviklingen og de faldende renter imidlertid betydet, at priserne som en andel af lønnen har ligget stabilt fra 2013 til 2020.

Fra 2021 har stigende priser som følge af COVID-19-årene og dernæst stigende renter medført, at boligbyrden er steget markant. Stigningen er størst for parcelhuse og rækkehuse og mindre for etageboliger. Grafen stopper i 2023, da dette er sidste år med data fra Boliga. Siden da er lønningerne steget kraftigt og renterne er faldet, hvorfor det kan forventes, at boligbyrden er faldet fra 2023 til 2024. Det er dog ikke noget, der data for i regi af nærværende analyse.

Boligpolitisk Analyse har børnefamilierne som ét af sine fokusområder. I nedenstående figur ses en beregning af, hvor meget forskellige faggrupper kan købe bolig for. Der tages udgangspunkt i et par med samme uddannelse, der er 25-30 år – altså i familiernes etableringsfase. Der tages udgangspunkt i, at familierne ikke har studiegæld eller anden gæld og kan betale en udbetaling på 10%. De nærmere beregningsforudsætninger fremgår af faktaboksen i kapitel 6. Beregningerne er foretaget med hjælp fra Nordeakredit på baggrund af Finanstilsynets regler på området.

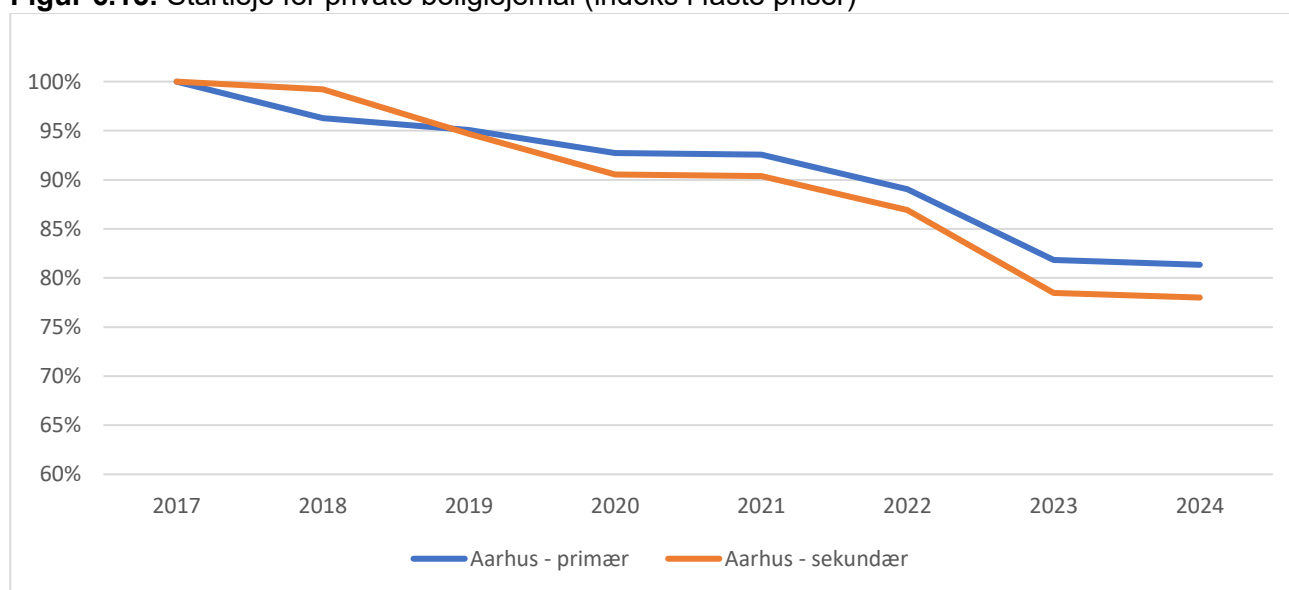
Figur 6.14: Lønninger for par (med samme uddannelse) samt krav til årsløn for køb af bolig til 2,5, 3 og 4 mio. kr. for en modelfamilie med 2 voksne og 2 børn.



Kilde: Diverse fagforbunds hjemmesider samt beregninger foretaget af Nordea bank for Aarhus Kommune

I kapitel 6 belyses udviklingen på det private udlejningsmarked også. Af nedenstående figur fremgår den pris, som mæglerfirmaet Colliers vurderer, at nyt udlejningsbyggeri i Aarhus kan udlejes til.

Figur 6.15: Startleje for private boliglejemål (indeks i faste priser)



Kilde: Colliers. Egne beregninger

Som det ses, er det blevet billigere at leje nyt privat udlejningsbyggeri i Aarhus fra 2017 til 2024. Det hænger sammen med, at startlejen i dag stort set er den samme som i 2017 samtidigt med, at der har været en betydelig inflation i samme periode.

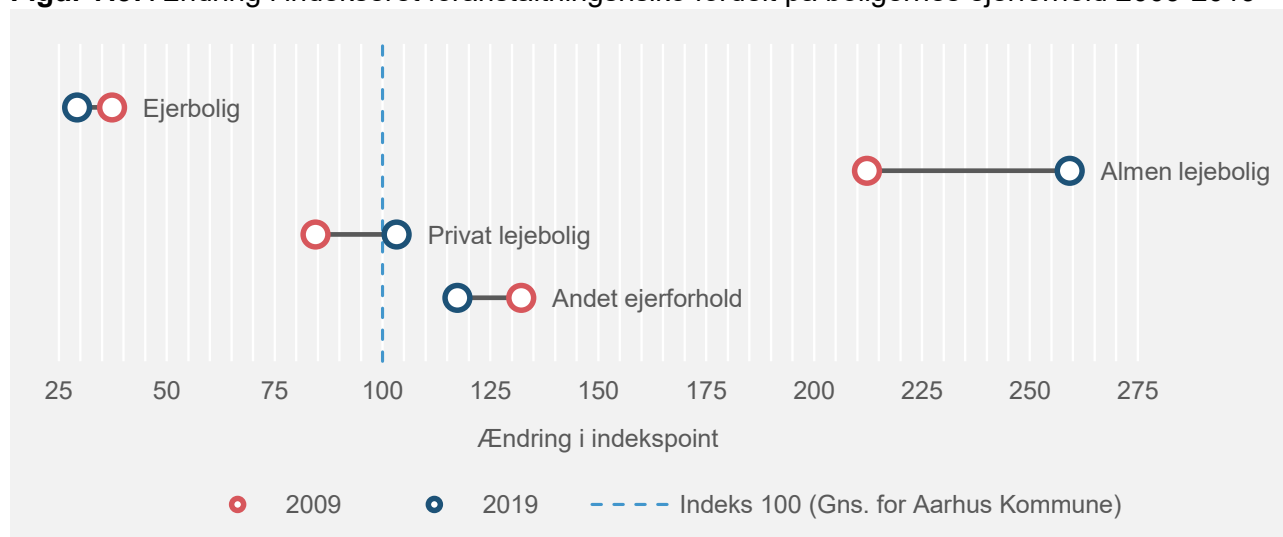
0.7: Boliger og sociale forhold

Boligpolitisk Analyse indeholder ikke væsentlige nye analyser af de sociale sammenhænge på boligmarkedet. Dette var et stort fokus i Boligpolitisk Redegørelse fra 2021. I det efterfølgende resumeres enkelte resultater fra 2021, da disse har været en væsentlig begrundelse for igangsætning af de analyser, der er foretaget med nærværende rapport.

I nedenstående figur ses børnenes risiko for at blive visiteret til en social foranstaltning (anbringelse, forebyggende tiltag mv. jf. Lov og Social Service). En placering til venstre i figuren betyder, at børnene er ressourcestærke og en placering til højre viser, at børnene har få ressourcer og dermed stor risiko for at blive visiteret til en social foranstaltning.

Figuren viser risiko delt op efter boligernes ejertype og de røde ringe viser risikoen i 2009 og de blå i 2019.

Figur 7.3: Ændring i indekseret foranstaltningsrisiko fordelt på boligernes ejerforhold 2009-2019



Note: Indeks 100 = gennemsnittet for hele kommunen i hhv. 2009 og 2019

Kilde: Index100

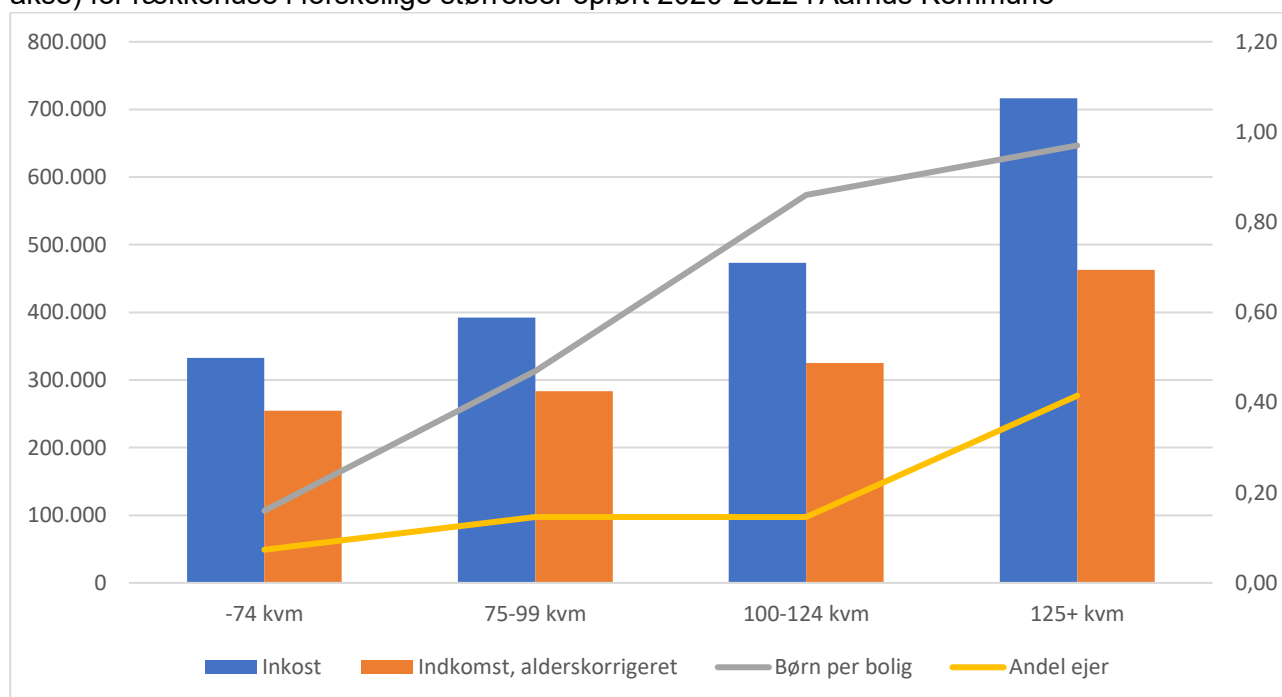
Det fremgår, at børn i ejerboliger er markant mere ressourcestærke end børn i almene boliger. Børn i privat udlejningsbyggeri ligger ressourcemæssigt i midten. Det ses samtidigt, at forskellen mellem boligtyperne er vokset fra 2009 til 2019. Det bemærkes, at det ikke er ejerformer, der skaber den sociale udsathed som vises i figur 7.3 – men snarere, at forskellige ejerformer tiltrækker forskellige socialgrupper på grund af gruppernes forskellige økonomiske formåen. Videre er der både ressourcestærke og -svage grupper i alle boligtyper som kan forsvinde i ovenstående gennemsnitstal.

Figur 7.3 bidrager med en central indsigt til boligpolitikken. Man kan med planloven påvirke, hvilke ejerformer et givet lokalområde får (gennem boligtypen, gennem boligstørrelsen og ved direkte at planlægge for almene boliger). Det ses, at de boligtypevalg der direkte og indirekte følger af

lokalplanlægningen må forventes at få stor betydning for et områdes efterfølgende sociale sammensætning. Boligpolitikken og lokalplanlægningen kan med andre ord bruges som et led i at sikre en blandet by.

Som i andre dele af Boligpolitisk Analyse er der også i kapitel 7 sat ekstra fokus på rækkehuse. I nedenstående figur 7.6 sat fokus på indkomst, ejerform og antal børn i nye rækkehuse opført i 2020-2022 i Aarhus Kommune. Søjlerne viser indkomsten for den højestlønnede i rækkehusene, og kurverne viser dels hvor mange børn der er i rækkehusene, og hvor høj ejerandelen er.

Figur 7.6: Indkomst og alderskorrigeret indkomst (venstre akse), antal børn og ejerandele (højre akse) for rækkehuse i forskellige størrelser opført 2020-2022 i Aarhus Kommune



Kilde: LIFA-census, 2022.

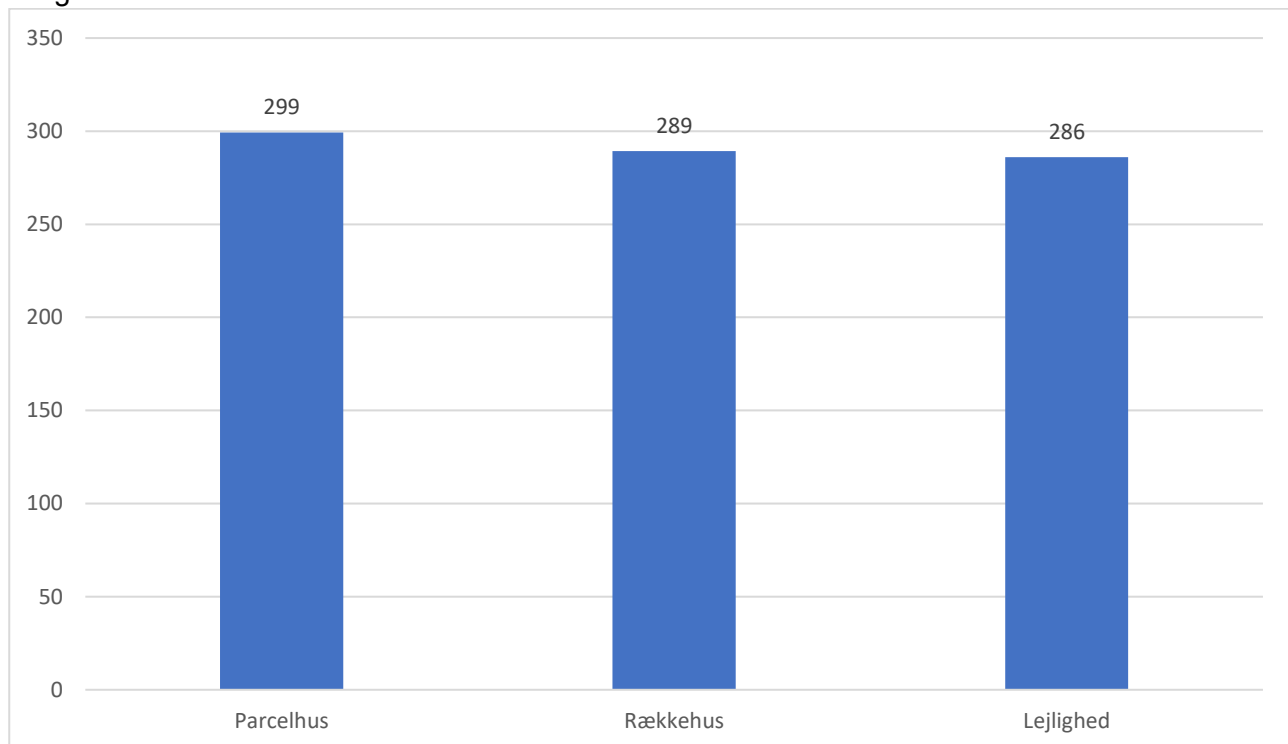
Figuren bekræfter billedet af, at størrelsen på rækkehuse har betydning for både de sociale ressourcer (indkomsten), ejerandelen (der igen har sammenhæng til sociale ressourcer) og hvor mange børn, der må forventes at bo i rækkehusene.

0.8: Boliger og klima

Spørgsmålet om boligbyggeriet og klima er behandlet i kapitel 8. Da man ikke kan knytte kvadratmeterforbruget sammen med borgernes indtægter, er det vanskeligt at sige noget om, hvorvidt en større klimapåvirkning fra fx de store parcelhuse sammenlignet med mindre rækkehuse skyldes boligformen eller først og fremmest er en indkomsteffekt. Beskrivelsen af CO₂-udledningen er derfor præget af en række mere indirekte nedslag.

I et notat fra KlimaByg i Aarhus Kommune fra 2023 og altså før de seneste stramninger af bygningsreglementet er CO₂-udledningen ved forskellige byggerier analyseret. Resultat fremgår af figur 8.1.

Figur 8.1: CO₂—udledning (kg) i LCA-beregning forbundet med anlæg af én kvadratmeter boligareal



Note: Beregningen er eksklusiv byggemodning, der dog vurderes til at udgøre mindre end 10% af den samlede CO₂-udledning.

Kilde: Notat fra KlimaByg i Aarhus Kommune, 2023 – e bilag 8.1.

Det fremgår, at udledningerne ved opførelsen af 1 kvadratmeter bolig er relativt ens uanset boligtypen og at udledningen udgør i underkanten af 300 kg per kvadratmeter. Det afgørende for CO₂-udledningen fra boligbyggeriet bliver derfor boligernes størrelse.

Kapitlet viser, at arealforbruget per beboer stiger, når boligen bliver større. Det ses dog også, at arealforbruget stiger mindre end boligarealet. Når et parcelhus går fra 100 kvm. til 200 kvm. stiger arealforbruget per beboer kun fra ca. 42 kvm til ca. 61 kvm. Kvadratmeterforbruget per beboer vokser således med cirka halvdelen af væksten i arealet. Dette skyldes naturligvis, at der bor flere personer i større boliger end i mindre boliger. Da CO₂-udledningen ved boligbyggeri er reguleret via bygningsreglement og reglerne om LCA-beregningerne (udledning af kg. CO₂- per kvadratmeter per år i hele bygningens levetid) så ses det, at større boliger nok udleder mere CO₂ end små boliger, men dog ikke så meget mere, som størrelsen tilsiger.

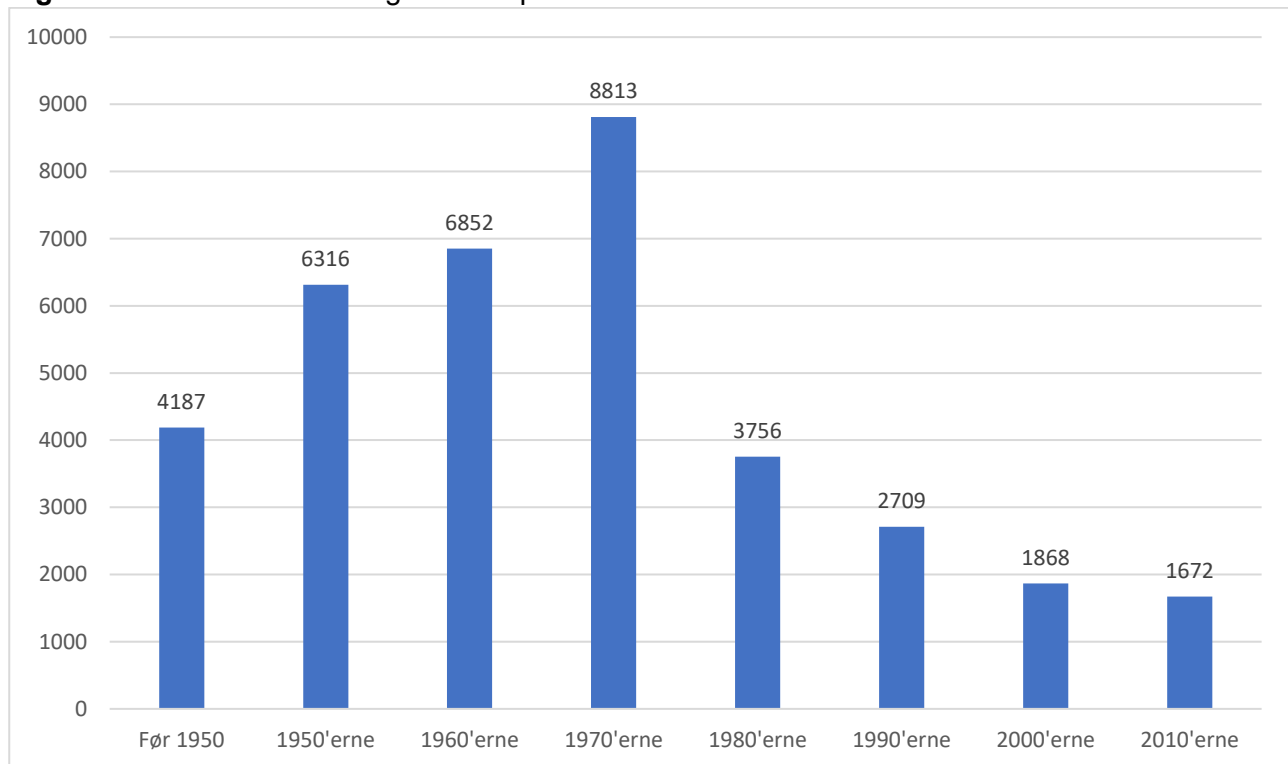
I debatten om klima og CO₂ har det været fremført, at man skal begrænse byggeriet af parcelhuse for at mindske CO₂-udledningen. Som kapitlet konkluderer, er CO₂-udledningen per kvadratmeter per borger ikke væsensforskellig på tværs af boligtyper. Ovenstående tyder på, at problemet med mere CO₂-udledning isoleres til de meget store parcelhuse. Dette åbner for, at man kan arbejde med grundstørrelser som fx 600 kvadratmeter, hvorved de meget store huse på over 180 kvadratmeter vil kunne undgås. Herved kan man kombinere et hensyn til mindre arealudlæg, med ønsket om individuelle boliger og et lavere CO₂-udslip med hinanden.

0.9: De almene boliger i Aarhus

I kapitel 9 beskrives de almene boliger på det aarhusianske boligmarked. Da det ikke i de tilgængelige statistikker er muligt at se, om en almen bolig er familieboliger, en ungdomsbolig eller en ældrebolig, har det været nødvendigt at bruge en tilnærmet definition af begrebet almene familieboliger.

Efter den tilnærmede definition udgør de 37.138 almene familieboliger over 50 kvadratmeter 22,3% af alle boliger over 50 kvadratmeter i Aarhus. I nedenstående figur ses, hvornår de almene familieboliger i Aarhus er opført. I tabel 9.1 i kapitel 9 er disse fordelt ud på kommunens 45 skoledistrikter., så man kan se, hvilke distrikter der huser mange almene boliger og hvor der er få.

Figur 9.2: Almene familieboliger efter opførelsesår

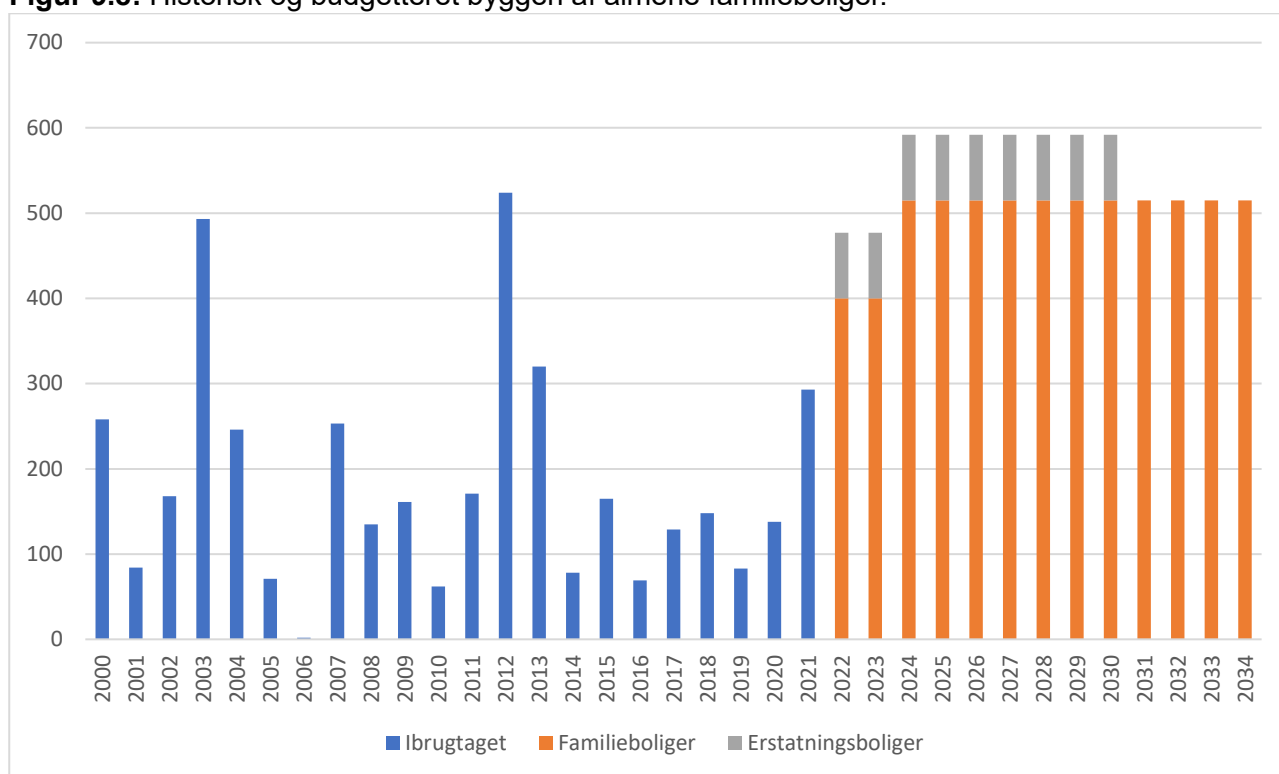


Kilde: BBR.

Den store udbygning med almene familieboliger skete i 1950'erne, 1960'erne og 1970'erne. Siden er byggeriet af almene familieboliger faldet markant.

Nedenfor ses, hvor mange almene familieboliger der er opført historisk og hvor mange der er budgetteret i de kommende år. Figuren indeholder ikke tidsforskudte boliger - budgettet i årene 2025-2028 er med andre ord større end vist nedenfor grundet tidsforskudte boliger fra tidligere år.

Figur 9.8: Historisk og budgetteret byggeri af almene familiebøliger.



Note: Figuren viser ikke tidsforskudte boliger.

Kilde: Boligsta.dk og Aarhus Kommunes budgetter.

Det fremgår, at budgettet de kommende år ligger over det historiske byggeri. Det historiske byggeri har været præget af nogle år med stort fokus på ungdomsboliger og år med inflation og stigende byggepriser.

0.10: Oversigt over boligpolitiske beslutninger

I kapitel 10 resumeres en række boligpolitiske beslutninger som Aarhus Byråd har truffet hen over de seneste 10-15 år. Centralt står Temaplanerne *"Et grønnere Aarhus med mere blåt"* og *"Arealer til alle boligtyper"* – begge fra 2021. I temaplanen *Arealer til alle boligtyper* udlægges betydelige arealer til fritliggende huse (parcelhuse) og der er hermed i kommuneplanen skabt rum til flere parcelhuse.

Temaplanen *Et grønnere Aarhus med mere blåt* indfører regler om mere grønt i form af den såkaldte grønne norm i nye lokalplanområder. Derudover indføres regler for opholdsarealer og fælles opholdsarealer, der skal sikre en mindre kompakt byudvikling. *Et grønnere Aarhus med mere blåt* er dermed i en vis udstrækning en opblødning af Planstrategien fra 2015, der havde et stærkere fokus på fortætning. I kapitlet resumeres også Byrådets beslutninger vedr. almene familiebøliger, plejeboliger og boliger til personer med handicap.

Som en opfølgning på beskrivelsen af reglerne på området blev firmaet Grandville anmodet om at lave en afdækning af betydning af reglerne omkring grøn norm, fælles opholdsarealer mv. i forhold til byudviklingen i Aarhus. Denne skulle også beskrive forskelle til andre kommuner.

Centralt i notatet fra Grandville står, at Aarhus Kommune vurderes at have komplekse og stramme regler, der gør det administrativt tungt for udviklere at få godkendt lokalplaner ligesom de mange regler tenderer mod at give lange sagsbehandlingstider.

Kapitel 1: Demografi og befolkningsudvikling

I dette kapitel beskrives demografien i Aarhus Kommune og dens udvikling fordelt på aldersgrupper, over tid og ved sammenligning af øvrige kommuner. Formålet er at skabe et indblik i befolkningssammensætningen i kommunen.

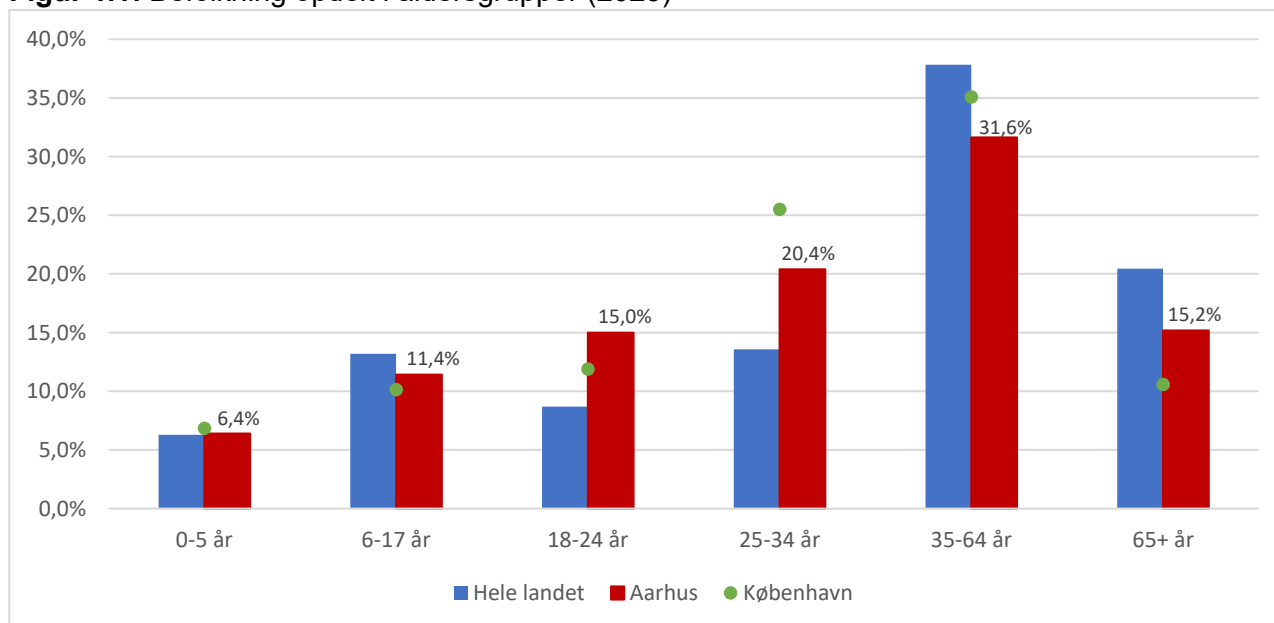
Aarhus store befolkningsvækst er i høj grad drevet af en meget snæver gruppe af unge i aldersgruppen 18-23 år, som i høj grad er kendetegnet ved at være studerende. I gennemsnit flytter mere end 5.000 unge i aldersgruppen 18-23 år hvert år til Aarhus Kommune. Dog viser kapitlet også at flere unge senere hen flytter ud af Aarhus Kommune, bl.a. pga. familieførelse og søgen efter en familiebolig.

1.1: Aarhus Kommune - demografi 2023

Indbyggertallet i Aarhus Kommune som geografisk område har de seneste mange år været stigende og udgjorde i 1. kvartal 2023 knap 362.000 indbyggere.

Aarhus Kommune er landets andenstørste uddannelsesby. Dette kommer til udtryk ved, at Aarhus Kommune generelt har en ung befolkning sammenlignet med landet som helhed. I 2023 var 35 pct. af aarhusianere mellem 18-34 år sammenlignet med 22 pct. på landsplan¹. Gennemsnitsalderen i Aarhus Kommune er 38 år mod 42 år i landet som helhed.

Figur 1.1: Befolkning opdelt i aldersgrupper (2023)



Kilde: Danmarks Statistik, FOLK1A

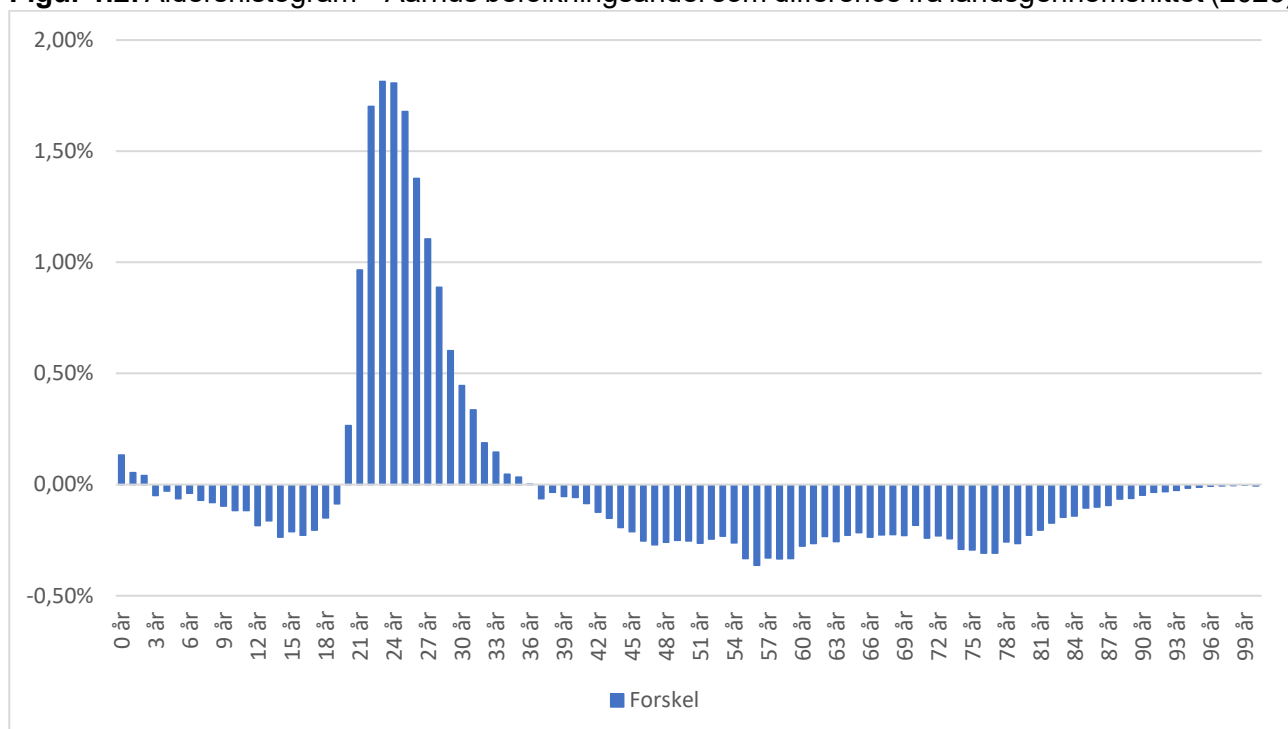
Den større andel af unge i Aarhus Kommune sammenlignet med landsgennemsnittet gjorde sig i 2023 særligt gældende i aldersgruppen fra 21-27 år. Denne gruppe er i høj grad karakteriseret ved at være studerende.

¹ I København er 37,4 pct. af befolkningen mellem 18-35 år.

Af nedenstående figur 1.2 fremgår Aarhus Kommunes befolkningsandel for alle aldersgrupper som difference fra landsgennemsnittet. Negative fortegn angiver således de aldersgrupper, hvor Aarhus kommunes befolkningsandel er lavere end landsgennemsnittet, mens positive fortegn angiver en større befolkningsandel end landsgennemsnittet.

Som det fremgår, er forskellen i andelen kraftigt stigende i de første aldersgrupper fra 20 til 24 år, hvorefter forskellen er aftagende. Denne forskel fra landsgennemsnittet i de enkelte aldersgrupper fortæller en del af historien om, at der er en stor nettotilflytning til Aarhus som særligt er drevet af den unge aldersgruppe, herunder særligt aldersgruppen 20-24 år. Heraf flytter mange til Aarhus bl.a. med det formål at studere. Modsat er differencen væsentligt aftagende i de efterfølgende aldersgrupper – særligt blandt personer i aldersgruppen fra 25-32 år.

Figur 1.2: Aldershistogram – Aarhus befolkningsandel som difference fra landsgennemsnittet (2023)

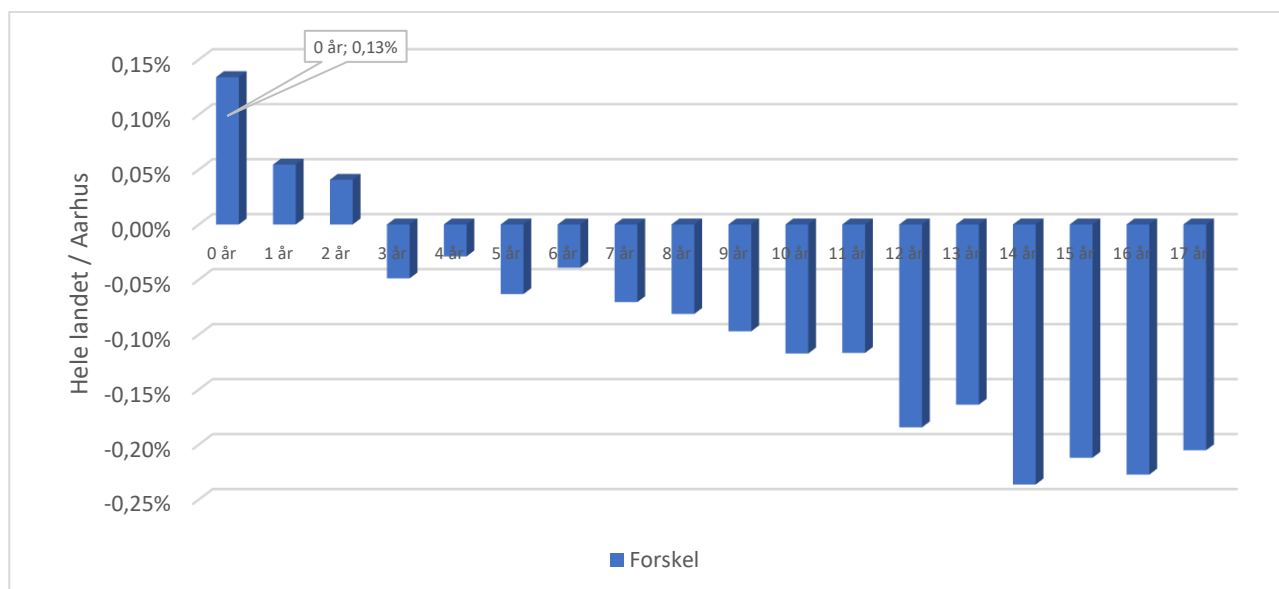


Kilde: Danmarks Statistik, FOLK1A

I den yngre generation af borgere gælder det, at andelen af 0-17-årige aarhusianere udgør knap 18 pct. hvilket er lavere end gennemsnittet på landsplan på 19,5 pct. Andelen af 0-17-årige er dog endnu lavere i København med kun 17 pct. Det er særligt i aldersgruppen 3-17 år, at Aarhus Kommune ligger under den landsgennemsnitlige befolkningsandel, mens Aarhus Kommunes andel af de yngste børn mellem 0-2 år befinder sig over landsgennemsnittet.

Særligt de 0-årige udgør en væsentligt større andel i Aarhus Kommune, hvilket ikke er overraskende taget den relativt højere andel af 18-34-årige i betragtning. Den aftagende forskel fra landsgennemsnittet i alle aldre fra 0-17 år indikerer dog, at Aarhus oplever en negativ befolkningsstilvækst i den yngre generation, som følge af nettofraflytning af børn og børnefamilier.

Figur 1.3: Aarhus Kommunes afvigelse fra landsgennemsnitlig befolkningsandel for 0-17-årige (2023)

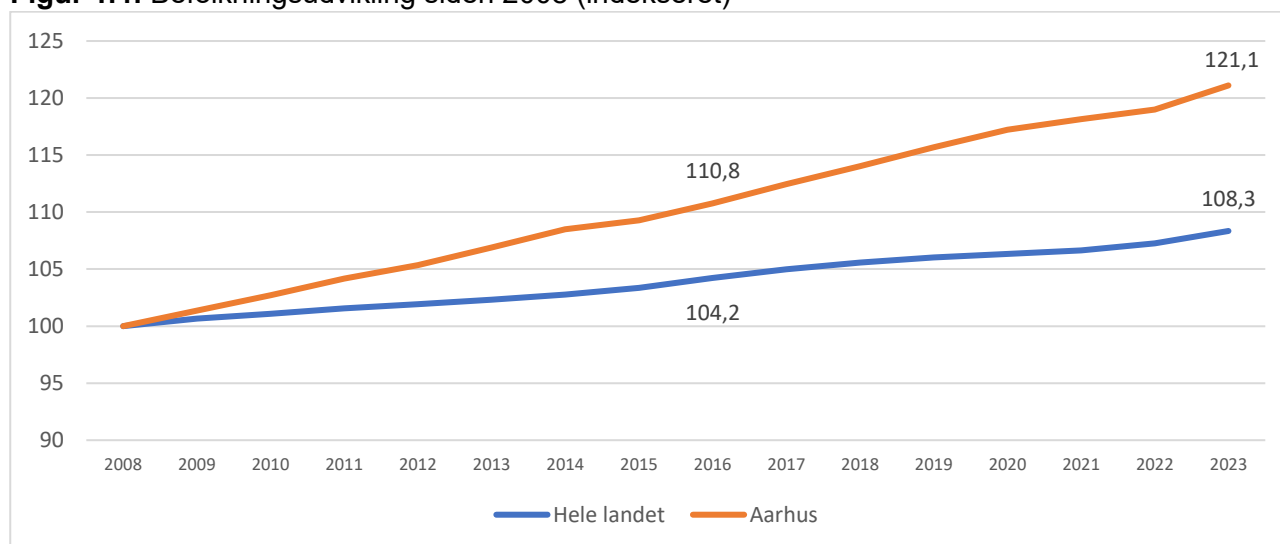


Kilde: Danmarks Statistik, FOLK1A

1.2: Demografisk udvikling siden 2008

Den demografiske udvikling i Aarhus Kommune har de sidste mange år været kendetegnet ved en befolkningstilvækst. Også større befolkningsvækst end gennemsnittet for hele landet. Siden 2008 er antallet af indbyggere i Aarhus Kommune steget med over 21 pct.² mod 8 pct. i landet som helhed. Det svarer til en gennemsnitlig årlig vækst på 1,28 pct. i Aarhus (0,54 pct. på landsplan). Befolkningsvæksten på 21 pct. for Aarhus Kommune svarer til en befolkningsvækst på 63.000 indbyggere på femten år, eller i gennemsnit 4.200 personer årligt.

Figur 1.4: Befolkningsudvikling siden 2008 (indekseret)



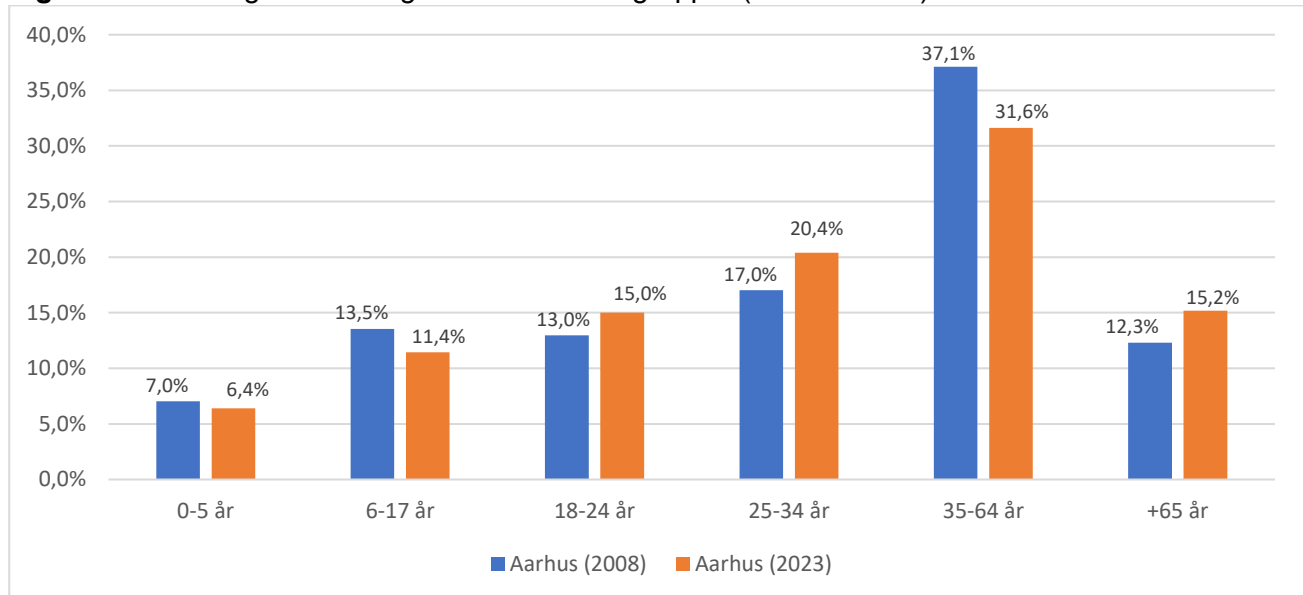
Kilde: Danmarks Statistik.

På tværs af aldersgrupper er det især de 18-34-årige og de +65-årige, som i 2023 udgør en større andel af den aarhusianske befolkning sammenlignet med 2008. En del af forklaringen på denne

² 21 pct. svarer til en befolkningsvækst på 63.000 indbyggere

udvikling kan tilskrives den generelle demografiske udvikling på landsplan. Når der korrigeres for den demografiske udvikling på landsplan – eksempelvis det forhold, at de 65+ årige fylder en stadig større andel af populationen - tegner der sig et klart billede af at befolkningsvæksten, som Aarhus Kommune har oplevet de sidste femten år, i høj grad er drevet af de unge i aldersgruppen 18-35 år.

Figur 1.5: Ændring i befolkningsandele – aldersgrupper (2008 til 2023)



Kilde: Danmarks Statistik

På landsplan voksede andelen af 18-24-årige med 0,8 pct.-point fra 2008 til 2023³. I samme periode oplevede Aarhus Kommune en stigning på 2 pct.-point svarende til en korrigeret stigning over landsgennemsnittets andel af 18-24-årige på 1,2 pct.-point. Endnu større var forskellen i aldersgruppen 25-34 år, hvor stigningen på landsplan var 1 pct.-point, mens den i Aarhus var 3,4 pct.-point svarende til en stigning over landsgennemsnittet på 2,34 pct.-point.

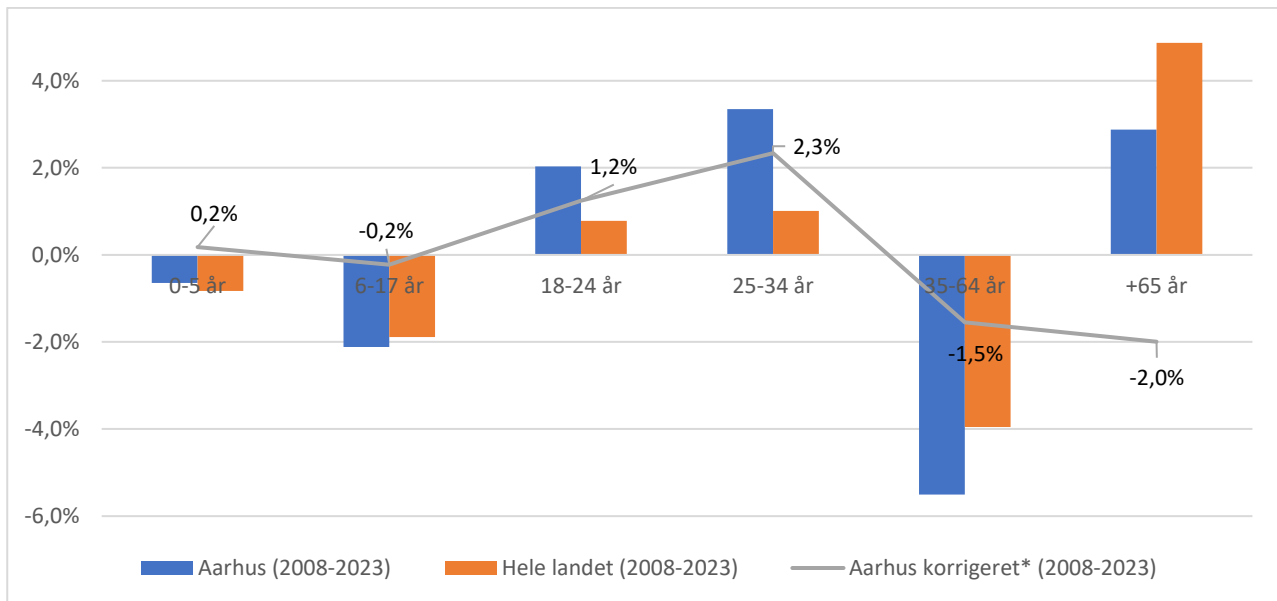
For den ældre generation gælder, at selvom andelen af 65+ årige fylder en stadig større andel af den aarhusianske befolkning, så har stigningen i denne aldersgruppe været relativt lavere i Aarhus Kommune, sammenlignet med udviklingen på landsplan. Andelen af +65-årige er således på landsplan steget med 4,9 pct.-point mens den i Aarhus kun er stedet med 2,9 pct.-point.

For de yngste har der i perioden været et fald i både andelen af 0-5-årige og 6-17-årige. Samlet er andelen af 0-17-årige i Aarhus Kommune faldet med knap 3 pct.-point hvilket svarer til udviklingen på landsplan.

Den store stigning i andelen af 18-34-årige – og dermed flere i den fødedygtige alder - har således ikke ledt til en tilsvarende stigning i andelen af 0-17-årige.

Figur 1.6: Ændring i befolkningsandele – Aarhus sammenlignet med Hele landet (2008 til 2023)

³ En stigning på landsplan fra at udgøre 7,9% i 2008 til at udgøre 8,7% i 2023



Kilde: Danmarks Statistik

Der er dog en tydelig tendens til, at Aarhus Kommunes andel af 0-årige i perioden fra 2008 til 2023 har været større sammenlignet med landsgennemsnittet. Dette er illustreret i figur 1.7 nedenfor, hvor grønne farver indikerer årgange, hvor Aarhus Kommunes andel af indbyggere er større end på landsplan, mens røde farver indikerer årgange hvor Aarhus Kommunes andel af indbyggere er mindre end på landsplan. I 2008 var Aarhus andel af 0-årige således 1 pct.-point højere end landsgennemsnittet.

Af figur 1.7 ses det, at Aarhus andel af 0-årige var stigende frem til 2017, hvor Aarhus andel af 0-årige lå 2 pct.-point over landsgennemsnittet⁴. Forskellen er siden hen faldet til 1,2 pct. i 2023.

Det ses desuden, at den relativt større andel af børn i Aarhus er aftagende i de efterfølgende årgange. Den relativt større andel af 18-35-årige har således bidraget til en relativt større andel af de yngste børn sammenlignet med landsplan.

Figur 1.7: Aarhus afvigelse fra landsgennemsnitlig befolkningsandel (2008-2023)

⁴ Isoleret til aldersgruppen 0-17 år udgjorde andelen af 0-årige på i 2017 5,3 pct. på landsplan, mens andelen i Aarhus var 7,3 pct.

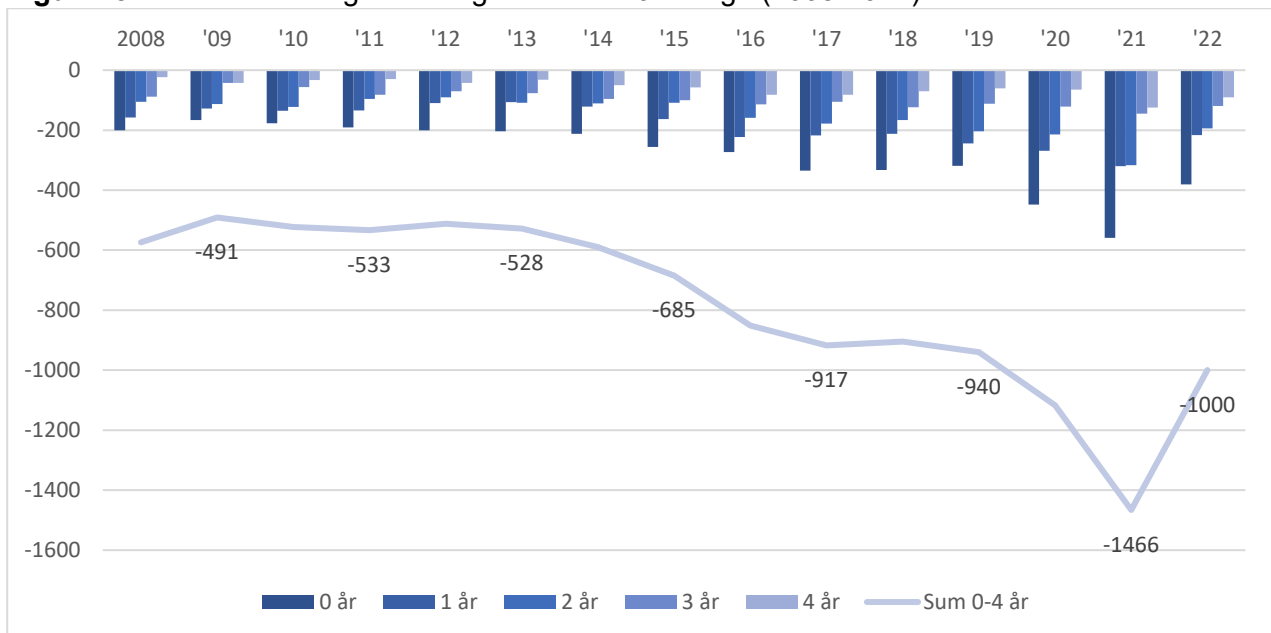
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
0 år	1,0%	0,9%	1,1%	1,2%	1,5%	1,4%	1,5%	1,6%	1,8%	2,0%	1,7%	1,8%	1,6%	1,8%	1,3%	1,2%
1 år	0,5%	0,7%	0,7%	0,8%	0,9%	1,2%	1,1%	1,1%	1,2%	1,3%	1,5%	1,2%	1,3%	1,0%	1,1%	0,8%
2 år	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,6%	0,7%	0,9%	0,8%	0,9%	0,8%	1,0%	1,1%	0,8%	0,8%	0,5%	0,7%
3 år	0,3%	0,1%	0,1%	0,2%	0,2%	0,4%	0,4%	0,7%	0,6%	0,5%	0,5%	0,7%	0,8%	0,5%	0,5%	0,2%
4 år	0,1%	0,2%	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	0,3%	0,3%	0,4%	0,4%	0,3%	0,4%	0,4%	0,5%	0,3%	0,3%
5 år	0,0%	0,0%	0,1%	0,0%	-0,1%	-0,1%	-0,1%	0,1%	0,0%	0,2%	0,2%	0,2%	0,3%	0,3%	0,4%	0,2%
6 år	0,2%	-0,1%	-0,1%	0,0%	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,3%
7 år	-0,1%	0,1%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,2%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%
8 år	-0,2%	-0,1%	0,0%	-0,2%	-0,2%	-0,1%	-0,3%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,2%	-0,3%	0,0%	-0,1%	0,0%	0,0%
9 år	-0,1%	-0,2%	-0,2%	0,0%	-0,3%	-0,3%	-0,2%	-0,4%	-0,5%	-0,5%	-0,5%	-0,3%	-0,4%	-0,1%	-0,1%	-0,1%
10 år	-0,1%	-0,2%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	-0,4%	-0,4%	-0,3%	-0,4%	-0,5%	-0,5%	-0,6%	-0,3%	-0,5%	-0,1%	-0,2%
11 år	-0,3%	-0,2%	-0,2%	-0,3%	-0,4%	-0,2%	-0,4%	-0,5%	-0,4%	-0,5%	-0,6%	-0,6%	-0,7%	-0,3%	-0,5%	-0,1%
12 år	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,2%	-0,4%	-0,4%	-0,2%	-0,5%	-0,5%	-0,4%	-0,5%	-0,6%	-0,6%	-0,7%	-0,3%	-0,5%
13 år	-0,4%	-0,2%	-0,3%	-0,2%	-0,3%	-0,4%	-0,5%	-0,3%	-0,5%	-0,6%	-0,5%	-0,6%	-0,7%	-0,7%	-0,7%	-0,4%
14 år	-0,2%	-0,4%	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,3%	-0,5%	-0,5%	-0,3%	-0,6%	-0,7%	-0,6%	-0,6%	-0,7%	-0,7%	-0,8%
15 år	-0,2%	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,4%	-0,4%	-0,3%	-0,5%	-0,6%	-0,4%	-0,6%	-0,7%	-0,6%	-0,7%	-0,7%	-0,6%
16 år	-0,3%	-0,2%	-0,2%	-0,4%	-0,3%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,6%	-0,6%	-0,4%	-0,7%	-0,7%	-0,6%	-0,7%	-0,7%
17 år	-0,1%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,3%	-0,3%	-0,4%	-0,4%	-0,4%	-0,6%	-0,6%	-0,4%	-0,6%	-0,7%	-0,5%	-0,6%

Kilde: Danmarks Statistik

Når der korrigeres for både den demografiske udvikling og tid er det tydeligt, at der er en tendens til en relativt stor nettofraflytning af børn i de yngste årgange på trods af at der er relativt flere af de yngste børn i Aarhus sammenlignet med landsplan. I perioden fra 2008 til 2009 oplevede Aarhus en nettofraflytning på 200 0-årige. Et antal der var knap tredoblet i 2021, hvor 559 børn fraflyttede Aarhus i løbet af det første leveår.

Generelt siden 2008 er tendensen gået i retning af stigende nettofraflytning fra Aarhus i løbet af det første leveår, som det fremgår af figur 1.8.

Figur 1.8: Netto befolkningsudvikling i Aarhus – 0-4-årige (2008-2022)



Kilde: Danmarks Statistik.

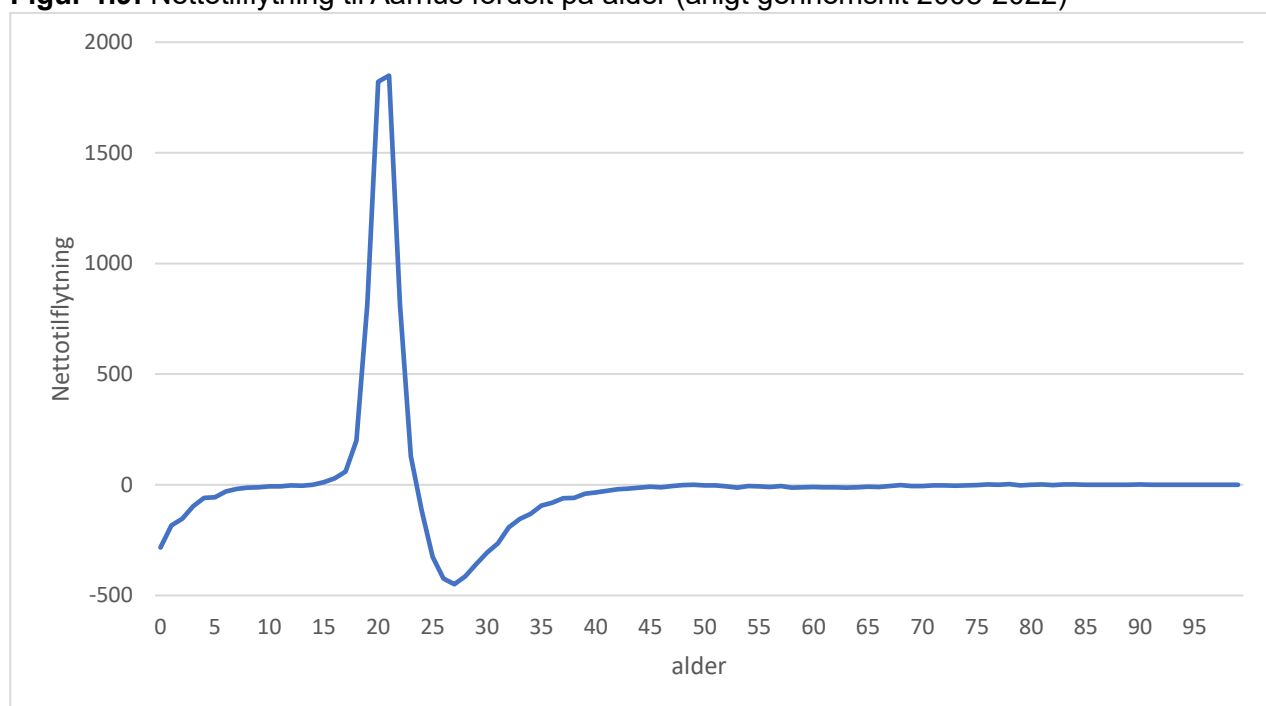


Den samme tendens med stigende nettofraflytning gør sig gældende for børn i de øvrige aldersgrupper fra 1-4 år, om end nettofraflytningen er lidt lavere i disse aldersgrupper. 2021 stikker ud som et år med stor nettofraflytning af børnefamilier. En del af forklaringen herpå kan være, at nedlukningerne som følge af COVID-19 skabte et stigende ønske blandt mange om at få mere plads og mere luft omkring sig, hvorfor særligt flere børnefamilier flyttede ud af de større byer til fordel for omkringliggende kommuner.

På trods af at 2021 var et særligt år med særlig stor nettofraflytning, så tegner der sig et billede af, at børnefamilier i stigende grad vælger at fraflytte Aarhus Kommune indenfor barnets første leveår. Nettofraflytningen er i gennemsnit størst for de 0-årige, men generelt i perioden fra 2008 til 2022 har Aarhus Kommune oplevet en nettofraflytning i flere af de yngste aldersgrupper. Siden 2008 har børn og børnefamilier i stigende grad valgt at fraflytte Aarhus til fordel for andre kommuner, herunder forventeligt i høj grad omkringliggende kommuner tæt på Aarhus Kommune.

Den befolkningsvækst, som Aarhus Kommune har oplevet de sidste femten år, er i høj grad drevet af en snæver gruppe af unge i aldersgruppen 18-23 år, som i høj grad er kendetegnet ved at være studerende. I gennemsnit flytter i omegnen af 5.600⁵ unge i aldersgruppen 18-23 år hvert år til Aarhus Kommune, hvoraf en del bliver boende i Aarhus Kommune. Dog fraflytter i gennemsnit 3.000 unge i aldersgruppen 25-34 år hvert år Aarhus Kommune. Blandt denne gruppe af unge fraflyttere udgør børnefamilier et stigende antal, med en nettofraflytning på 1.466 børn i aldersgruppen 0-4 år i 2021, hvoraf de yngste udgør den største andel. Derudover kan der forventes at være en gruppe, som fraflytter Aarhus Kommune umiddelbart inden familieforøgelse.

Figur 1.9: Nettotilflytning til Aarhus fordelt på alder (årligt gennemsnit 2008-2022)



Kilde: Danmarks Statistik

Figur 1.9 bidrager desuden med et andet perspektiv på befolkningsbevægelserne til og fra Aarhus Kommune. Figuren viser at der er meget få personer fra 45+ år, som hverken flytter til eller fra Aarhus

⁵ Årligt gennemsnit for perioden 2008-2022

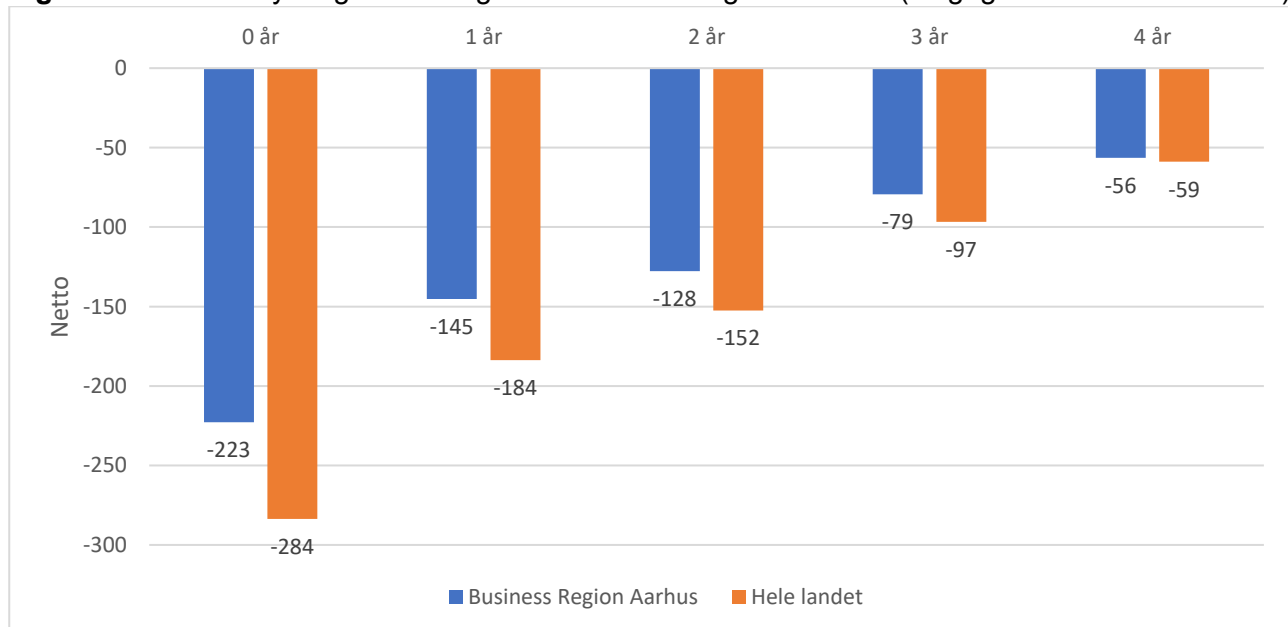
Kommune. Det resulterer i en nettotilflytning for 45+ år tæt på nul. Det betyder alt andet lige, at mange er glade for at bo i Aarhus Kommune, og dermed bliver boende i kommunen gennem hele livet. Modsat viser det også, at når folk har slået sig ned udenfor Aarhus Kommune, så er de i lav grad tilbøjelige til at flytte ind til Aarhus kommune.

De forskellige mønstre for nettotilflytningen, som kan tydes af figur 1.9 ud fra den gennemsnitlige udvikling siden 2008 strider mod en gængs opfattelse om, at Aarhus Kommune tiltrækker borgere i alle aldersgrupper – herunder de såkaldte empty nesters⁶. Rent faktisk er der i de fleste årgange over 40 år en lille nettofraflytning fra Aarhus Kommune, som det fremgår af figur 1.9. Dette gælder også for personer i folkepensionsalderen.

Empty nesters er en gruppe, der har påkaldt sig en vis opmærksomhed i den boligpolitiske diskussion. Det hænger sammen med, at der har været en ambition om, at denne gruppe skulle fraflytte deres parcelhus mhp. at give adgang til unge børnefamilier i de arealkrævende parcelhuse. Dertil er der blevet bygget et stort antal større etageboliger, der bl.a. har denne gruppe som potentiel målgruppe for køb eller leje. Umiddelbart ser flyttemønstrene til/fra omegnskommunerne altså ikke ud til at kunne understøtte en teori om, at empty nesters i stort tal ønsker at fraflytte deres parcelhus til fordel for fx en centralt placeret etagebolig.

En sammenligning af den gennemsnitlige nettofraflytning til hhv. hele landet og til de omkringliggende kommuner viser, at størstedelen af gruppen af 0-4-årige som flytter fra Aarhus Kommune, flytter til omegnskommunerne, som er en del af Business Region Aarhus (BRAA). Mange børn og børnefamilier som fraflytter Aarhus Kommune, bliver således boende i Østjylland.

Figur 1.10: Nettotilflytning af 0-4-årige fra hhv. BRAA og hele landet (årligt gennemsnit 2008-2022)



Kilde: Danmarks Statistik

Det ses af figur 1.10, at en meget stor andel af de børn og dermed børnefamilier som flytter fra Aarhus Kommune, flytter til en af de øvrige kommuner i Business Region Aarhus. Disse familier forlader altså ikke Østjylland. Deres flytning fra Aarhus er derfor forventeligt i vid udstrækning

⁶ 'Empty nesters' refererer til gruppen af erhvervsaktive personer, som har børn der er flyttet hjemmefra.

begrundet i ønsket om at finde en passende bolig, som familierne kan finansiere. Dermed er fraflytningen af disse familier også noget, der forventeligt kan påvirkes af Aarhus Kommunes boligpolitik. Hvis Aarhus Kommune skaber de planlægningsmæssige rammer for etableringen af flere familieboliger til konkurrencedygtige priser til middelklassen, kan en andel af de børn og børnefamilier, der flytter ud af kommunen jf. figur 1.10, formentlig vælge at blive boende i Aarhus Kommune.

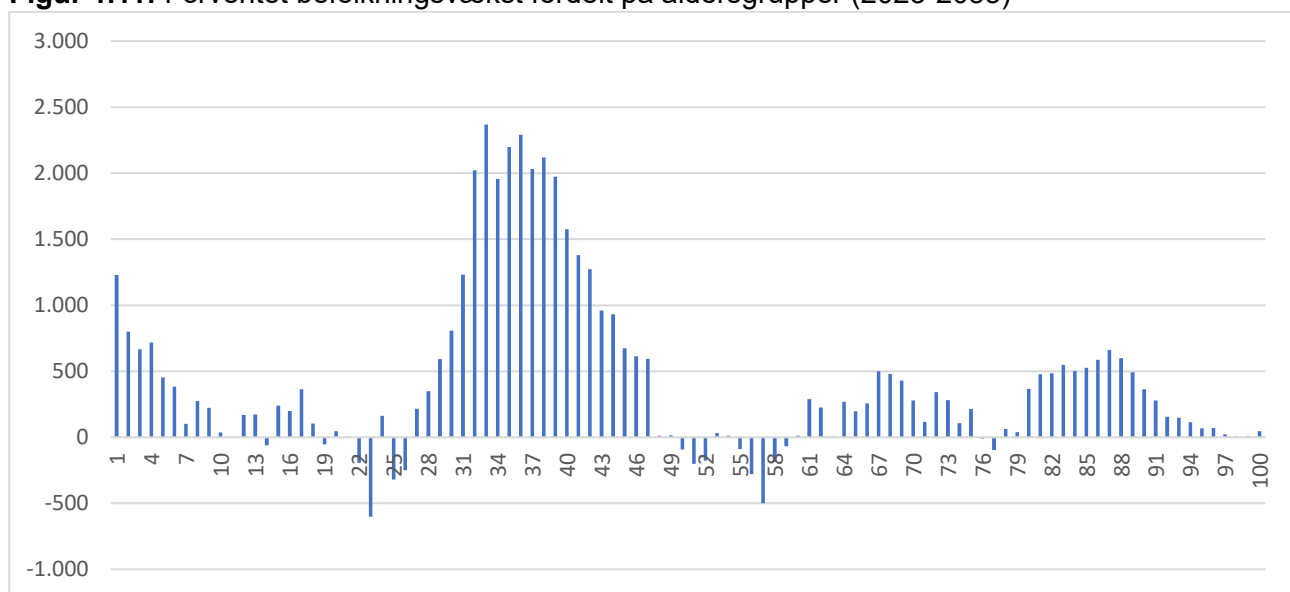
1.3: Befolkningsprognose frem mod 2033

Nedenfor ses befolkningstilvæksten i befolkningsprognosen fra 2024. Denne peger på en ret stabil befolkningstilvækst de kommende år. Siden 2013 og frem til i dag er befolkningstallet i Aarhus Kommune steget med 4.250 personer årligt svarende til en gennemsnitlig årlig vækst på 1,3 pct. Til sammenligning forventes befolkningsvæksten fra 2023 til 2033 at være på et nogenlunde uændret niveau – nemlig 4.200 personer.

Væksten frem mod 2033 årligt forventes at gøre sig gældende inden for de fleste aldersgrupper. Dog ses det også, at væksten centrerer sig om børn og voksne i 30'erne. Altså de typiske børnefamilie-aldersgrupper. Derudover er der en vækst i personer på 75 år og derover.

En af de faktorer, som vil være afgørende for befolkningsudviklingen frem mod 2033 - men som prognosen dog ikke tager højde for - er ændringer i indvandringen. Tilbage i 2021 kunne man ikke forudse stigningen i antallet af flygtninge som følge af krigen i Ukraine. Tilsvarende gælder det, at eventuelle ændringer fremadrettet i indvandringen kan ændre prognosen.

Figur 1.11: Forventet befolkningsvækst fordelt på aldersgrupper (2023-2033)



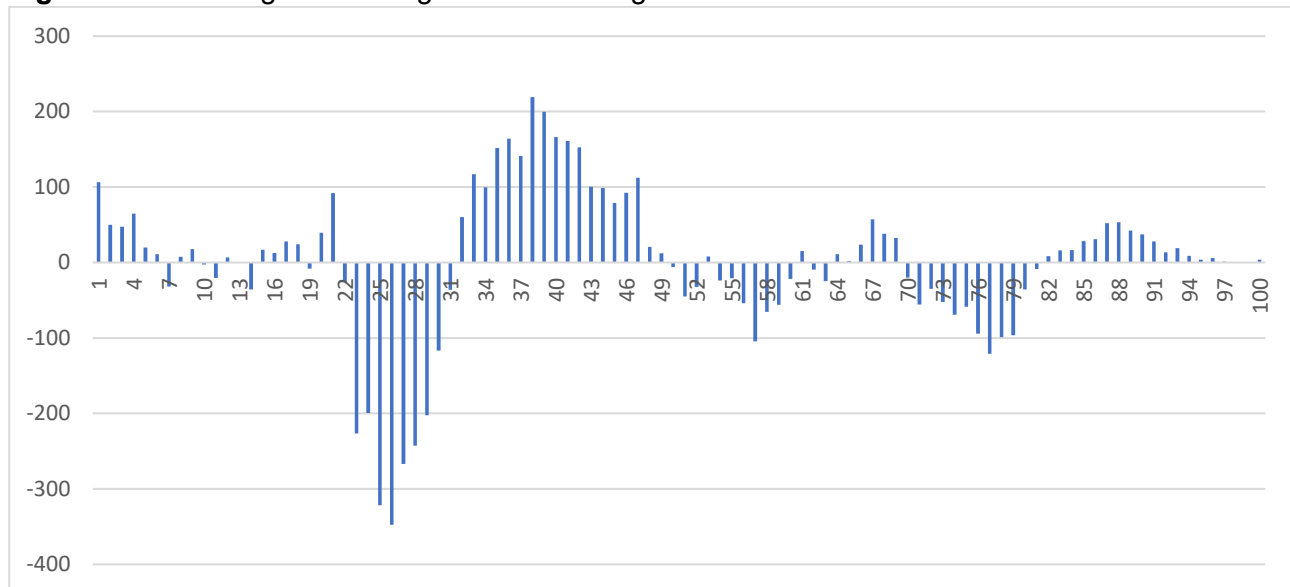
Kilde: Aarhus Kommunes befolkningsprognose 2024.

Den ovenfor viste befolkningsudvikling stiller krav til den boligpolitik, der føres i Aarhus Kommune. Aarhus Kommunes befolkningsprognose bygger på historiske til- og fraflytningskvoter samt fødsler og dødsfald. Prognosen inddrager med andre ord ikke boligpolitikken som faktor.

Som det vil fremgå senere i denne analyse, kræver den betydelige vækst i børnefamilie-grupperne, at der bygges boliger til denne målgruppe.

For at illustrere hvordan den fremtidige befolkningsudvikling adskiller sig fra den historiske ses nedenfor den årlige vækst i befolkningen fra 2023-33 fratrullet den årlige vækst 2008-2023. Figuren viser med andre ord, hvordan den kommende befolkningsudvikling adskiller sig fra den historiske befolkningsudvikling.

Figur 1.12: Ændring i befolkningsvæksten – årlig vækst 2023-33 fratrullet væksten fra 2008-2023



Kilde: Aarhus Kommune befolkningsprognose 2024 samt Danmarks Statistik.

Da personer i 30'erne bor i andre typer boliger end studerende i 20'erne, så viser figuren noget om, at fremtidens boligbyggeri skal være anderledes, end det historiske boligbyggeri. Med andre ord skal der bygges flere familieboliger og færre mindre etageboliger i de kommende 10 år end tilfældet har været de forløbne 15 år. Opgaven for Aarhus Kommunes boligpolitik er med andre ord en anden de kommende 10 år, end den var i 2010'erne.

1.4: Opsamling

Nedenfor gengives de centrale konklusioner fra kapitel 1:

- Aarhus Kommune har de seneste år været kendetegnet ved en højere befolkningsvækst end landsgennemsnittet. I perioden fra 2008 til 2023 er antallet af indbyggere i Aarhus Kommune steget med 63.000 indbyggere, svarende til over 21 pct. mod en stigning på 8 pct. på tværs af hele landet.
- Der er i perioden blevet flere aarhusianere inden for alle aldersgrupper, men målt på andelen af befolkningen er der især de unge der har drevet udviklingen. I perioden fra 2008-2023 er antallet af 18-34-årige i Aarhus Kommune steget med over 38.000 indbyggere svarende til en stigning på 43 pct.
- Andelen af +65-årige i Aarhus Kommune er steget med 2,9 pct.-point i perioden, hvilket er lavere end udviklingen på landsplan, hvor stigningen har været 4,9 pct.-point.
- Der har i perioden fra 2008-2023 været et fald i andelen af 0-17-årige i Aarhus Kommune på knap 3 pct.-point, hvilket svarer til udviklingen på landsplan.
- Når der korrigeres for både den demografiske udvikling og tid, er der en tendens til en relativt stor nettoaflytning af børn i de yngste årgange på trods af, at der er relativt flere af de yngste

børn i Aarhus Kommune sammenlignet med landsplan. I perioden fra 2008 til 2009 oplevede Aarhus Kommune en nettofraflytning på 200 0-årige. Et antal der var knap tredoblet i 2021 med 559 0-årige fraflytninger i Aarhus Kommune. Samme udvikling observeres for børn i de øvrige aldre frem til 17 år. Dog er tendensen tydeligst for børn i de yngste aldersgrupper.

- Stigning i andelen af 18-34-årige – og dermed flere i den fødedygtige alder - har dermed ikke medført en tilsvarende stigning i andelen af børn og unge, i aldersgruppen 0-17 år som man ellers kunne forvente.
- En stor andel af de børnefamilier som flytter fra Aarhus Kommune, flytter til en af de øvrige kommuner i Business Region Aarhus. Flytningen fra Aarhus Kommune er derfor i vid udstrækning forventeligt begrundet i ønsket om at finde en passende bolig, som familierne kan finansiere. Dermed er fraflytningen af disse familier også noget, der kan påvirkes af Aarhus Kommunes boligpolitik.
- Befolkningsudviklingen de kommende 10 år har hovedvægten på børnefamilier og personer over 80 år. Herved adskiller den prognosticerede befolkningstilvækst sig fra de forløbne 15 år, hvor der har været en større vækst i studentergruppen.

Kapitel 2: Boligmarkedet historisk set

I dette kapitel beskrives den historiske udvikling på udbudssiden af boligmarkedet i Aarhus Kommune. Formålet er at skabe indblik og overblik for udviklingen af forskellige boligtyper, boligstørrelser og ejerformer, herunder hvilke udviklingsmønstre der kan observeres i forskellige tidsperioder. Der vil blive kastet lys over udviklingerne tilbage fra 1960'erne, men med primært fokus på udviklingerne efter årtusindskiftet, dvs. 00'erne, 10'erne og de første tre år af 20'erne.

Siden 1960 har Aarhus Kommune, oplevet en række sammenlægninger med andre kommuner. Første gang i 1962 da den daværende Aarhus Købstadskommune blev udvidet med dele af de nordlige forstadskommuner, heriblandt Hasle, Tilst-Kasted og Vejlbj-Risskov kommuner. I forbindelse med Kommunalreformen i 1970 blev yderligere 19 sognekommuner lagt sammen med Aarhus Købstadskommune til Aarhus Kommune. På trods af de løbende ændringer i kommunegrænsen afdækker dette kapitel udviklinger i boligmassen siden 1960, for hele det geografiske område, som Aarhus Kommune dækker i dag.

Analysen bygger videre, dels på data fra Danmarks Statistik, dels på egne data baseret på et udtræk fra BBR og CPR januar 2023. Data fra Danmarks Statistik er offentligt tilgængelige data på statistikbanken. Her støder man på den begrænsning, at man kun kan lave de udtræk, der allerede er defineret inde i statistikbanken. Ydermere er der det centrale problem, at Aarhus Kommune i forlængelse af Boligpolitisk Redegørelse 2021 påpegede en række fejl i registreringen af ejerforhold i statistikken. Siden da har det ikke været muligt at trække ejerforhold for 2021 og frem i statistikbanken.

I første del af kapitlet ses der på udviklingen i antallet af boliger fordelt på forskellige typer. Afdækningen er interessant, da netop udbuddet af forskellige boligtyper er af væsentlig betydning for mulighederne for at tiltrække og fastholde forskellige grupper af borgere, med forskellige boligpræferencer. I forlængelse heraf undersøges desuden arealet på de boliger, som er blevet opført inden for hver af de forskellige typer.

I anden del af kapitlet undersøges den nærmere udvikling i andelen af eje- og lejeboliger, herunder fordelt på de forskellige boligtyper og boligstørrelser. Afslutningsvist ses på den geografiske fordeling af nyopførte boligtyper siden år 1980.

Hoveddatakilden for Boligpolitisk analyse er derfor Aarhus Kommunes eget udtræk fra BBR sammenholdt med CPR data. Her kan der opnås langt mere detaljerede indsigter end ved at bruge de nationale data. Også i Aarhus Kommune har et leverandørskifte givet udfordringer, hvilket betyder, at det er valgt at analysere på data fra januar 2023. Ydermere er den lokale database uden historik. Databasen udgør således altid et billede af boligmassen på opgørelsestidspunktet (tidspunkt for udtræk af data) og ikke, hvordan den så ud fx i 2010. Hvis en bolig opføres og udlejes i 10 år, men fra det 11. år overgår til at være ejerbolig, så vil databasen registrere den som ejerbolig – og man kan altså ikke se, at den de første 10 år var en lejebolig.

2.1: Boligtyper

Fokus vil i nærværende afsnit være på udviklingen i nyopførte boliger inden for fire overordnede kategorier af boligtyper. Disse fire boligtyper omfatter parcelhuse, rækkehuse, etageboliger samt øvrige boligtyper.

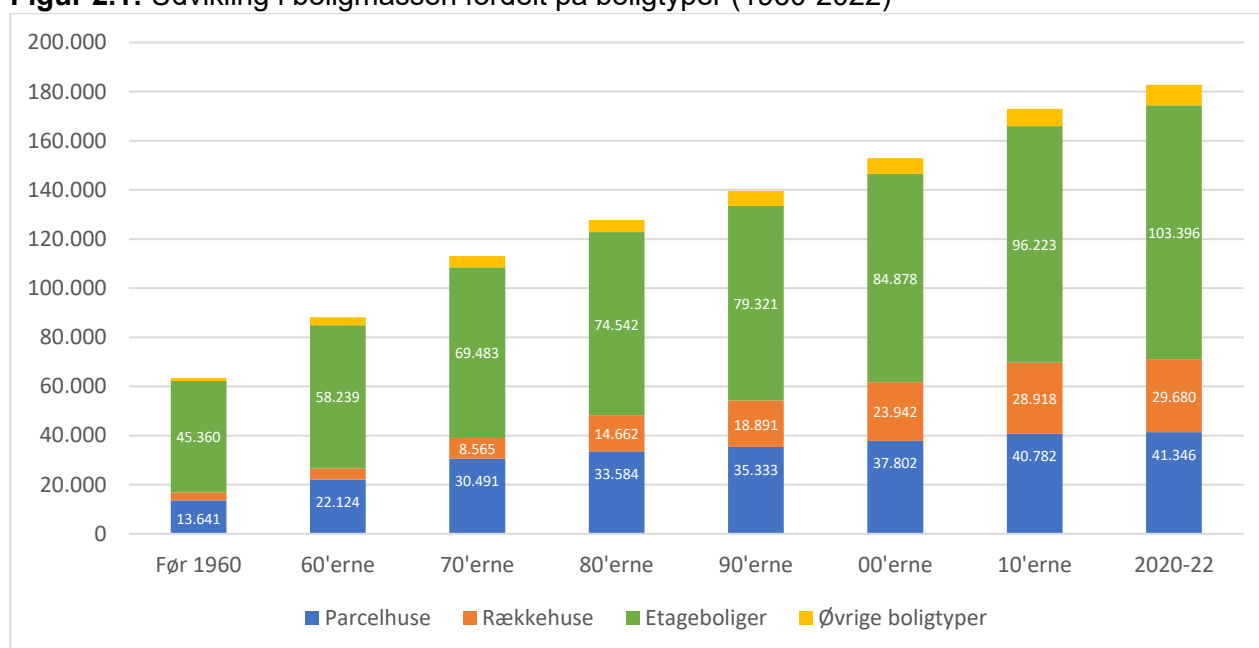


Inddelingen i disse fire boligtyper sker på baggrund af mere specifikke oplysninger i BBR-registeret omkring boligens anvendelse. Årsagen til inddelingen i de fire overordnede boligtyper er at tegne et billede af, hvilke typer af boliger der historisk set er blevet opført, da boligerne inden for de fire kategorier generelt set henvender sig til forskellige grupper af borgere. Dette kan danne grundlag for at vurdere, om udviklingen i udbuddet af forskellige boligtyper matcher præferencerne hos de grupper af borgere, som ønskes tiltrukket eller fastholdt i kommunen, når målet er at sikre en blandet by. Den nærmere definition af de fire boligtyper fremgår nedenfor.

1. Parcelhuse mv.	2. Rækkehuse mv.	3. Etageboliger mv.	4. Øvrige boligtyper
Dækker over fritliggende enfamiliehuse samt stuehuse til landbrugsejendom	Dækker over række-, kæde- og klyngehuse, sammenbyggede enfamiliehuse samt dobbelthuse.	Dækker over boliger i etageejendomme, flerfamiliehuse eller to-familiehuse	Dækker over kollegieboliger, bolig i døgninstitution, anneks i tilknytning til helårsbolig samt andre boliger til helårsbeboelse, som ikke indgår i en af de øvrige

Nedenstående figur 2.1 viser den akkumulerede boligudvikling fordelt på boligtyper i perioden fra 1960 og frem til primo 2023. Som det fremgår, er boligmassen i Aarhus tæt på tredoblet i perioden fra 63.000 boliger i 1960 til 183.000 boliger i 2023.

Figur 2.1: Udvikling i boligmassen fordelt på boligtyper (1960-2022)



Kilde: BBR og egne data.

I 1960 udgjorde etageboliger langt størstedelen af boligerne i Aarhus (72%). På trods af en markant stigning i antallet af etageboliger hen over årene udgør etageboliger i 2023 en mindre andel af den samlede boligmasse (57%) relativt til 1960. I perioden er der i alt blevet opført 58.000 nye etageboliger.

Hvad angår parcelhuse steg andelen heraf markant i løbet fra 60'erne og 70'erne fra at udgøre 22% i 1960 til at udgøre 27% i 1980. Siden da er opførelsen af nye parcelhuse stagneret og andelen er reduceret til at udgøre 23% i 2023. I perioden er der i alt blevet opført 28.000 nye parcelhuse – heraf er knap 11.000 blevet opført efter 1980.

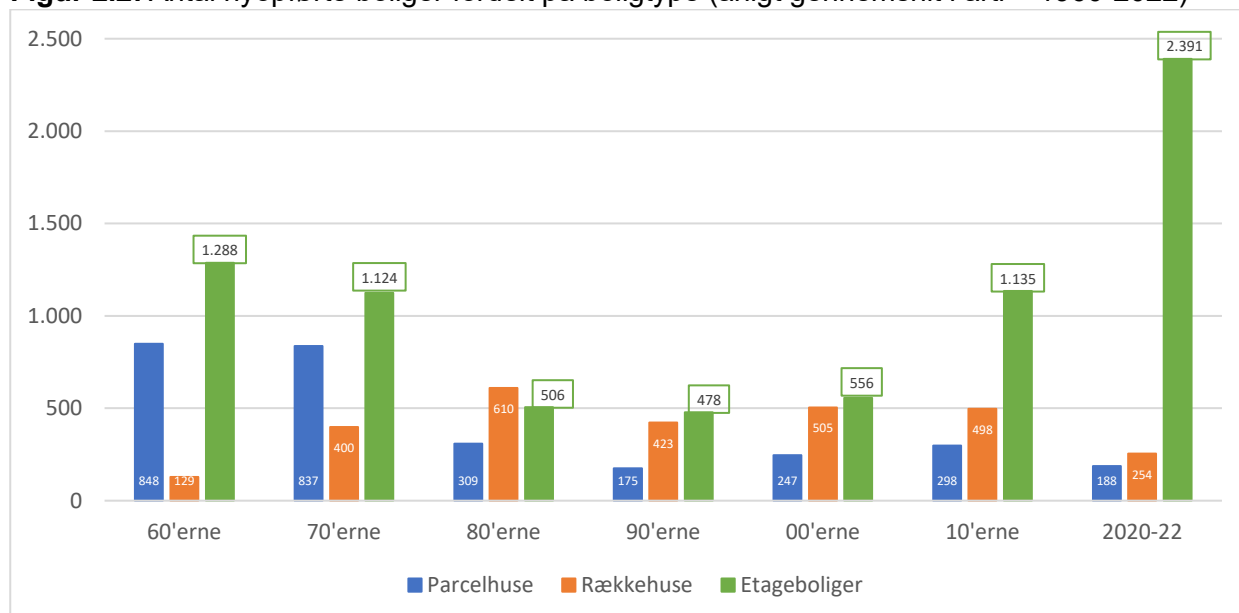
Fra at udgøre en begrænset andel på 5% i 1960 er andelen af rækkehuse steget til at udgøre 16% i 2023. Udviklingen er karakteriseret ved en forholdsvis jævnt stigende andel hen over hele perioden. I perioden er der blevet opført 26.000 nye rækkehuse.

På trods af en stigning i antallet af boliger inden for kategorien 'øvrige boliger' i perioden fra 1960 til 2023 udgør boligerne inden for denne kategori fortsat en ganske lille andel af den samlede boligmasse i Aarhus (4,5% i 2023).

I den resterende del af ansnittet fokuseres der derfor udelukkende på de tre hovedboligtyper: parcelhuse, rækkehuse og etageboliger.

Nedenstående figur 2.2 viser en mere detaljeret udvikling i antallet af nyopførte boliger inden for de tre boligtyper i hvert årti startende fra 1960 (60'erne) og frem til i dag. Tallene er opgjort som et årligt gennemsnit i hver periode. Det senest sammenlignelige årti er reelt set 10'erne, da data kun er tilgængelig for de første tre år af 20'erne frem til primo 2023. Alligevel medtages data for de første tre år af 20'erne, da der allerede nu tegner sig et billede af et højt antal opførte etageboliger.

Figur 2.2: Antal nyopførte boliger fordelt på boligtype (årligt gennemsnit i årti – 1960-2022)



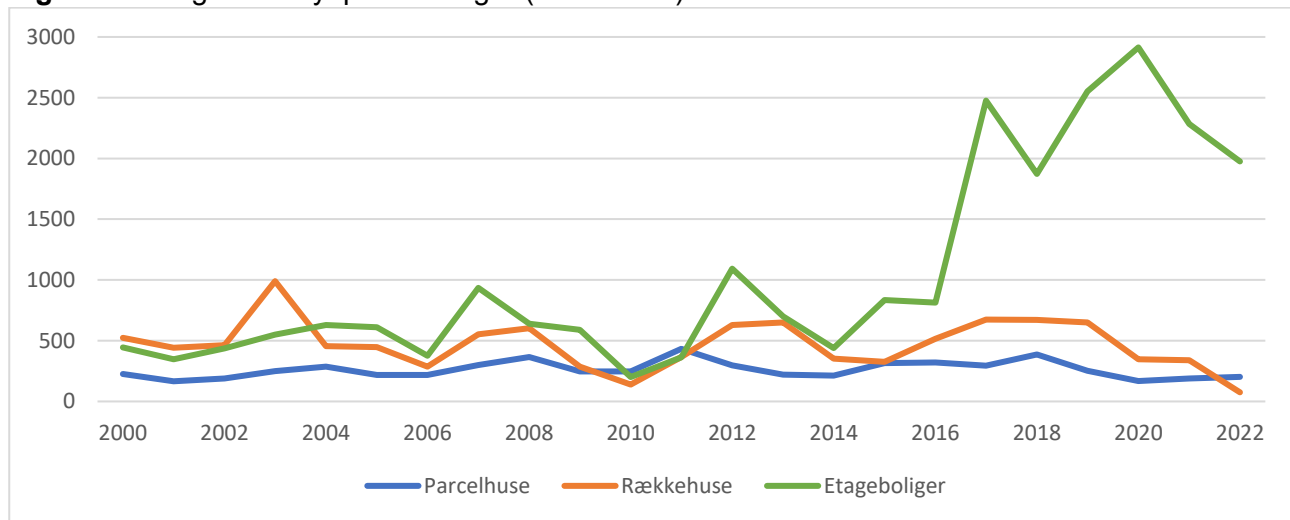
Kilde: BBR og egne data.

Det fremgår, at etageboliger har udgjort størstedelen af de nyopførte boliger i stort set hele perioden siden 1960. Det gjaldt særligt i 60'erne og 70'erne hvor etageboliger dominerede blandt nyopførte boliger. I de efterfølgende tre årtier – 80'erne, 90'erne og 00'erne – udgjorde etageboliger omtrent samme andel som nyopførte rækkehuse. Siden 2010 og frem til i dag er opførslen af etageboliger igen vokset markant ift. de øvrige boligtyper.

Hvad angår opførslen af nye parcelhuse har der været et fald i perioden fra i gennemsnit at blive opført 840 parcelhuse årligt i 60'erne og 70'erne til i gennemsnit knap 260 årligt i perioden fra 1980 til 2020. Modsat parcelhuse har antallet af nyopførte rækkehuse været stigende gennem perioden fra i gennemsnit 130 nyopførte rækkehuse årligt i 60'erne til et stabilt niveau på 500 rækkehuse årligt i 00'erne og 10'erne.

Generelt var fordelingen mellem hhv. parcelhuse, rækkehuse og etageboliger i højere grad balanceret i perioden fra 1980-2010. Siden 2010 har væksten i nyopførte boliger i høj grad været drevet af etageboliger. Det gælder i høj grad de seneste tre år, hvor nybyggede etageboliger er steget til knap 2.400 boliger årligt i gennemsnit. Et nærmere blik på det årlige antal opførte etageboliger i perioden fra 2000 til 2022 viser, at den markante stigning i det årlige antal opførte etageboliger startede i tilbage i 2017, og på trods af mindre udsving har ligget på et relativt jævnt højt niveau siden da, som fremgår af figur 2.3.

Figur 2.3: Årligt antal nyopførte boliger (2000-2022)



Kilde: BBR og egne data.

2.2: Boligtyper og -størrelser

Parcelhuse

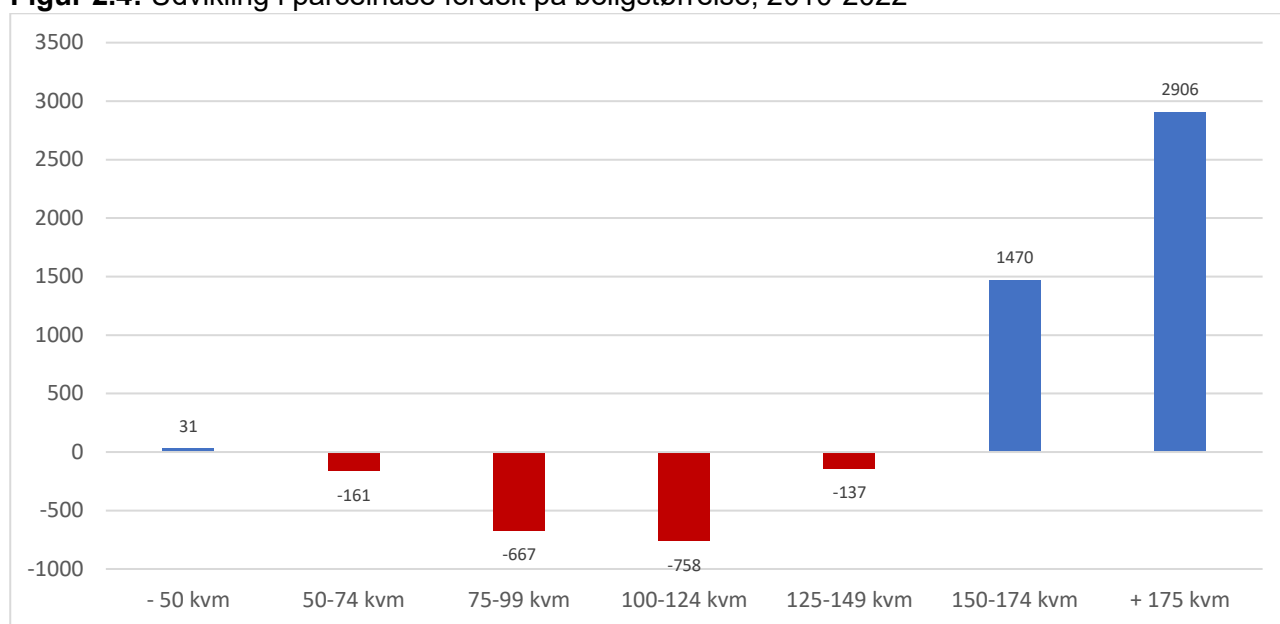
Figur 2.4 nedenfor viser ændringerne i antallet af parcelhuse i forhold til boligstørrelser.

Det ses, at parcelhusene generelt er blevet større siden 2010. Der er etableret færre huse af de mindste boligstørrelser under 150 m². Samtidig er der bygget flere boliger på mindst 150 m². Særligt er der bygget flere parcelhuse inden for den største kategori på over 175 m². Samlet set 2.906 flere parcelhuse over 175 m² i løbet af den tolvårige periode.

Ændringen i denne del af boligmassen er sket via nyopførte boliger, ved nedrivning af mindre boliger og ved opførsel af nye, større boliger samt ved tilbygning af eksisterende boliger.

Den gennemsnitlige årlige vækst har i perioden været 224 parcelhuse. Heraf har væksten i de større parcelhuse på +150 m² udgjort 365 parcelhuse årligt, mens de mindre parcelhuse på under 150 m² er gået tilbage med i gennemsnit 141 parcelhuse årligt. Dette som følge af nedrivning og tilbygning af eksisterende huse.

Figur 2.4: Udvikling i parcelhuse fordelt på boligstørrelse, 2010-2022



Note: Omfatter både beboede og ubeboede parcelhuse.

Kilde: Danmarks Statistik, BOL103.

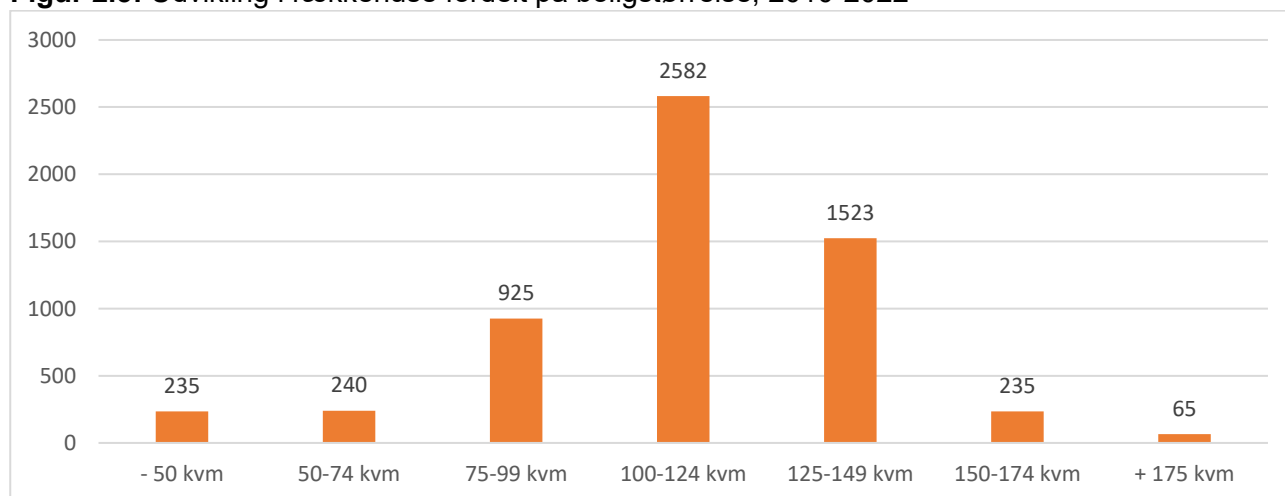
Rækkehuse

I figur 2.5 nedenfor ses det, at der inden for alle størrelseskategorier, er kommet flere rækkehuse i perioden fra 2010 til 2023. Stigningen i antallet af rækkehuse er størst inden for de mellemstore boliger på 100-149 m² mens stigningen er begrænset for de mindste rækkehuse på under 75 m² samt rækkehuse over 150 m².

Alene rækkehuse i det snævre spænd på 100-124 m² udgør med 2.582 ekstra boliger således hele 45% af den samlede vækst i rækkehuse i perioden fra 2010 til 2023.

Ændringen i denne del af boligmassen er sket via nyopførte boliger, ved nedrivning af mindre boliger, og ved opførsel af nye, større boliger samt ved tilbygning af eksisterende boliger.

Figur 2.5: Udvikling i rækkehuse fordelt på boligstørrelse, 2010-2022



Note: Omfatter både beboede og ubeboede rækkehuse

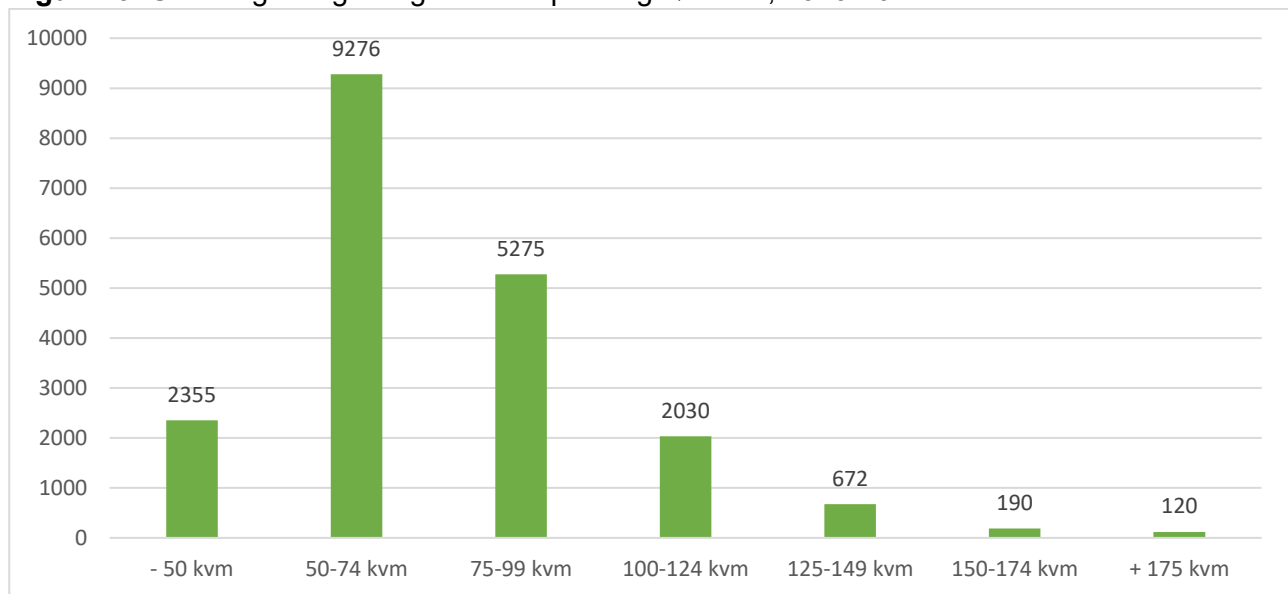
Kilde: Danmarks Statistik, BOL103.

Etageboliger

Hvad angår etageboliger - som udgør 70% af den samlede ændring i boligmassen fra 2010 til 2023 - gælder det, at der har været en tilvækst i alle størrelseskategorier. Dog er tilvæksten for de største etageboliger over 100 m² relativt begrænset. Væksten er i høj grad koncentreret indenfor de små til mellemstore etageboliger på 50-99 m². Udviklingen i etageboliger fremgår af figur 2.6.

Hele 9.276 af de nyopførte etageboliger er på 50-74 m², hvilket svarer til 47% af alle nyopførte etageboliger i perioden. De mindste etageboliger under 50 m² er steget med 2.355 (12%), og etageboliger på 75-99 m² er steget med 5.275 (26%).

Figur 2.6: Udvikling i etageboliger fordelt på boligstørrelse, 2010-2022



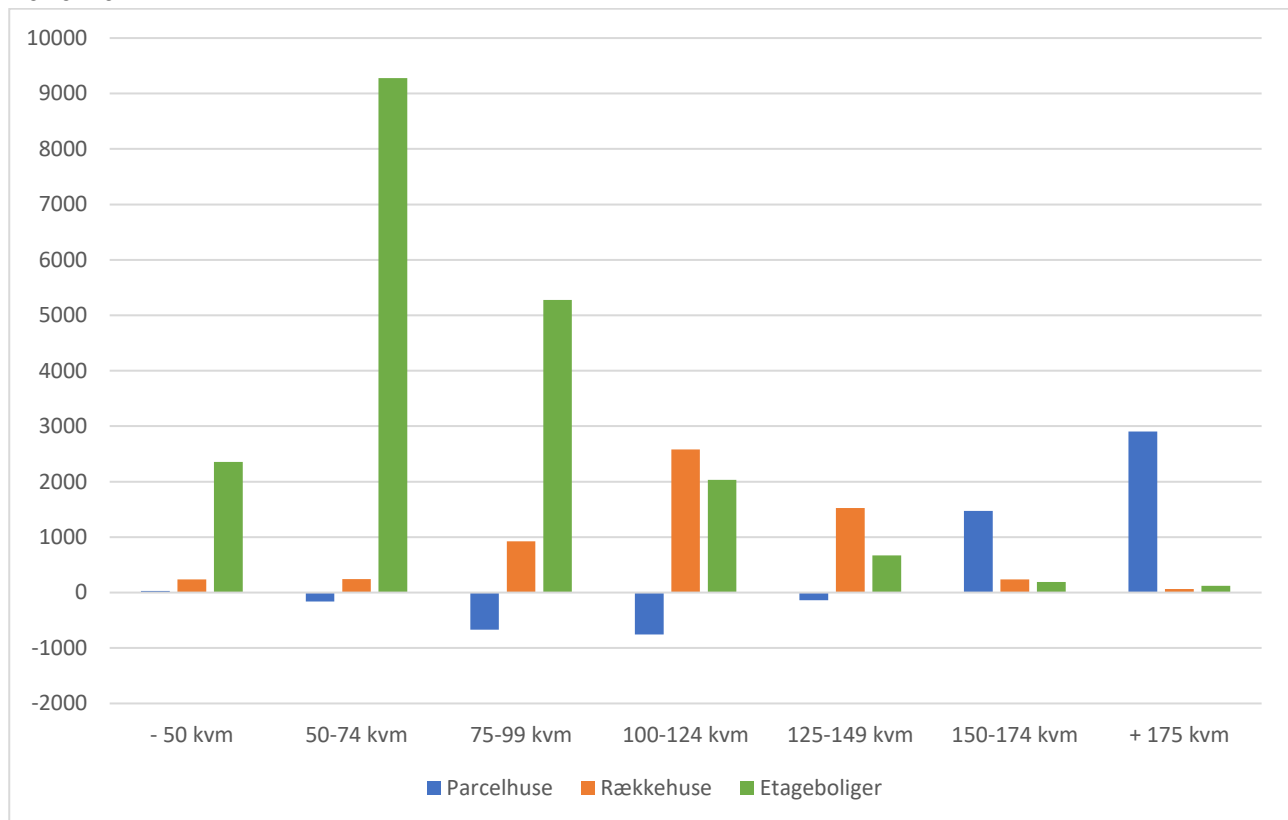
Note: Omfatter både beboede og ubeboede etageboliger. Opgørelsen indeholder ikke kollegieboliger.

Kilde: Danmarks Statistik, BOL103.

Nedenstående figur 2.7 viser de tre hovedboligtyper fordelt ud på boligareal. Herved illustreres, hvilke boligtyper, der dominerer i de forskellige kategorier af boligstørrelser.

Det ses, at de tre hovedboligtyper dominerer forskellige boligstørrelser. Parcelhuse dominerer inden for boliger på over 150 m², herunder særligt de helt store boliger på over 175 m², rækkehuse har også en vis størrelse, med de fleste boliger mellem 100-149 m², mens etageboliger er dominerende inden de mindste boligstørrelser under 100 m².

Figur 2.7: Samlet antal nyopførte parcelhuse, rækkehuse og etageboliger fordelt på boligstørrelse, 2010-2022



Note: Omfatter både beboede og ubeboede etageboliger. Opgørelsen indeholder ikke kollegieboliger.

Kilde: Danmarks Statistik, BOL103.

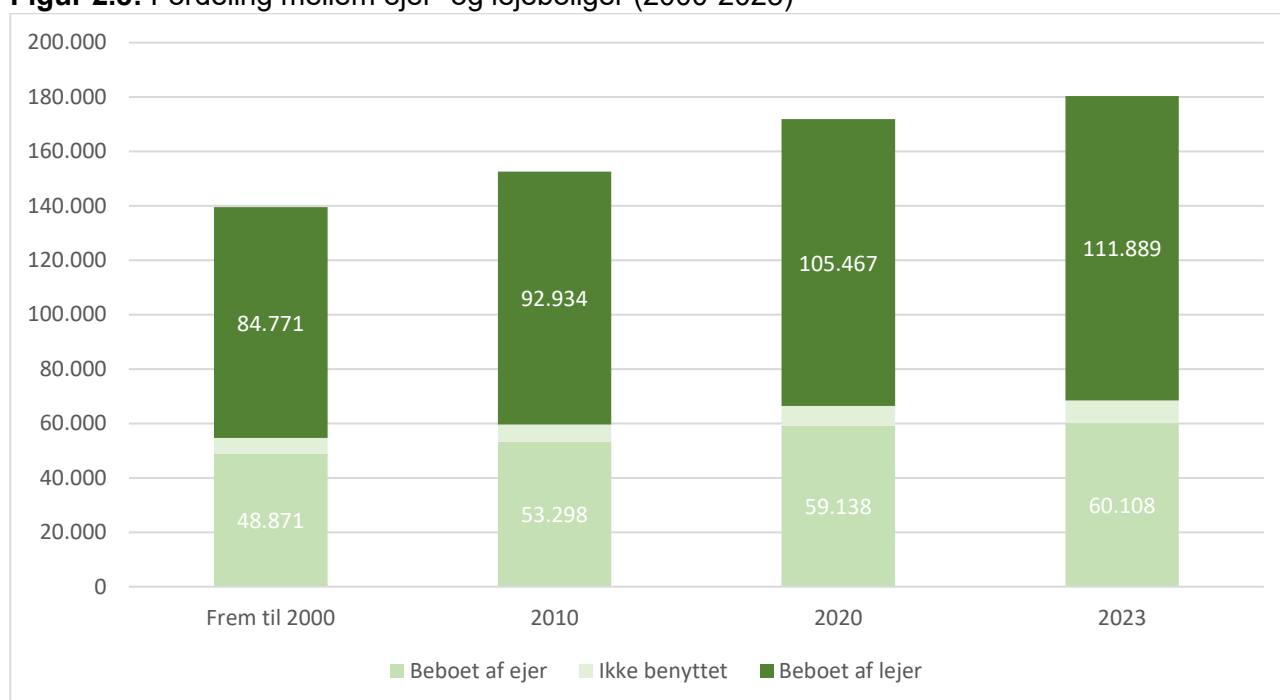
Størstedelen af de nyopførte boliger siden 2010 er netop boliger under 100 m², som henvender sig til unge og studerende. Antallet af parcelhuse og rækkehuse med en størrelse, som henvender sig til børnefamilier, er derimod ikke steget i samme grad. Dette kan forventes at have betydning for, hvorvidt børnefamilier, som har et ønske om at blive boende i Aarhus, kan finde netop dén bolig, som opfylder børnefamiliernes krav til en bolig og er inden for økonomisk rækkevidde.

2.3: Eje- og lejeboliger

Af figur 2.8 ses udviklingen i boliger på tværs af de tre hovedboligtyper – parcelhuse, rækkehuse og etageboliger – opført siden 2000, og hvordan disse fordeler sig mellem boliger, som er beboet af ejer og boliger, som er beboet af lejer.

Antallet af boliger, som er beboet af ejer, er i perioden fra 2000 til 2023 steget med 11.000 boliger (23%), mens antallet af boliger som er beboet af en lejer er steget med 27.000 boliger (32%). Derudover er der en række boliger, som er ubeboede. Disse ubeboede boliger udgør en større andel blandt de boliger, som er bygget i løbet af 20'erne som naturlig konsekvens af kortere indflytningstid for enten ejer eller lejer.

Figur 2.8: Fordeling mellem ejer- og lejeboliger (2000-2023)

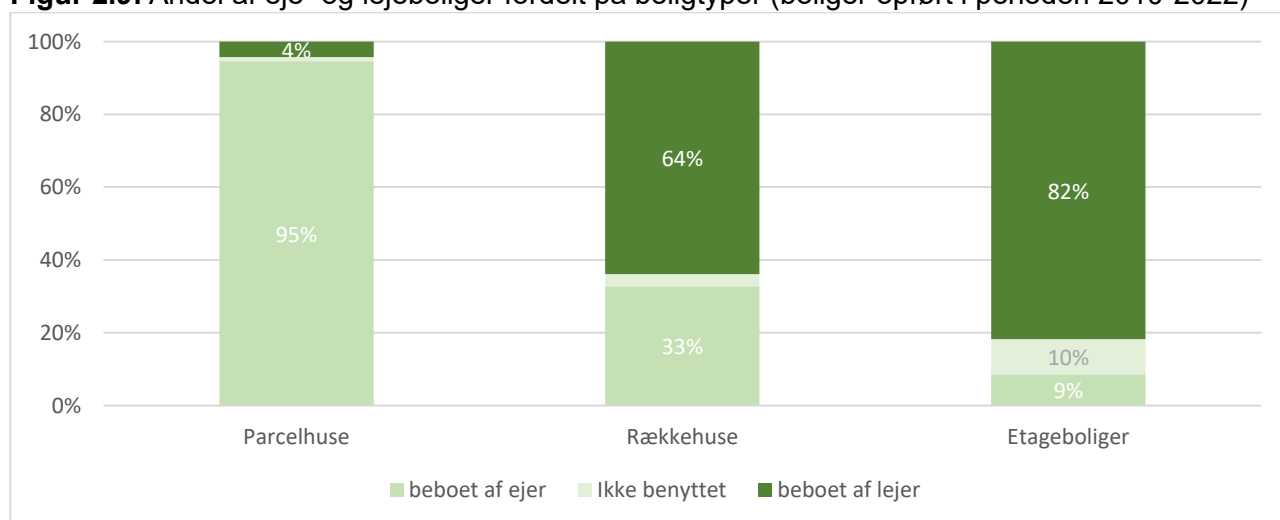


Note: Figuren omfatter de tre hovedboligttyper (parcelhuse, rækkehuse og etageboliger) og er således frasortet 'øvrige boligttyper'. Figuren baserer sig på tal primo årene (2010, 2020 og 2023).

Kilde: BBR og egne data.

Nedenstående figur 2.9 viser andelen af eje- og lejeboliger fordelt på de tre hovedboligttyper.

Figur 2.9: Andel af eje- og lejeboliger fordelt på boligttyper (boliger opført i perioden 2010-2022)



Note: Figuren baserer sig på tal frem til primo 2023.

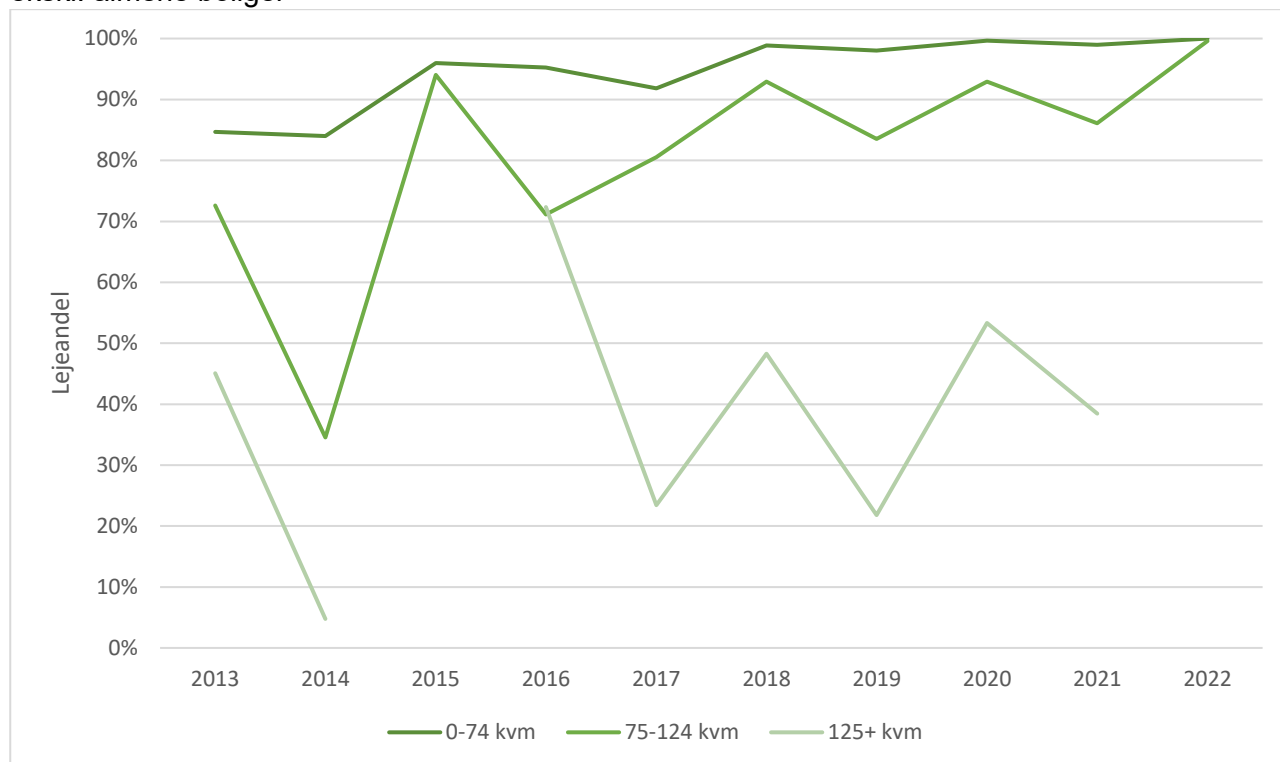
Kilde: BBR og egne data.

Det fremgår, at parcelhuse i højere grad er beboet af ejer, mens etageboliger i højere grad er beboet af lejer. Kun 9% af etageboligerne, som er opført siden 2010, er beboet af ejer.

Der ses desuden at være en større tendens til at etageboliger står tomme. En del af denne tomgang opstår som en naturlig konsekvens af den højere grad af udlejning, større beboerudskiftning og dermed en større strukturel ubalance i markedet for etageboliger – også kendt som søgefriktioner.

I nedenstående figur 2.10 ses andelen af lejeboliger for etageboliger fordelt på boligstørrelser.

Figur 2.10: Etageboliger – andel lejeboliger efter boligstørrelse og opførelsessår – 2013-2022 – ekskl. almene boliger



Note: Opgørelsen er frasorteret tomme boliger. Der er ikke registreret nogen nyopførte etageboliger på +125 m² i 2015. Tal er for ultimo årene.

Kilde: BBR og egne data.

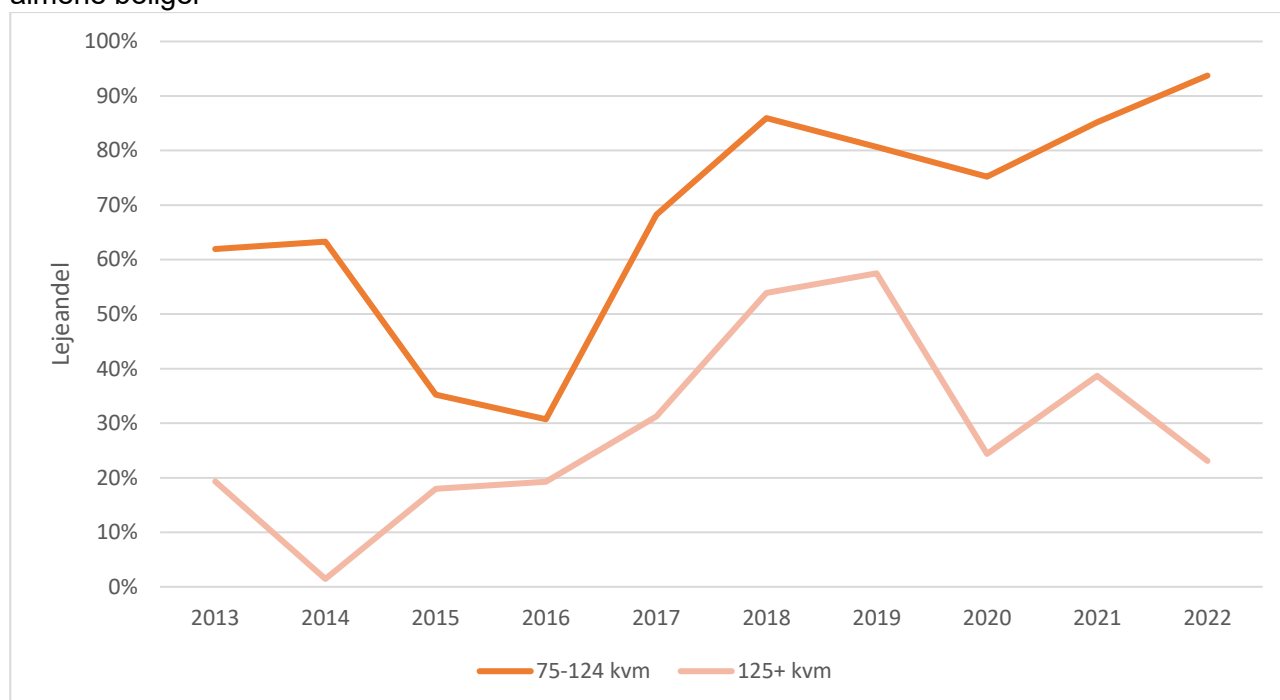
Det ses, at der er en høj andel af lejeboliger i de to små boligkategorier. Blandt de mindste etageboliger (op til 74 kvm.) nyopførtes der næsten udelukkende boliger med henblik på udlejning (97% i perioden). Langt hovedparten af boligerne i mellemkategorien mellem 75 og 124 kvm. er også udlejningsboliger (85% i perioden).

For de større etageboliger er sagen omvendt. Her dominerer ejerlejlighederne og udlejningslejlighederne udgør typisk 20-50% af årets byggeri - i gennemsnit ca. 40% udlejningsboliger for perioden 2013-2022.

Ses der på den samlede bestand af beboede ikke-almene etageboliger i Aarhus (hvor man ser bort fra opførelsesår), så er 91% af de små etageboliger lejeboliger, 80% af etageboligerne mellem 75 og 124 kvm. er lejeboliger, mens 56% af etageboligerne over 125 kvm. er lejeboliger.

Nedenfor i figur 2.11 ses en tilsvarende graf for rækkehuse. Her ses der bort fra kategorien under 75 kvm. Det skyldes dels, at der opføres meget få af de mindste rækkehuse og dels at de mindste rækkehuse, opført siden 2013, er kendetegnet ved stort set udelukkende at være udlejningsboliger.

Figur 2.11: Rækkehuse – andel lejeboliger efter boligstørrelse og opførelsesår – 2013-2022 – ekskl. almene boliger



Note: Opgørelsen er frasorteret tomme boliger. Tal er for ultimo årene.

Kilde: BBR og egne data.

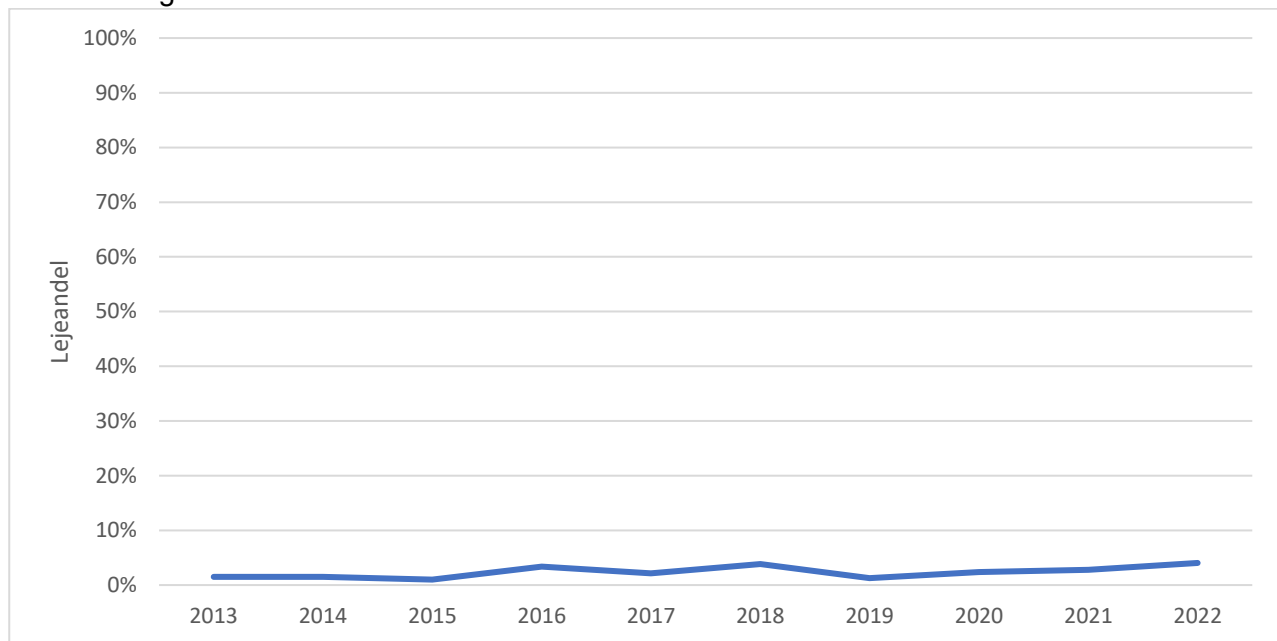
Det fremgår, at der har været nogen variation hen over årene i forhold til udlejningsgraden af rækkehuse. Hovedparten af de store rækkehuse over 125 kvm. bebos af ejere. Typisk 60-80% af disse boliger er ejerboliger. På nær faldet i slutningen af perioden er der en tendens til, at andelen af lejeboliger siden 2024 har været faldende i perioden efter 2010. I 2018 og 2019 udgjorde lejeboliger knap 60% af de store rækkehuse. Man skal dog være opmærksom på, at der godt kan være en tendens til at boliger, starter som lejeboliger, men senere sælges som ejerboliger. Denne effekt kan det foreliggende datasæt ikke belyse.

Den gennemsnitlige lejerandel for store rækkehuse i perioden 2013-2022 er 32%. For alle store rækkehuse uanset opførelsesår er den tilsvarende andel 16%.

For de mellemstore rækkehuse udgør lejerandelen typisk 60-80%. Gennemsnittet i perioden er 69% lejeboliger, mens gennemsnittet for alle mellemstore rækkehuse – uanset opførelsesår – er 47%. Der er således en tendens til, at nyopførte rækkehuse – uanset størrelse – har en større udlejningsandel sammenlignet med rækkehuse af ældre dato.

Endelig ses på parcelhusene og kun på boliger over 125 kvm, da der i den seneste 10-årige periode er opført 3 parcelhuse under 75 kvm. og 114 parcelhuse mellem 75 og 124 kvm. I de to grupper er 84% beboet af ejere.

Figur 2.12: Parcelhuse – andel lejeboliger efter boligstørrelse og opførelsesår – 2013-2022 – ekskl. almene boliger



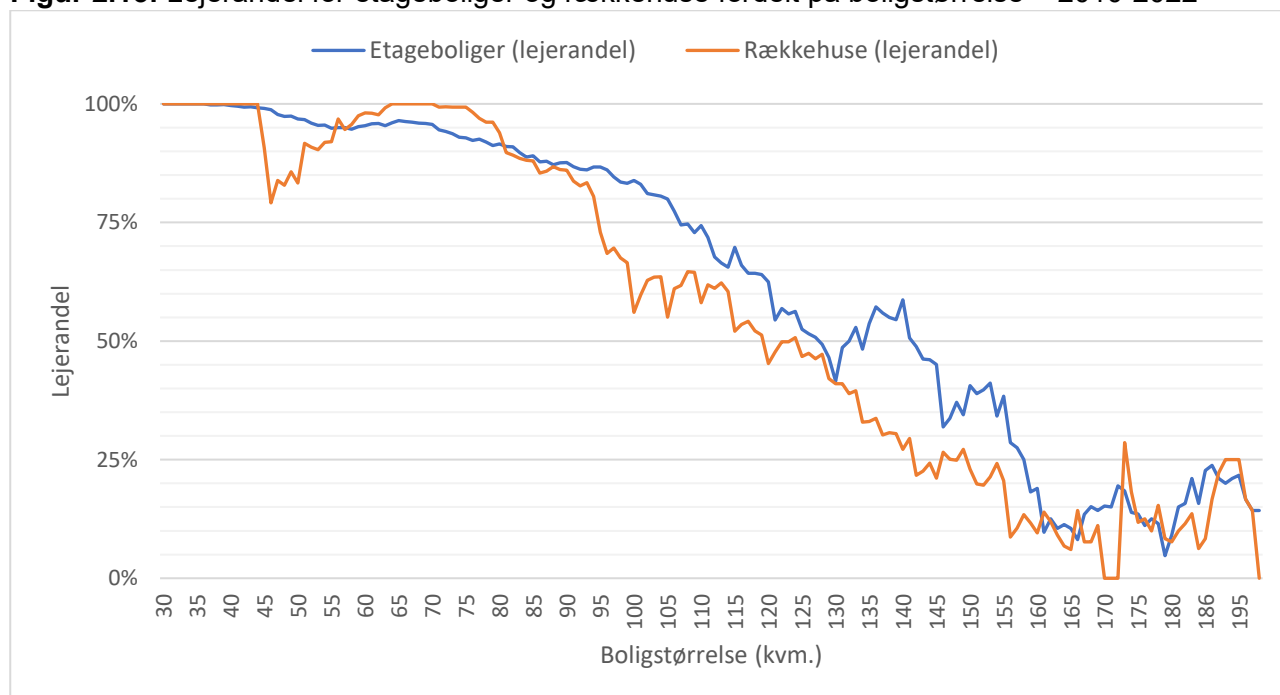
Note: Opgørelsen er frasortet tomme boliger. Tal er for ultimo årene.

Kilde: BBR og egne data.

Det fremgår af figur 2.12 at meget få parcelhuse over 125 kvm. anvendes som udlejningsboliger. Helt op mod 96-99% af boligerne bebos således af ejere. Det er primært etageboliger og rækkehuse, som fordeler sig mellem både ejer- og lejeboliger.

Af nedenstående figur 2.13 fremgår lejerandelen for hhv. etageboliger og rækkehuse opført siden 2010 fordelt på boligstørrelse. Som det fremgår af figuren, er der en overvægt af lejeboliger for både etageboliger og rækkehuse. For rækkehuse gælder der, at ejerandelen er større end lejerandelen for rækkehuse på over 125 m², mens dette først gælder for etageboliger på over 140 m². Såfremt der ønskes opført rækkehuse og etageboliger, som i højere grad egner sig til ejerboliger, så kræver det, at der opføres boliger af en vis størrelse.

Figur 2.13: Lejerandel for etageboliger og rækkehuse fordelt på boligstørrelse – 2010-2022



Note: Opgørelsen er frasorteret tomme boliger samt eksklusiv almene boliger. Tal er for ultimo årene. Beregning af lejerandel baserer sig på en vægtet model hvor boliger i intervallet på +/- 5 kvm. omkring den pågældende boligstørrelse vægter 25%.

F.eks. lejerandel for en bolig på 50 kvm: 50 kvm. vægter 50%, 45-49 kvm. vægter 25% og 51-55 kvm. vægter 25%.

Kilde: BBR og egne data.

2.4: Geografisk fordeling og udvikling inden for boligtyper

Efter at have undersøgt en række udviklinger på boligområdet i Aarhus Kommune, herunder udviklingen fordelt på boligtyper og disses størrelser samt ejerforholdene for de forskellige boligtyper, ses der afslutningsvist på, hvordan opførslen af de forskellige boligtyper fordeler sig geografisk i Aarhus Kommune.

I den forbindelse er der med udgangspunkt i kommunens skoledistrikter blevet foretaget en inddeling i 4 geografiske områder. Midtbyen er det mest centrale og tættest befolkede område i kommunen, mens de øvrige områder bevæger sig længere og længere væk fra midtbyen. De fire geografiske områder omfatter følgende:

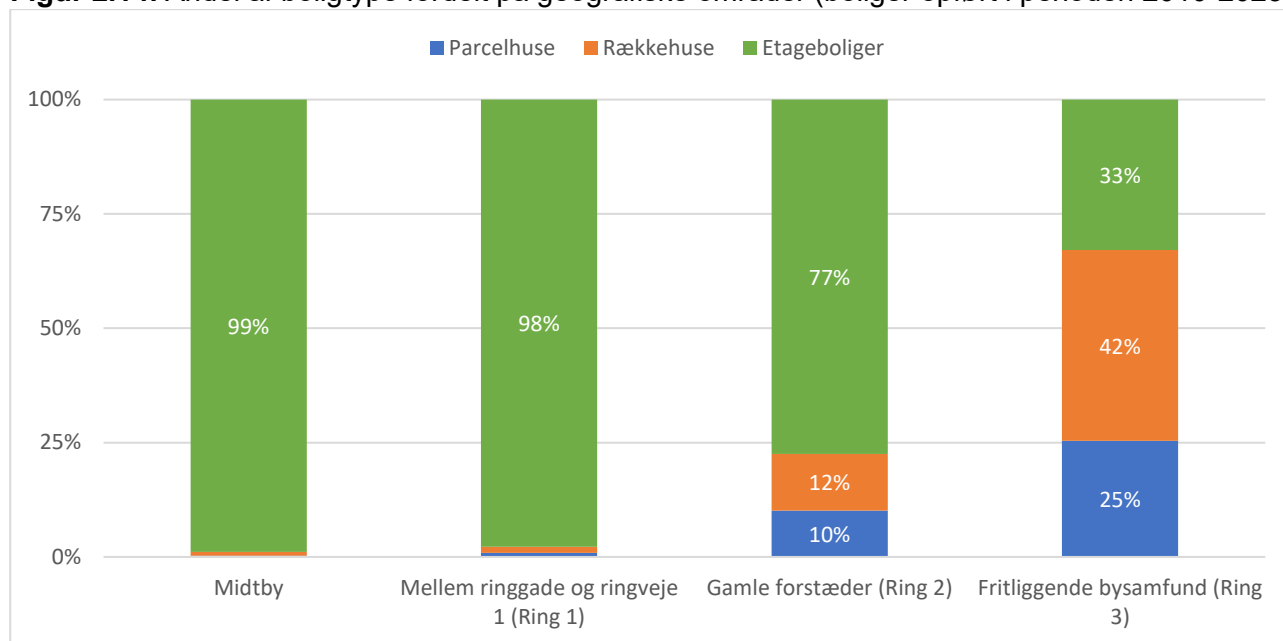
- Midtbyen (Midtbyen)
- Mellem Ringgaden og Ringvejen (Ring 1)
- Gamle forstæder (Ring 2)
- Fritliggende bysamfund (Ring 3)

Fordelingen af skoledistrikterne i kommunen ses i bilagstabel 2.1 sidst i dette kapitel.

Af nedenstående figur 2.14 fremgår det, hvor stor en andel de forskellige boligtyper udgør ud af det samlede antal nyopførte boliger i hver af de fire områder i perioden fra 2010 til 2023.

Som det fremgår af figuren, er andelen af etageboliger der er opført i midtbyen og i Ring 1 siden 2010 på hhv. 99% og 98% af alle de nyopførte boliger i de to pågældende områder⁷. I de gamle forstæder (ring 2) er der siden 2010 ligeledes blevet opført en større andel af etageboliger, mens nyopførte parcelhuse og rækkehuse udgør en mindre andel - knap 25% af de nyopførte boliger. I de fritliggende bysamfund er fordelingen mere jævnt fordelt mellem de tre boligtyper, med en lille overvægt af nyopførte rækkehuse.

Figur 2.14: Andel af boligtype fordelt på geografiske områder (boliger opført i perioden 2010-2023)

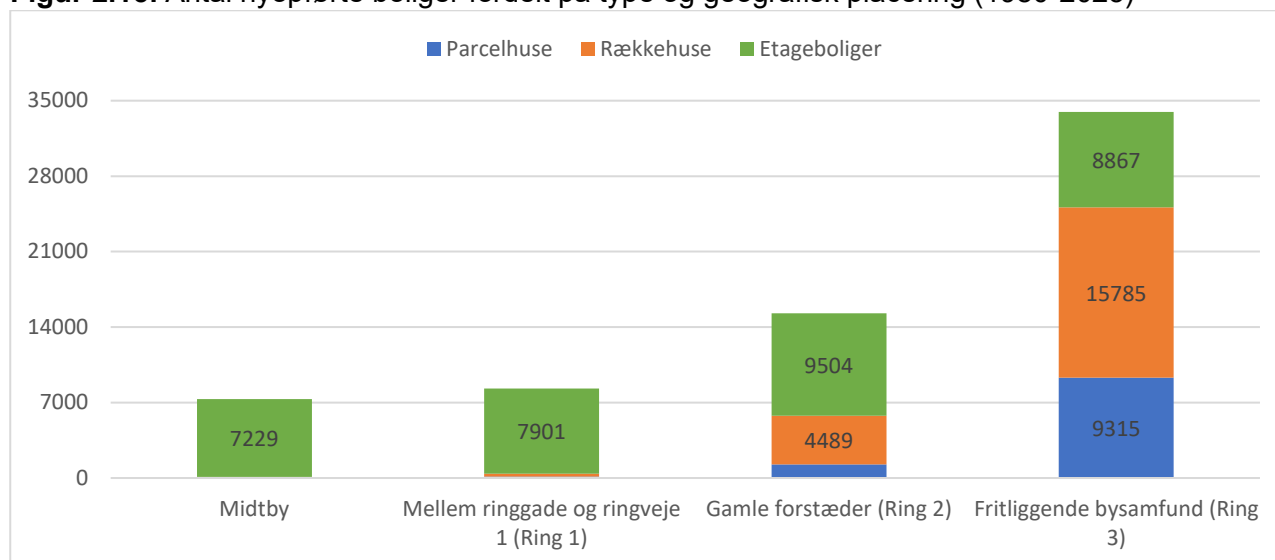


*Note: Dækker over de tre primære boligtyper defineret i begyndelsen som parcelhuse, rækkehuse og etageboliger.
Kilde: BBR og egne data.*

Samme overordnende tendenser viser sig, når der ses på antallet af nyopførte boliger helt tilbage fra 1980. I midtbyen og i ring 1 er der i overvejende grad blevet opført etageboliger, mens fordelingen mellem de tre boligtyper er mere balanceret i de gamle forstæder (ring 2) og i de fritliggende bysamfund (ring 3) med en overvægt af nyopførte rækkehuse i sidstnævnte.

⁷ Bemærk, 'øvrige boligtyper' er frasorteret, herunder eksempelvis kollegieboliger.

Figur 2.15: Antal nyopførte boliger fordelt på type og geografisk placering (1980-2023)



Note: Dækker over de tre primære boligtyper defineret i begyndelsen som parcelhuse, rækkehuse og etageboliger.

Kilde: BBR og egne data.

2.5: Opsamling

Analysen af den historiske udvikling på udbudssiden af boligmarkedet i Aarhus Kommune viser en række tendenser af forskellige boligtyper, boligstørrelser og ejerformer. Herunder ses udviklingsmønstre i forskellige tidsperioder tilbage fra 1960'erne. Helt overordnet tegner der sig et billede af et boligmarked i Aarhus Kommune, hvor nybyggede, små og mellemstore etageboliger - hvoraf størstedelen fungerer som lejeboliger - i større grad vinder frem til fordel for rækkehuse og parcelhuse. Dette understøttes bl.a. af følgende centrale fund:

- I perioden fra 1960 og frem til primo 2023 er boligmassen i Aarhus Kommune tæt på tredoblet fra 63.000 boliger i 1960 til 183.000 boliger i 2023.
- Etageboliger udgør 70% af den samlede ændring i boligmassen fra 2010 til 2023, hvoraf tilvæksten i høj grad er koncentreret indenfor de små til mellemstore etageboliger på 50-99 m², mens tilvæksten af etageboliger over 100 m² er relativt begrænset.
- Opførelsen af nye parcelhuse har der været et fald i perioden fra i gennemsnit at blive opført 840 parcelhuse årligt i 60'erne og 70'erne til i gennemsnit knap 260 årligt i perioden fra 1980 til 2020.
- Andelen af parcelhuse steg markant i løbet fra 60'erne og 70'erne fra at udgøre 22% i 1960 til at udgøre 27% i 1980. Siden da er opførelsen af nye parcelhuse stagneret og andelen er reduceret til at udgøre 23% i 2023.
- Antallet af nyopførte rækkehuse har været stigende gennem perioden fra i gennemsnit 130 nyopførte rækkehuse årligt i 60'erne til et stabilt niveau på 500 rækkehuse årligt i 00'erne og 10'erne.
- For nyopførte parcelhuse gælder, at kun en brøkdel af disse er lejeboliger.
- For både rækkehuse og etageboliger er der en tydelig sammenhæng mellem boligstørrelse og ejerform, hvor boliger under 125 m² – som udgør størstedelen af de nyopførte boliger siden 2010 - i overvejende grad fungerer som lejeboliger, mens boliger over 125 m² i overvejende grad fungerer som ejerboliger.

- For nyopførte boliger siden 2010 gælder, at størstedelen af etageboliger er under 100 m², størstedelen af rækkehusene er mellem 100-150 m² mens størstedelen af rækkehusene er over 150 m².
- Blandt nyopførte boliger siden 1980 er etageboliger den primære opførte boligform i hhv. Midtbyen, mellem ringgaden og ringvejen og i de gamle forstæder, mens fordelingen mellem etageboliger, rækkehuse og parcelhuse er mere jævnt fordelt i de fritliggende bysamfund.

Udbudssiden af boligmarkedet har således ændret sig siden 2010, hvor andelen af små og mellemstore etageboliger er steget markant. I samme periode har Aarhus Kommune oplevet en befolkningsvækst, som jf. kapitel 1 særligt er drevet af en tilvækst i antallet af unge i aldersgruppen 18-24 år. Boligudbygningen kan derfor være drevet af den efterspørgsel efter små og mellemstore etageboliger til leje. Dog peger kapital 1 samtidig på en stigende tendens til fraflytning af børnefamilier, hvoraf størstedelen forlader Aarhus til fordel for en af de øvrige omegnskommuner i Østjylland. Der synes i den forbindelse at være en sammenhæng mellem fraflytningen af børnefamilier og den svage tilvækst af store rækkehuse og parcelhuse på over 150 m² – der opføres som ejerboliger – som generelt er den foretrukne boligform blandt børnefamilier.

Bilag 2.1: Geografiske område fordelt efter skoledistrikter

Af nedenstående tabel fremgår de fire geografiske områder som kommunen kan inddeles i ud fra skoledistrikter. De fire områder er 1) Midtbyen, 2) Mellem Ringgaden og Ringvejen, 3) Gamle forstæder og 4) Fritliggende bysamfund.

Skoledistrikt	Geografisk område
Frederiksbjerg Skole	Midtby
Læssøsgades skole	Midtby
Samsøgades Skole	Midtby
Katrinebjergskolen	Mellem ringgade og ringveje 1 (Ring 1)
Møllevangskolen	Mellem ringgade og ringveje 1 (Ring 1)
Skovvangskolen	Mellem ringgade og ringveje 1 (Ring 1)
Åby Skole	Mellem ringgade og ringveje 1 (Ring 1)
Ellehøjskolen	Gamle forstæder (Ring 2)
Ellevangskolen	Gamle forstæder (Ring 2)
Gammelgaardsskolen	Gamle forstæder (Ring 2)
Hasle Skole	Gamle forstæder (Ring 2)
Holme Skole	Gamle forstæder (Ring 2)
Kragelundskolen	Gamle forstæder (Ring 2)
Risskov skole	Gamle forstæder (Ring 2)
Rosenvangskolen	Gamle forstæder (Ring 2)
Rundhøjskolen	Gamle forstæder (Ring 2)
Sødalsskolen	Gamle forstæder (Ring 2)
Søndervangskolen	Gamle forstæder (Ring 2)
Vestergårdsskolen	Gamle forstæder (Ring 2)
Viby Skole	Gamle forstæder (Ring 2)
Vorrevangskolen	Gamle forstæder (Ring 2)
Bakkegårdsskolen	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Bavnehøj Skole	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Beder Skole	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Elev Skole	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Elsted Skole	Fritliggende bysamfund (Ring 3)

Engdalskolen	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Højvangskolen	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Hårup Skole	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Lisbjergskolen	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Lystrup Skole	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Malling Skole	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Mårslet Skole	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Næshøjskolen	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Sabro-Korsvejskolen	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Skjoldhøjskolen	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Skæring Skole	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Skødstrup Skole	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Skåde Skole	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Solbjergskolen	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Strandskolen	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Sølystskolen	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Tilst skole	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Tranbjergskolen	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Virupskolen	Fritliggende bysamfund (Ring 3)
Udenfor distrikt	#I/T

Kapitel 3: Boligbehovsprognose

I dette kapitel beskrives det nuværende boligforbrug i Aarhus Kommune ift. valg af boligtype samt boligstørrelser mv. Formålet hermed er at vurdere den fremtidige prognose for boligbehovet i Aarhus Kommune set i lyset af den demografiske udvikling de kommende år.

Som det blev beskrevet i kapitel 1, forventes befolkningstallet at stige med knap 3.300 årligt i Aarhus Kommune. Dette understreger en kommune i fortsat vækst, som dog er lavere end de seneste års vækst, hvor befolkningsprognoserne har undervurderet tilvæksten. Væksten kan således ses som en konservativ forventning.

Befolkningsprognosen er uafhængig af den boligpolitik, som Aarhus Kommune fører, og har som forudsætning, at der er tilgængelige boliger, som den voksende befolkning efterspørger. Hvis der ikke planlægges for og bygges de typer boliger, som den voksende befolkning efterspørger, vil de enten skulle finde alternative boligtyper i Aarhus Kommune eller søge en bolig uden for kommunen. Dette kan medføre, at man ikke realiserer den befolkningsvækst, som befolkningsprognosen forudsiger.

3.1: Boligforbrug

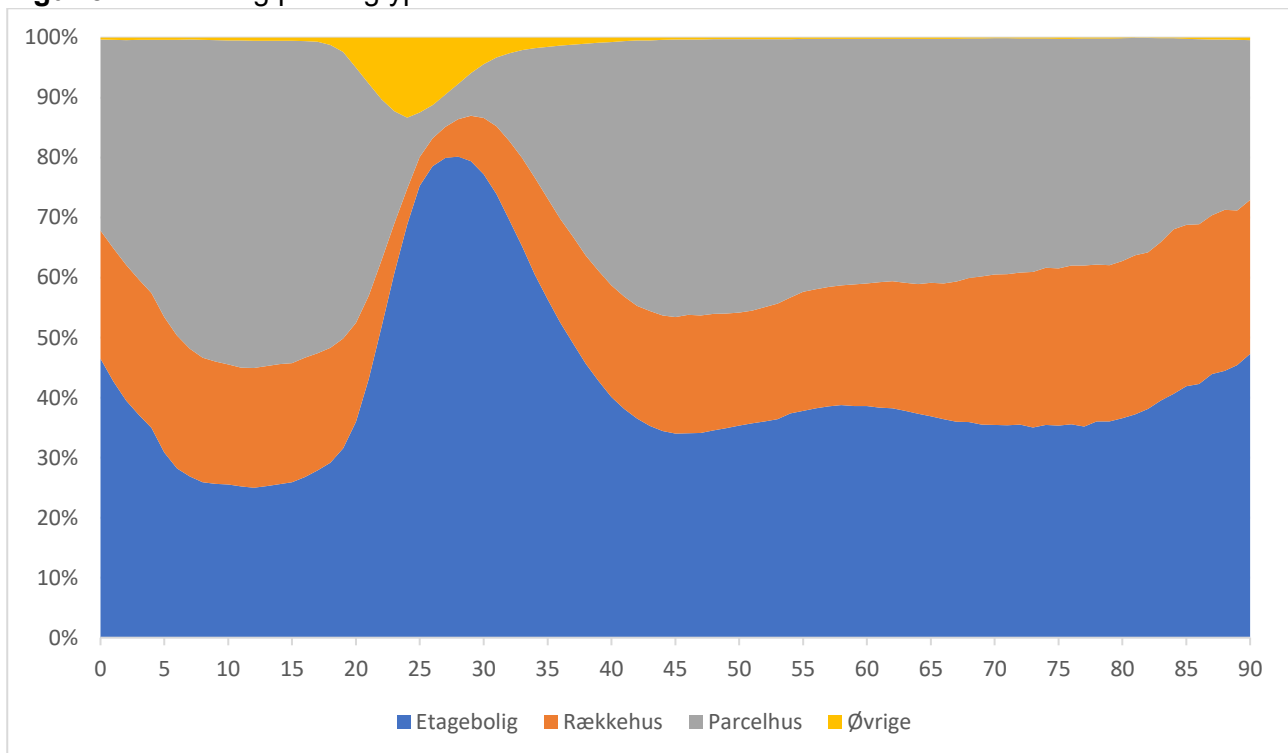
For at estimere behovet for boliger i de kommende 10 år afdækkes boligforbruget for de nuværende borgere i Aarhus Kommune.

Først ses der på fordelingen mellem boligtyper (etageboliger, rækkehuse, parcelhuse og øvrige) på tværs af alderskategorier. Fordelingen ses i figur 3.1. Her skiller særligt gruppen mellem 20 og 34 år sig ud ved at have en stor andel, der bor i etageboliger (mellem 60 pct. og 80 pct.). Tilsvarende er andelen, der bor i etageboliger, lavest for aldersgruppen 6-16 år, hvor 25,9 pct. bor i etagebolig.

Værd at hæfte sig ved er også, at andelen, der bor i parcelhus, er højest blandt de 6-16-årige, hvor over halvdelen bor i parcelhus. Tilsvarende er den høj blandt de 0-5-årige og 17-19-årige, ligesom der ses en stigende tendens til at bo i parcelhus fra 30 år frem til ca. 45 år, hvor andelen bosat i parcelhus topper blandt de voksne. Tendensen til at bo i parcelhus er derefter faldende, jo ældre man bliver.

For rækkehuse er det karakteristisk, at en lav andel af de 20-29-årige bor i rækkehus. Derudover er der en tendens til, at en stigende andel af borgerne bor i rækkehus, jo ældre de bliver. Andelen er således støt stigende fra 30 år og opad.

Figur 3.1: Fordeling på boligtype efter alder



Note: Figuren viser et 5-års glidende gennemsnit.

Kilde: BBR og egne data.

Ud over boligtypen er også ejerforholdet et centralt aspekt i boligforbruget. Fordelingen på boligtype på tværs af alderskategorier ses i figur 3.2.

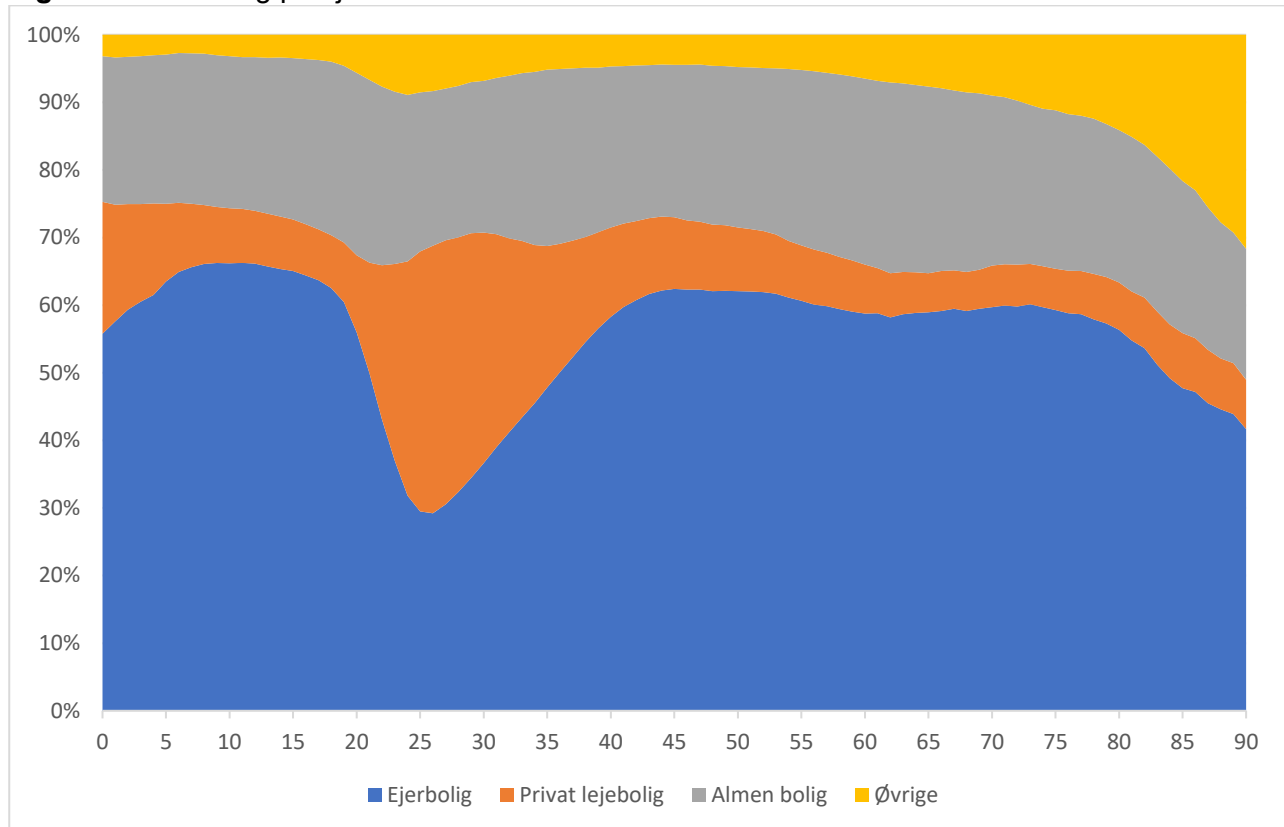
Også her ses de mest markante udsving i 20-40-års alderen. Andelen, der bor i ejerboliger, er høj blandt de 0-18-årige og 40-75-årige svarende til mellem 59 pct. og 65 pct. Blandt gruppen på 75 år eller ældre falder andelen til 51,5 pct. Andelen af personer fra 55 år og op, der bor i parcelhus har været faldende over de seneste 10-15 år. Dette kan skyldes, at opførelsen af flere bynære rækkehuse og etageboliger har fået denne gruppe til at flytte fra parcelhuset til en mindre bolig – og dermed bidraget til de såkaldte flyttekæder.

Aldersgruppen med den laveste andel i ejerboliger er de 20-24-årige, som udgør 30,3 pct. Denne andel stiger støt op mod aldersgruppen af 40-44-årige, hvor 63,1 pct. bor i ejerboliger. Hvor de 20-24-årige har den laveste andel bosat i ejerboliger, har de omvendt den største andel, som bor i lejebolig med 39,5 pct. Blandt de 25-29-årige er den tilsvarende andel på 37,3 pct., hvorefter den falder til 23,5 pct. blandt de 30-34-årige og 14,1 pct. blandt de 35-39-årige. For de resterende aldersgrupper er andelen under 11%. Eneste undtagelse hertil er de 0-5-årige, hvor 13,0 pct. bor i lejebolig.

Der ses en tendens for de almene boliger, hvor der kun er små udsving i andelen, der bor i almene boliger – fra 21,3 pct. blandt de 25-29-årige til 27,1 pct. blandt de 60-64-årige. Sammenlignet med de andre boligtyper er det således en mere stabil andel af den aarhusianske befolkning, der bor i almene boliger på tværs af aldersgrupper.

Den overordnede udvikling peger således på, at der blandt de unge mellem 20 og 30 år er en stor andel, der bor i lejebolig. Derefter er der en tendens til, at der sker en fraflytning af lejeboliger til fordel for ejerboliger i aldersgruppen mellem 30 og 45 år, hvorefter bosætningen efter ejerforhold stabiliserer sig i en længere årrække.

Figur 3.2: Fordeling på ejerforhold efter alder



Note: Figuren viser et 5-års glidende gennemsnit.

Kilde: BBR og egne data.

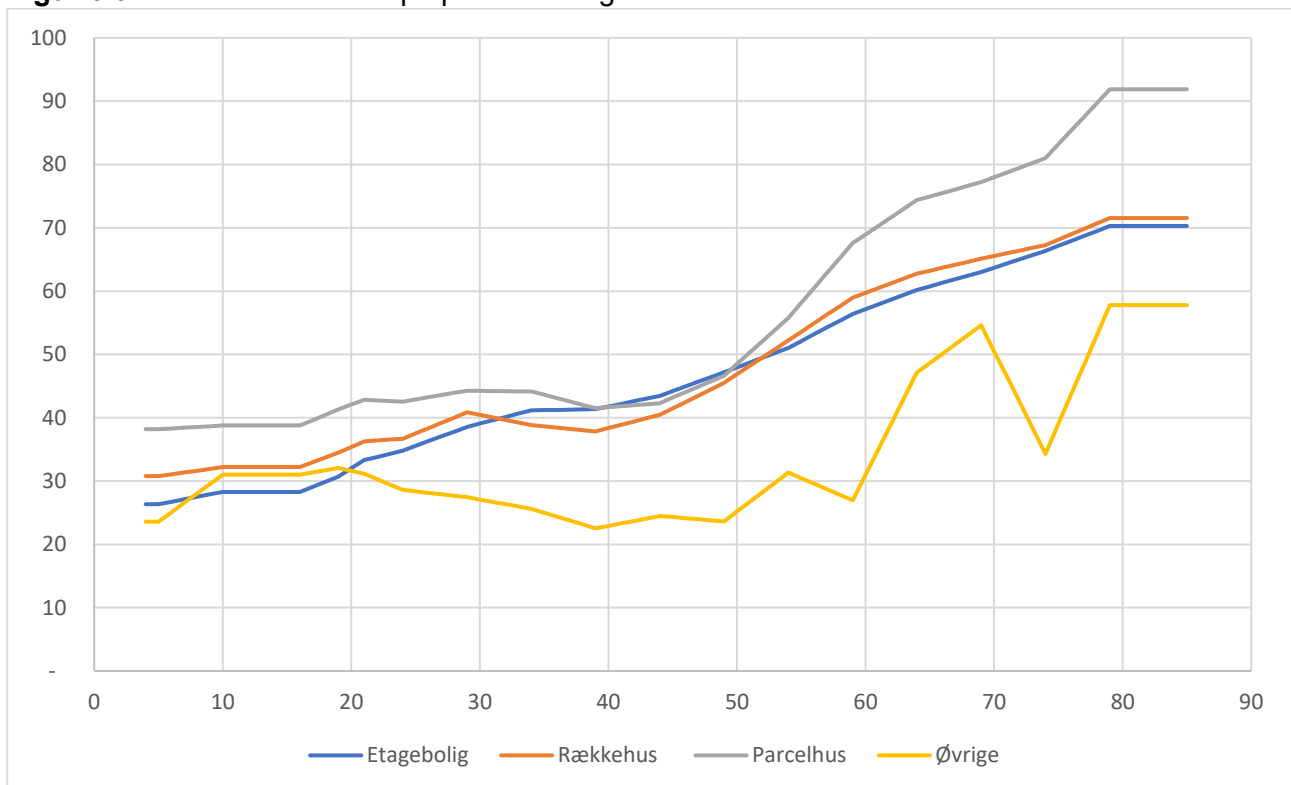
Et andet aspekt af boligforbruget er boligforbruget per person, bl.a. via hvor mange kvadratmeter, der er pr. beboer i boligen. Figur 3.3 viser det gennemsnitlige antal kvadratmeter pr. person i boligen fordelt på boligtype og alder.

Figuren viser at kvadratmeterforbruget generelt – med små udsving mellem 30 og 45 år – er stigende med alderen. Kvadratmeterforbruget pr. person er omtrent det samme for etageboliger og rækkehuse på tværs af beboernes alder. Kvadratmeterforbruget pr. person er en anelse lavere i rækkehuse end i etageboliger for personer mellem ca. 30 og 50 år, mens det er en smule lavere i etageboliger for personer henholdsvis under 30 år og over 50 år. For både etageboliger og rækkehuse ses en udvikling med et jævnt stigende kvadratmeterforbrug i takt med stigende alder – fra mellem 25 og 35 kvadratmeter pr. person for børn, mellem 38 og 48 kvadratmeter pr. person for de 30-49-årige til over 60 kvadratmeter pr. person for de 60+-årige og endeligt over 70 kvadratmeter pr. person for de 75+-årige. For etageboliger er denne udvikling meget jævn, mens der for rækkehuse ses et mindre fald i kvadratmeterforbruget pr. person mellem 30 og 40 år, men til gengæld en stigning herefter.

Den overordnede udvikling for parcelhuse i kvadratmeterforbruget pr. person minder om den for rækkehuse – et svagt stigende kvadratmeterforbrug pr. person frem til 30-års alderen, faldende mellem 30 og 40 år og derefter stigende igen.

Sammenligner man kvadratmeterforbruget pr. person for parcelhuse med det for etageboliger og rækkehuse, fremstår et interessant mønster. Parcelhuse er større boliger, men der bor flere i dem. For børn ses generelt et kvadratmeterforbrug pr. person i parcelhuse, som er ca. 8-10 kvadratmeter højere end i etageboliger og rækkehuse. Denne forskel bliver gradvist mindre, og for personer mellem 35 og 50 år er kvadratmeterforbruget pr. person omtrent det samme som i etageboliger og rækkehuse – og endda også lavere end for etageboliger for de 40-50-årige. Fra 50 år og frem stiger kvadratmeterforbruget pr. person dog kraftigere i parcelhuse end i de andre boligtyper, så det allerede for de 60+-årige er mere end 10 kvadratmeter pr. person højere, og for de 75+-årige er mere end 20 kvadratmeter pr. person højere. For de 75+-årige er kvadratmeterforbruget pr. person i parcelhuse endda mere end dobbelt så højt som for alle aldersgrupper under 45 år.

Figur 3.3: Antal kvadratmeter pr. person i boligen efter alder



Note: Data er inddelt i alderskategorierne 0-5 år, 6-16 år, 17-19 år, 20-24 år, 25-29 år, 30-34 år, 35-39 år, 40-44 år, 45-49 år, 50-54 år, 55-59 år, 60-64 år, 65-69 år, 70-74 år samt 75+ år. Graferne viser et 5 års glidende gennemsnit.

Kilde: BBR og egne data.

Nogle af forskellene og lighederne mellem boligtyperne dækker over, at det gennemsnitligt er forskellige familiestørrelser, der bor i de forskellige boligtyper. Ikke desto mindre er der nogle generelle fund, som kan tages med fra sammenligningerne. Først og fremmest er det værd at hæfte sig ved, at kvadratmeterforbruget generelt stiger med alderen – men også at denne stigning først for alvor slår igennem fra 50 år og frem. Denne tendens gør sig tydeligst gældende for parcelhuse, hvor kvadratmeterforbruget pr. person stiger særligt i denne livsfase.

Desuden er kvadratmeterforbruget pr. person ikke væsentligt anderledes i parcelhuse sammenlignet med andre boligtyper, når man ser på de aldersgrupper, som børnefamilier ligger inden for. For børn er kvadratmeterforbruget pr. person en smule højere i parcelhuse, mens det omtrent er det samme for personer mellem 30 og 50 år. Det tyder således på, at det er muligt at udnytte parcelhuse relativt effektivt – i hvert fald indtil beboerne bliver 50-60 år.

Såfremt der ønskes en så effektiv udnyttelse af kommunens boligmasse som muligt, vurderes der at være et potentiale forbundet med at frigøre parcelhuse til børnefamilier ved at få flere af de såkaldte 'empty nesters' (forældre, hvor børnene er flyttet hjemmefra) til at flytte fra parcelhuse til andre boligtyper. Det kræver bl.a., at der er et attraktivt alternativ tilgængeligt (både størrelsesmæssigt og geografisk) blandt de andre boligtyper.

Det bemærkes, at husstandsindkomsten generelt stiger over tid, og de ældre borgere således har råd til at blive i større boliger. Derfor forudsætter det boliger af høj kvalitet i eksisterende områder, såfremt dette skal igangsætte flyttekæderne.

3.2: Boligbehovsprognose

I kapitel 1 fremgik den forventede befolkningstilvækst for Aarhus Kommune fra 2023 til 2033 fordelt på alder. Som det blev nævnt i kapitel 1, tager befolkningsprognosen dog ikke højde for den boligpolitik, der bliver ført i kommunen. Befolkningsprognosen viste overordnet set en forventet stigning frem mod 2033 for særligt de yngste børn, de 30-45-årige samt de 80+-årige.

For at realisere den forventede befolkningstilvækst er det dog vigtigt, at der er boliger i kommunen, herunder at boligtyperne matcher de ønsker og behov, som borgerne ønsker i Aarhus Kommune.

Dette afsnit giver en prognose for, hvor stort behovet vurderes at være for boliger for at imødekomme den forventede befolkningsvækst frem mod 2033, som befolkningsprognosen for Aarhus Kommune forudsiger. Prognosen har som forudsætning, at boligforbruget for forskellige alderskategorier (se noten til figur 3.3 for de benyttede alderskategorier) forbliver det samme. Det vil sige, at inden for de forskellige alderskategorier vil samme procentdel, som tilfældet er nu, bosætte sig i etageboliger, række- eller parcelhuse, og at fordelingen af ejerforhold inden for boligtyperne vil være det samme. Desuden forudsættes det, at kvadratmeterforbruget pr. person i de forskellige boligtyper er det samme.

For hver aldersgruppe beregnes et boligbehov i kvadratmeter, fordelt på boligtype og ejerforhold. Eksempelvis forventes der i befolkningsprognosen en stigning på 323 personer i aldersgruppen 20-24 år. I denne gruppe bor 20 pct. i ejede etageboliger, hvor de gennemsnitligt bruger 36,9 kvadratmeter pr. person. Dette giver et boligbehov på 2.389 kvadratmeter frem mod 2033. Denne beregning gentages for de andre kombinationer af boligtype og ejerforhold, ligesom beregningerne foretages for alle alderskategorier.

Denne beregningsmetode tager ikke højde for eventuelle ændringer i boligønsker generelt set. Over de seneste år har der været tendens til, at boligforbruget er steget, når man ser på boligstørrelserne⁸. En forventning om fortsat stigende boligforbrug er ikke indregnet i det kvadratmeterbehov, som beregnes i boligbehovsprognosen. Sidst i prognosen omregnes kvadratmeterbehovet til et antal boliger. Denne beregning påvirkes dog ikke af, hvorvidt et stigende boligforbrug indregnes eller ej.

⁸ Jf. Danmarks Statistik: <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/borgere/boligforhold/boligbestanden>

Tilsvarende tager boligbehovsprognosen ikke højde for, hvis der sker ændringer i familietyperne inden for de forskellige alderskategorier. Disse antages således at være de samme frem mod 2033.

Ud over en prognose for det samlede boligbehov i antal kvadratmeter omregnes dette også til et antal boliger. Dette gøres ved at sammenholde kvadratmeterbehovet for de forskellige boligtyper med den gennemsnitlige størrelse af de boliger, der er blevet bygget i Aarhus Kommune fra 2010 til 2019 inden for de forskellige boligtyper. For etageboliger er dette ca. 75 kvadratmeter, for rækkehuse er det ca. 110 kvadratmeter, for parcelhuse er det lige over 176 kvadratmeter, mens det for øvrige boligtyper er lidt over 43 kvadratmeter. Prognosen for det samlede boligbehov over den 10-årige periode, som befolkningsprognosen dækker, kan ses i tabel 3.1.

Tabel 3.1: Boligbehovsprognose for Aarhus Kommune 2023-2033 efter boligtype

	Antal kvadratmeter	Antal boliger
Etageboliger	681.742	9.098
Rækkehuse	326.729	2.973
Parcelhuse	631.078	3.577
Øvrige boliger	10.091	234

Kilde: Aarhus Kommunes befolkningsprognose 2023-2033, BBR samt egne data.

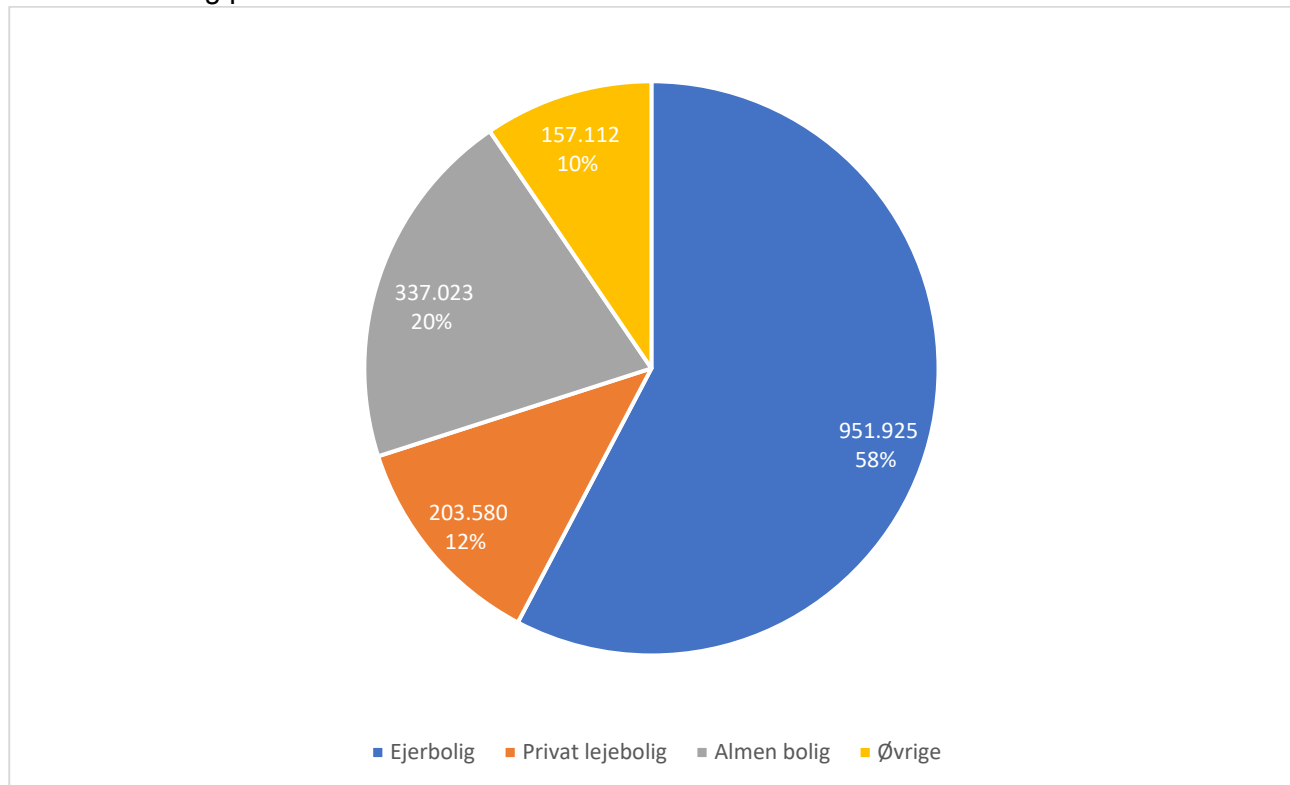
For at imødekomme den forventede befolkningsvækst i Aarhus Kommune frem mod 2033, vurderes der at være et væsentligt behov for boliger. Boligbehovsprognosen dækker en 10-årig periode. Fordeles behovet for boliger ud over de 10 år, svarer det således til et årligt behov for ca. 910 etageboliger, knap 300 rækkehuse, knap 360 parcelhuse samt 23-24 øvrige boliger.

Det opgjorte behov tager dog ikke hensyn til, om der på nuværende tidspunkt er ledig overskudskapacitet (ud over den naturlige tomgang) inden for de forskellige boligtyper. Er der ledig overskudskapacitet, vil behovet for udbygning af boliger således være lavere end behovet opgjort i boligbehovsprognosen. Tomgangen i Aarhus Kommune på boligområdet er belyst i kapitel 4.

Forventeligt vil effekten af ledig overskudskapacitet være begrænset, særligt for parcel- og rækkehuse. For at realisere den forventede befolkningsvækst vil der være behov for en væsentlig udbygning af boligmassen i kommunen, herunder særligt i forhold til de efterspurgte boligtyper og boligbehov.

Boligbehovsprognosen giver også en indikation af, hvilke ejerforhold nybyggeriet skal have, hvis de nuværende bosætningsmønstre forventes også at skulle gælde for den befolkningstilvækst, der forventes frem mod 2033. Tallene herfor kan ses i figur 3.4.

Figur 3.4: Boligbehovsprognose for Aarhus Kommune 2023-2033 efter ejerforhold, antal kvadratmeter og procentvis andel



Kilde: Aarhus Kommunes befolkningsprognose 2023-2033, BBR samt egne data.

Som det fremgår af figuren, er behovet for ejerboliger større end behovet for lejeboliger. Dette hænger sammen med behovet for parcelhuse, som hovedsageligt er ejerboliger. Det resterende behov inden for ejerboliger er jævnt fordelt mellem etageboliger og rækkehuse. Inden for leje- og almene boliger er kvadratmeterbehovet størst for etageboliger, mens der også er et behov for almene rækkehuse. Det er ikke muligt for kommunen som planmyndighed at regulere, hvor mange ejerboliger eller lejeboliger, der opføres i kommunen. Kommunen kan dog indirekte påvirke andelen af ejer- og lejeboliger ved at planlægge for parcelhuse eller store boliger, der ofte etableres som ejerboliger.

For almene boliger planlægges der med standardboligstørrelser på 93 kvadratmeter. Med denne størrelse vurderes det årlige behov ifølge boligbehovsprognosen at være på ca. 362 almene boliger.

For at vurdere, hvor der er størst behov for ændringer i boligbyggeriet, er det relevant at sammenligne boligbehovet med det realiserede byggeri i de seneste år. Figur 3.5 viser en sammenligning af det årlige boligbehov fra boligbehovsprognosen for 2023-2033 med den årlige realiserede opførelse af boliger fra 2010-2022. Det bemærkes, at figuren viser bruttotallet for den realiserede opførelse af boliger og således ikke korrigerer for nedrivning af boliger, hvorfor nettotilvæksten af boliger er lavere end vist i figuren.

Som figuren viser, vurderes der i de kommende år at skulle bygges flere parcelhuse, end det har været tilfældet den seneste årrække, hvis det forventede boligbehov for parcelhuse skal imødekommes. Alternativt forventes en andel af de personer at finde en matchende bolig i en anden

kommune. Derved vil den forventelige befolkningsudvikling stige i mindre grad for denne gruppe, end prognosen forudsiger. Herunder vil udflytningen af børnefamilier blive yderligere forstærket.

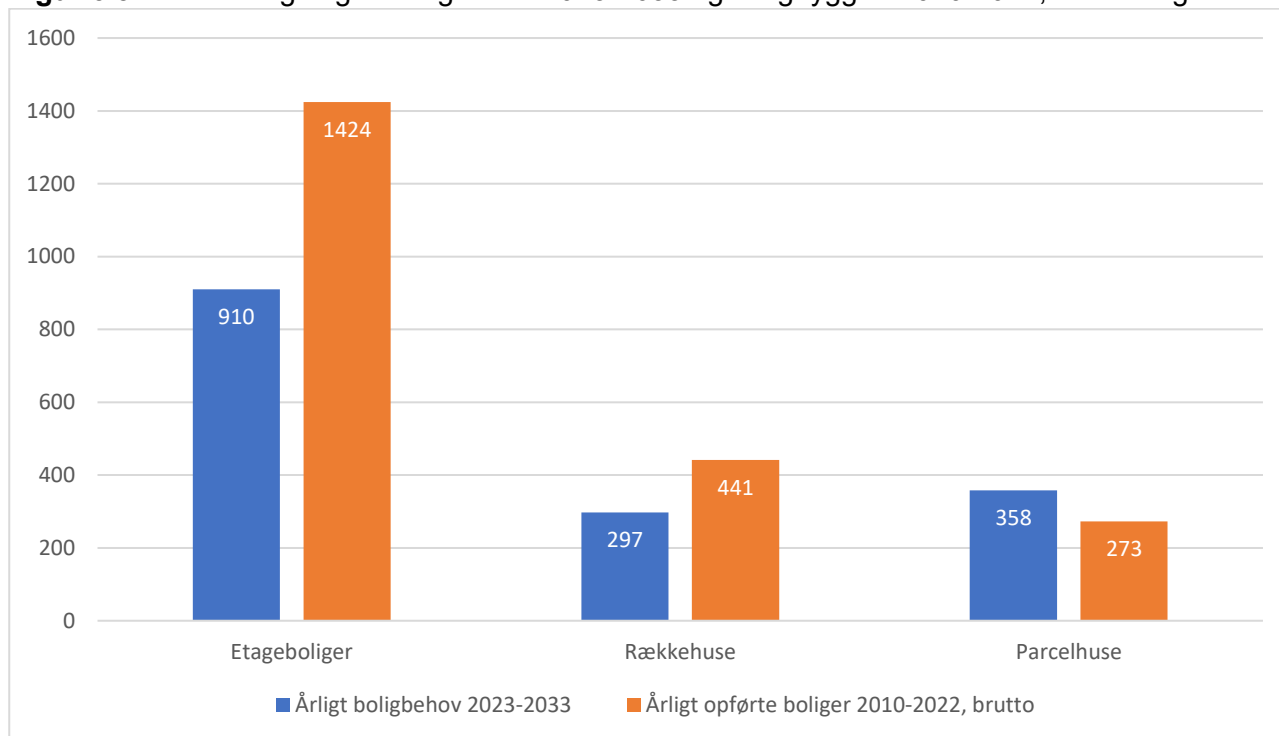
På denne måde er boligbehovsprognosen alt andet lige en forudsætning for befolkningsprognosen. Befolkningsprognosen forudsætter, at boligmarkedet kan levere de boliger, som befolkningen ønsker. Da boligmarkedet synes at have svært ved at imødekomme behovet for flere parcelhuse som følge af den kommunale boligpolitik med fokus på byfortætning siden 2011, må det alt andet lige forventes, at den prognosticerede vækst i folketallet for de yngre voksne ikke realiseres i fuldt omfang. Denne gruppe forventes i stedet at søge ønsket om større familieboliger i nabokommuner. Dette må således også forventes at have en betydning for antallet af (skole)børn i Aarhus Kommune.

Modsat viser boligbehovsprognosen et potentiale for at udstykke flere parcelhuse og dermed fastholde de personer, som befolkningsprognosen forudsiger at ønske et parcelhus i Aarhus Kommune.

Der er formentlig også et potentiale for at udstykke flere større rækkehuse, som et alternativt til parcelhuse. Det kan forventes, at en udbygning med flere større rækkehuse kan flytte en del af boligefterspørgslen efter parcelhuse mod større rækkehuse.

Figuren viser desuden, at der for etageboliger og rækkehuse har været en opførelsesrate den seneste årrække, som – hvis den også kan realiseres fremover – vil kunne imødekomme boligbehovet (givet at nettotallet for disse boligtyper også er højere end boligbehovet). Det vurderes dog stadig vigtigt at have fokus på disse boligtyper for at sikre, at der også fremover opføres et tilstrækkeligt antal boliger til at imødekomme boligbehovet.

Figur 3.5: Sammenligning af boligbehov 2023-2033 og boligbyggeri 2010-2022, antal boliger



Kilde: Aarhus Kommunes befolkningsprognose 2023-2033, BBR samt egne data.

3.3: Boligbehovsprognose for Business Region Aarhus

Boligmarkedet i Aarhus Kommune er ikke et isoleret boligmarked, men fungerer i samspil med de omkringliggende kommuner. Der er flere muligheder for at bo i Aarhus Kommune og have job i en af de omkringliggende kommuner og omvendt. Her er særligt kommunerne inden for Business Region Aarhus relevante. Derfor undersøges boligbehovet også den samlede region. I det omfang Business Region Aarhus udgør ét stort boligmarked, så er det også relevant at vurdere, hvor stort behovet for de forskellige boligtyper er både i Aarhus og i hele byregionen.

Boligbehovsprognosen for Business Region Aarhus er beregnet på samme måde som boligbehovsprognosen for Aarhus Kommune. Den eneste forskel er, at der benyttes befolkningsprognose for Business Region Aarhus i stedet for Aarhus Kommune. Det betyder, at befolkningsprognosen for Business Region Aarhus bygger på boligforbruget – dvs. fordelingen af aldersgrupper på boligtype, ejerforhold og tilhørende kvadratmeterforbrug – og boligstørrelser i Aarhus Kommune. Da andelen af etageboliger er større i Aarhus Kommune end i resten af Business Region Aarhus (60 pct. mod 27 pct.), og parcelhusandelen er tilsvarende lavere (23 pct. mod 57 pct.)⁹, vil boligbehovsprognosen for Business Region Aarhus forventeligt undervurdere behovet for parcelhuse i regionen, mens den vil overvurdere behovet for etageboliger.

Resultaterne for boligbehovsprognosen, fordelt efter boligtype, kan ses i tabel 3.2.

Tabel 3.2: Boligbehovsprognose for Business Region Aarhus 2023-2033 efter boligtype

	Antal kvadratmeter	Antal boliger
Etageboliger	1.403.088	18.724
Rækkehuse	919.799	8.370
Parcelhuse	1.698.324	9.626
Øvrige boliger	-4.592	-106

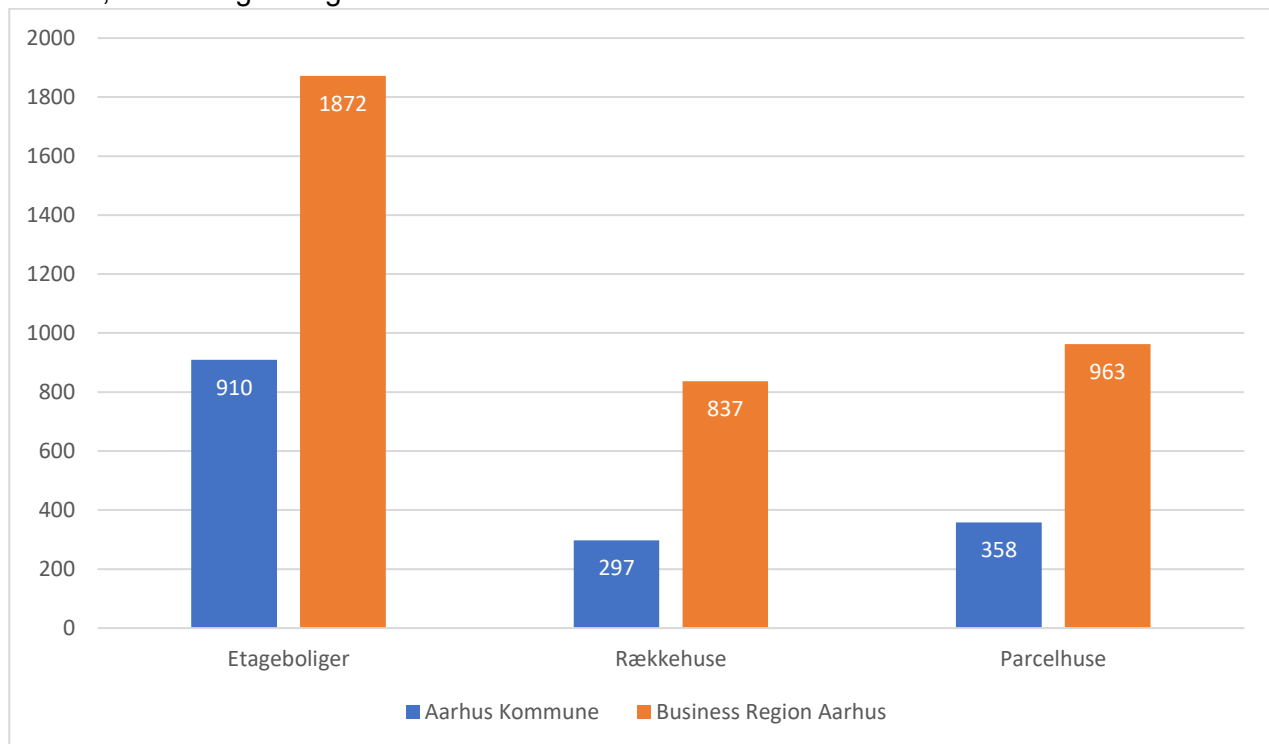
Kilde: Danmarks Statistiks befolkningstal og befolkningsfremskrivning (FOLK1A og FRKM124), BBR samt egne data.

Boligbehovsprognosen for Business Region Aarhus viser, at der er et behov for både etageboliger, rækkehuse og parcelhuse i regionen. Ser man på kvadratmeterbehovet, er det størst for parcelhuse. Der er på baggrund af den forventede befolkningsvækst i Business Region Aarhus et marked for boligbyggeri, som forventeligt Aarhus Kommune vil kunne bidrage med arealer til.

En relevant sammenligning er her mellem boligbehovet for Business Region Aarhus som region og Aarhus Kommune. En sammenligning af boligbehovet 2023-2033 i Business Region Aarhus og Aarhus Kommune kan ses i figur 3.6.

⁹ Tal fra Danmarks Statistik BOL101.

Figur 3.6: Sammenligning af boligbehov 2023-2033 for Aarhus Kommune og Business Region Aarhus, antal boliger årligt



Kilde: Aarhus Kommunes befolkningsprognose 2023-2033, Danmarks Statistiks befolkningstal og befolkningsfremskrivning (FOLK1A og FRKM124), BBR samt egne data.

Som det ses i figur 3.6, udgør boligbehovet for henholdsvis række- og parcelhuse i Aarhus Kommune ca. en tredjedel af det samlede boligbehov for de respektive boligtyper i Business Region Aarhus. For etageboliger udgør boligbehovet i Aarhus Kommune ca. halvdelen af det samlede boligbehov for etageboliger i Business Region Aarhus.

Det tegner et billede af, at det særligt er et marked for nye række- og parcelhuse, som er større for Business Region Aarhus end for Aarhus Kommune. De parcelhuse, der efterspørges i Business Region Aarhus, udgøres i vid udstrækning af familier, der fraflytter Aarhus, fordi udbuddet af parcelhuse er lavere end efterspørgslen. Der er med andre ord et potentiale såvel i Aarhus som i Business Region Aarhus i at fokusere mere på de familierettede boligtyper som parcelhuse og rækkehuse.

3.4: Opsamling

Dette kapitel har undersøgt boligforbruget i Aarhus Kommune nærmere med fokus på, hvilke boligtyper borgerne i Aarhus Kommune bor i, samt hvor stort et pladsforbrug de har i boligerne. Med afsæt i befolkningsprognosen for Aarhus Kommune frem mod 2033 er der – med forudsætning om fastholdelse af boligforbruget – udarbejdet en boligbehovsprognose for Aarhus Kommune. Centrale punkter fra kapitlet er følgende:

- Befolkningsprognosen tilsiger et relativt stort behov for boliger i Aarhus Kommune frem mod 2033. Det forventede, årligt boligbehov er ca. 910 etageboliger, 300 rækkehuse og 360 parcelhuse.

- Særligt i forhold til parcelhuse vurderes der at være et behov for at øge byggeriet i forhold til det historiske niveau, hvis det demografiske boligbehov skal imødekommes.
- I Business Region Aarhus vurderes det årlige behov frem mod 2033 at være ca. 1.870 etageboliger, 840 rækkehuse og 960 parcelhuse. Her vurderes der at være et marked for parcel- og rækkehuse, som er større end for Aarhus Kommune isoleret set.
- Boligforbruget i Aarhus Kommune varierer efter alder. Andelen, der bor i etageboliger, er højest for de unge voksne (mellem 20 og 34 år) med mellem 60 og 80 pct., hvilket er omtrent dobbelt så højt som for de øvrige aldersgrupper.
- Der er en overvægt af børn samt voksne mellem 30 og 45 år, der bor i parcelhuse. Andelen, der bor i parcelhuse, falder herefter løbende i takt med stigende alder.
- Særligt personer mellem 20 og 40 år bor i lejeboliger. Børn samt voksne over 40 år bor hovedsageligt i ejerboliger.
- Andelen, der bor i almene boliger, er ret stabil mellem ca. 21 og 27 pct. for alle aldersgrupper.
- Kvadratmeterforbruget er – med undtagelse i række- og parcelhuse for de 30- til 45-årige – generelt stigende gennem livet. For de ældste aldersgrupper tyder dette på, at der kan være et potentiale for at tilbyde disse grupper boliger i en passende størrelse, der ville kunne frigøre de relativt store boliger denne gruppe ofte bor i.
- For personer mellem 35 og 50 år er kvadratmeterforbruget omtrent det samme på tværs af boligtyperne. Det tyder på, at personer i børnefamiliealderen udnytter parcelhuse effektivt relativt set til øvrige grupper i parcelhuse. Derfor vurderes der umiddelbart ikke at være en negativ klimaeffekt knyttet til parcelhusene sammenlignet med øvrige boligtyper, når der udelukkende ses på størrelse.

Kapitel 4: Tomgang

I dette kapitel redegøres for tomgangsniveauet i Aarhus Kommune. Der ses nærmere på dette gennem forskellige boligtyper og ejerforhold og tomgangsniveauet sammenlignes endvidere med de øvrige 6-byer og landsplansgennemsnittet. Tomgangsniveauet vurderes at kunne give et billede af, hvorvidt kommunen eventuelt har over- eller underkapacitet og i så fald på hvilke boligtyper mv.

4.1: Tomgang på kommuneniveau

I de senere år har der været en del debat om tomgang i Aarhus Kommune. Der har været historier fremme om tomme etageboliger. Det har ligeledes været debatteret, om der er bygget for meget i Aarhus Kommune. Derfor er det valgt at beskrive tomgangen på boligmarkedet i Aarhus Kommune.

Tomgang på boligmarkedet kan meningsfyldt deles ind i fire typer af tomgang:

- Flyttetomgang.
- Nybyggeri-tomgang
- Renoveringstomgang.
- Markedsbestemt tomgang.

På grund af flytninger, nybyggerier og renoveringer kan tomgang aldrig være nul. Et velfungerende boligmarked uden for høje priser forudsætter i udgangspunktet, at der er en vis grad af markedsbestemt tomgang. Modsat kan den markedsbestemte tomgang dog også blive for høj, fordi dette indikerer et overudbud af boliger. Det er det sidstnævnte forhold, der har været debatteret i Aarhus over de seneste år.

Høj tomgang kan således være et tegn på, at der er bygget for mange boliger af en bestemt type til det nuværende boligbehov. Det bemærkes i den sammenhæng, at lav tomgang inden for en bestemt boligtype også kan være et tegn på, at der ikke er et tilstrækkeligt udbud af boligtypen. Lav tomgang er ønskværdigt, hvis det samtidig opfylder boligbehovene. Det afgørende er at opnå en balance, hvor antallet af boliger inden for en bestemt boligtype omtrent matcher boligbehovet inden for boligtypen. Derved vil tomgangen hovedsageligt bestå af den naturlige tomgang i forbindelse med til- og fraflytning mv.

For at afdække tomgangen på boligmarkedet i Aarhus Kommune ser dette kapitel først nærmere på tomgangen på kommuneniveau. Tabel 4.1 viser en sammenligning af tomgangsprocenter for Aarhus Kommune fordelt på boligtype og ejerforhold sammenlignet med landsplan.

Tabel 4.1: Tomgangsprocent opdelt efter boligtype og ejerforhold, henholdsvis på landsplan og for Aarhus Kommune pr. 1 januar 2024

Landsplan	Parcelhus	Rækkehus	Etagebolig
Ejerbolig	4,6%	4,6%	8,5%
Privat leje	23,0%	9,9%	11,1%
Almen bolig	2,7%	3,9%	5,1%
Øvrige	10,6%	6,5%	6,1%
I alt	5,3%	5,4%	7,7%

Aarhus Kommune	Parcelhus	Rækkehus	Etagebolig
Ejerbolig	1,7%	1,9%	5,9%
Privat leje	17,4%	8,8%	9,6%

Almen bolig	-	2,2%	4,4%
Øvrige	-	3,4%	8,0%
I alt	2,1%	3,1%	6,9%

Note: Ved Aarhus Kommune er cellerne fremhævet med grøn, hvis tomgangen for boligtypen/ejerforholdet er lavere i Aarhus Kommune end på landsplan. Tilsvarende er cellen fremhævet med rødt, hvis tomgangen for boligtypen/ejerforholdet er højere i Aarhus Kommune end på landsplan. Kombinationer af boligtype/ejerforhold med under 50 tomme boliger er efterladt tomme af statistiske hensyn.

Kilde: Danmarks Statistiks boligbestandstal (BOL101).

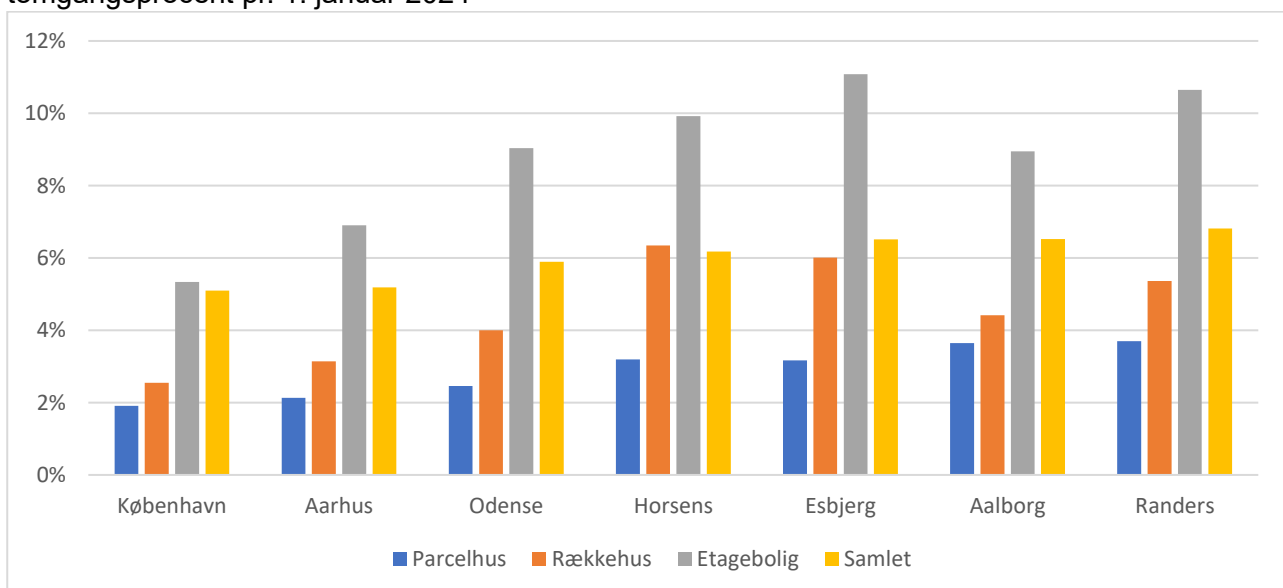
Som det ses i tabellen, ligger tomgangsprocenterne for Aarhus Kommune under landsgennemsnittet for næsten alle sammensætninger af boligtyper og ejerforhold. Den eneste undtagelse er etageboliger med andre ejerforhold end eje, privat leje og almen bolig, hvor tomgangen er en smule højere end på landsplan.

Ses der på boligtyperne samlet set, er der størst tomgang både på landsplan og i Aarhus Kommune etageboliger. Det er også inden for denne boligtype, at tomgangen i Aarhus Kommune ligger tættest på tomgangen på landsplan med hhv. 6,9 pct. og 7,7 pct.

På landsplan er tomgangen i parcel- og rækkehuse næsten identisk med hhv. 5,3 og 5,4 pct. Her er det værd at bemærke, at tomgangen er lavere i Aarhus Kommune for begge boligtyper end resten af landet. For rækkehuse er tomgangen 3,1 pct. i Aarhus Kommune, mens der især for parcelhuse ses en lav tomgang i Aarhus Kommune med 2,1 pct. tomgang.

Der er dog forskel i boligtyper og -vilkår på tværs af landets kommuner. Derfor er det også relevant at se på, hvordan tomgangen er i Aarhus sammenlignet med kommuner, der i højere grad minder om Aarhus Kommune. Derfor sammenlignes der i det kommende med de øvrige 6-byer (København, Odense, Aalborg, Randers og Esbjerg) samt Horsens, som er et af de store boligmarkeder i Business Region Aarhus. I figur 4.1 ses en sammenligning af tomgangsprocenterne fordelt på boligtyper for 6-byerne og Horsens.

Figur 4.1: Tomgang i 6-byerne og Horsens fordelt på boligtype, sorteret efter samlet tomgangsprocent pr. 1. januar 2024



Kilde: Danmarks Statistiks boligbestandstal (BOL101).

Ses der først på de samlede tomgangsprocenter, er Aarhus blandt de laveste kommuner med en samlet tomgang på 5,2 pct., hvor kun København er lavere med 5,1 pct. De resterende fem kommuners tomgangsprocenter er mellem 5,9 og 6,8 pct.

Inden for de forskellige boligtyper træder et lignende mønster frem. For alle tre boligtyper har København den laveste tomgang og Aarhus den næstlaveste tomgang, mens de andre kommuner følger derefter. Parcelhuse har den laveste tomgangsprocent. I København er den på 1,9 pct., mens den er marginalt højere i Aarhus med 2,1 pct.

For rækkehuse er tomgangen en smule højere. I København og Aarhus er tomgangen i rækkehuse på henholdsvis 2,5 og 3,1 pct. Odense og Aalborg følger efter med henholdsvis 4,0 og 4,4 pct. tomgang, mens de resterende tre byer er højere endnu.

Etageboliger er den boligtype, hvor tomgangen generelt set er højest. København har også her den laveste tomgang med 5,3 pct., hvorefter Aarhus følger med 6,9 pct. I de andre fem kommuner er tomgangen noget højere og ligger mellem 9,0 og 11,1 pct.

Sammenligningen med både landsplan og udvalgte relevante kommuner viser således, at der er en relativt lav tomgang i boligerne i Aarhus Kommune. Særligt er tomgangen lav i parcel- og rækkehuse, mens den er højere i etageboliger.

4.2: Tomgang i distrikter/områder

Selvom tomgangen overordnet set er lav, vurderes det relevant at se nærmere på, hvordan tomgangen er fordelt mellem distrikter i Aarhus Kommune. Det kan give et blik for, om der er et niveau af tomgang, der kan ses på tværs af de forskellige distrikter, samt hvorvidt der er distrikter med en højere tomgang og forklaringer herpå. Tabel 4.2 viser fordelingen af tomgang på tværs af distrikter.

Tabel 4.2: Tomgangsprocent fordelt efter distrikt og boligtype pr. 1. januar 2024

	Etagebolig	Rækkehus	Parcelhus
Bakkegårdskolen	4,1%	5,8%	3,5%
Bavnehøj Skole	1,4%	3,4%	2,0%
Beder Skole	4,5%	3,6%	1,9%
Elev Skole	11,1%	5,2%	1,6%
Ellehøjskolen	13,8%	4,4%	-
Ellevangskolen	10,3%	1,9%	2,1%
Elsted Skole	2,4%	2,1%	0,9%
Engdalskolen	10,8%	3,3%	1,6%
Frederiksbjerg Skole	5,2%	3,1%	5,6%
Gammelgaardsskolen	16,9%	3,0%	1,5%
Hasle Skole	5,2%	2,1%	1,4%
Holme Skole	4,8%	1,2%	2,0%
Højvangskolen	12,8%	4,2%	2,2%
Hårup Skole	-	2,2%	3,0%
Katrinebjergskolen	18,6%	2,8%	1,7%
Kragelundskolen	3,6%	2,1%	2,1%

Lisbjergskolen	34,2%	12,9%	3,6%
Lystrup Skole	4,1%	1,8%	2,0%
Læssøesgades Skole	4,0%	-	-
Malling Skole	4,1%	2,1%	2,1%
Møllevangskolen	5,3%	10,3%	2,0%
Mårslet Skole	11,5%	1,9%	2,9%
Næshøjskolen	4,4%	5,6%	3,0%
Risskov Skole	7,3%	6,4%	2,9%
Rosenvangskolen	4,4%	-	1,6%
Rundhøjskolen	3,1%	2,8%	1,4%
Sabro-Korsvejskolen	7,5%	4,0%	3,4%
Samsøgades Skole	6,3%	5,1%	-
Skjoldhøjskolen	3,2%	2,3%	1,7%
Skovvangskolen	5,9%	1,4%	1,6%
Skæring Skole	6,4%	7,1%	2,0%
Skødstrup Skole	3,7%	3,3%	1,1%
Skåde Skole	5,7%	2,6%	2,9%
Solbjergskolen	7,9%	5,1%	3,0%
Strandskolen	11,9%	1,8%	2,8%
Sødalsskolen	14,4%	5,8%	2,8%
Sølystskolen	4,5%	2,8%	2,2%
Søndervangskolen	3,1%	10,5%	1,1%
Tilst Skole	7,0%	4,2%	1,7%
Tranbjergskolen	6,8%	1,6%	1,1%
Vestergårdsskolen	6,0%	2,8%	2,5%
Viby Skole	5,0%	-	1,2%
Virupskolen	-	1,3%	2,8%
Vorrevangskolen	4,3%	3,9%	1,0%
Åby Skole	7,7%	1,8%	1,2%
I alt	7,1%	3,2%	2,1%

Note: De samlede tomgangsprocenter for hver boligtype adskiller sig marginalt fra tallene i ovenstående afsnit. Det skyldes mindre forskelle i opgørelsesmetoden. Celler med under 100 boliger er efterladt tomme af statistiske hensyn.

Kilde: BBR og egne data.

For parcelhusene viser det sig, at der på tværs af alle distrikterne er lave tomgangsprocenter. Der ses for mange distrikter tomgangsprocenter mellem 1 og 2,5 pct., hvilket indikerer, at det er muligt at opnå en lav tomgangsprocent for denne boligtype.

For rækkehuse er der generelt set også lav tomgang i de fleste distrikter. I over halvdelen af distrikterne er tomgangen mellem 1,5 og 4 pct. Særligt to distrikter skiller sig ud med høje tomgangsprocenter – Lisbjergskolen og Møllevangskolen. For Lisbjergskolen er der dog hovedsageligt tale om nybyggeri, som først er blevet færdigt i løbet af 2023, hvor der derfor må forventes en vis tomgang pr. 1. januar 2024. I Møllevangskolens distrikt dækker tomgangsprocenten over 15 tomme rækkehuse, hvoraf 10 ligger på Poul Martin Møllers Vej i bygninger, som blev solgt

til en ejendomsudvikler i 2021, renoveret og efterfølgende udbudt til salg. Her er en vis tomgang også naturlig. Der er således ingen distrikter, hvor der er en nogen udfordrende høj tomgang.

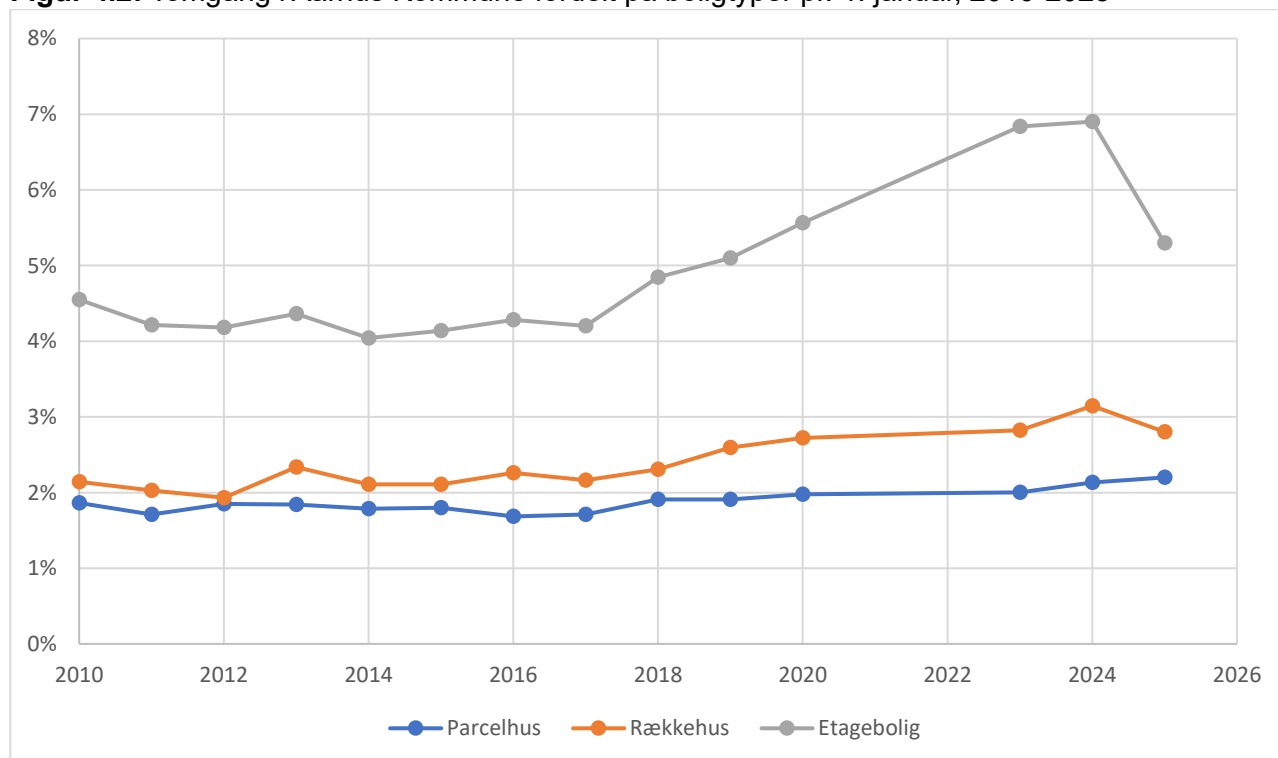
For etageboliger er tomgangen generelt – som tidligere afsnit også viste – højere end for de andre boligtyper. I hovedparten af de distrikter, hvor der er et væsentligt antal etageboliger, ligger tomgangsprocenten mellem 3 og 8 pct. Der er dog også en del distrikter, hvor tomgangen er højere. For nogle af disse distrikter er der dog naturlige forklaringer herpå. I distrikterne Ellehøjskolen, Gammelgaardsskolen og Sødalskolen skyldes størstedelen af tomgangen nedrivninger af boligblokke, hvor boligerne på opgørelsestidspunktet stod tomme. Det samme gør sig gældende for en del af tomgangen i distriktet Engdalskolen. For Ellevangskolen, Lisbjergskolen og Strandskolen er en markant del af tomgangen i nybyggede boliger, hvor der forventes en vis tomgang inden fuld udlejning. Den samme forklaring gælder en del af tomgangen i Katrinebjergskolens distrikt.

I mange af de distrikter, hvor der er en relativt høj tomgang i etageboligerne, synes der at være naturlige forklaringer herpå. I enkelte distrikter er der dog stadig relativt høj tomgang herudover. Generelt set er billedet, at der ikke er væsentlige udfordringer med tomgang i Aarhus Kommune – selv ikke set inden for enkelte distrikter.

4.3: Tomgang over tid

Som de seneste to afsnit har vist, er tomgangen i Aarhus Kommune ikke høj, når der sammenlignes med andre kommuner. I dette afsnit ses der på, hvordan tomgangen har udviklet sig i Aarhus Kommune over den seneste årrække. En oversigt over udviklingen i tomgang i Aarhus Kommune fordelt på boligtyper kan ses i figur 4.2.

Figur 4.2: Tomgang i Aarhus Kommune fordelt på boligtyper pr. 1. januar, 2010-2025



Note: Tal fra 2021 og 2022 er ikke tilgængelige grundet fejl i data fra Bygnings- og Boligregistret.

Kilde: Danmarks Statistiks boligbestandstal (BOL101) og egne data (2025).

Figuren viser, at tomgangen for parcelhuse har ligget ret stabilt omkring 2 pct. i perioden 2010-2025. Der ses således ingen væsentlig udvikling i tomgangen inden for denne boligtype.

For rækkehuse ses en let stigning i tomgangen, som i den første halvdel af perioden lå lige over 2 pct. Fra 2017 til 2024 steg tomgangen i rækkehuse op til omkring 3 pct., mens den faldt fra 2024 til 2025 og nu er under 3 pct. Igen.

Den tydeligste tendens ses for etageboliger, hvor der siden 2017 har været en væsentlig stigning i tomgangen. Fra 2010 til 2017 lå tomgangen for etageboliger stabilt ca. 4-4,5 pct. I de efterfølgende år er tomgangen steget støt, hvor den toppede i 2024 på knap 7 pct. Dette hænger sammen med udviklingen i boligbyggeriet, som fremgår af kapitel 2. Fra 2017-2022 blev der årligt opført et stort antal etageboliger. Dette har givet sig udslag i en højere tomgang inden for boligtypen.

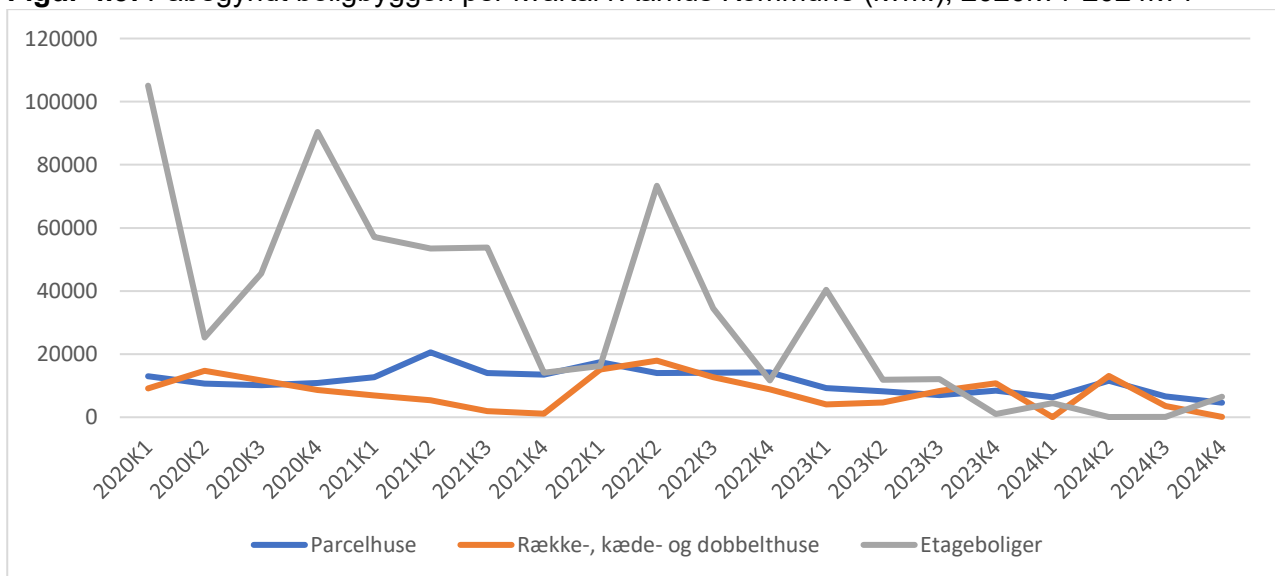
Faldet i tomgangen fra 2024 til 2025 er dog ligeledes markant for etageboliger på over 1,5 procentpoint, så tomgangen aktuel er lige over 5 pct. På trods af den stigende tomgang i de foregående år, nærmer tomgangen sig nu forventeligt et lavere niveau, som kendetegnede perioden op til 2017.

FAKTABOKS – Faldende boligbyggeri Aarhus Kommune

En af forklaringerne med faldende tomgang i Aarhus Kommune kan forklares ved boligbyggeriet i Aarhus Kommune. Som det fremgår af figur 4.3, er det påbegyndte boligbyggeri i Aarhus Kommune faldet i perioden 2020 til ultimo 2024, uanset hvilket boligtype der ses på. Som det endvidere fremgår, har det mest markante fald i boligbyggeriet været blandt etageboliger. I 1. kvartal af 2020 påbegyndtes etablering af mere end 100.000 kvm.

Den faldende udvikling i påbegyndt boligbyggeri i Aarhus er dog ikke enestående og således en generel tendens på tværs af landet i den pågældende periode. Dette tilsiger, at faldet primært skyldes makroøkonomiske forhold, der kan påvirke påbegyndelse af boligbyggeri, eksempelvis renten.

Figur 4.3: Påbegyndt boligbyggeri per kvartal i Aarhus Kommune (kvm.), 2020kv1-2024kv4



Kilde: Danmarks Statistik, Bygv11

4.4: Opsamling

Dette kapitel har set nærmere på tomgangen på boligmarkedet i Aarhus Kommune. Kapitlet sammenligner tomgangen med landsplan og med relevante andre kommuner, ligesom det undersøger, hvordan tomgangen fordeler sig på distrikter i Aarhus Kommune, samt hvordan tomgangen har udviklet sig historisk set. Centrale punkter fra kapitlet er følgende:

- Tomgangen er relativt lav i Aarhus Kommune sammenlignet med andre kommuner. København har lavere tomgang for både parcelhuse, rækkehuse og etageboliger, men Aarhus' tomgang er lavere for alle boligtyper end i de resterende 6-byer og Horsens. Det gælder også, når der sammenlignes ml. Aarhus Kommune og landsplansgennemsnittet.
- For etageboliger har tomgangen været stigende frem til 2024, men er faldet kraftigt fra 2024 til 2025, så tomgangen forventeligt er på mod lavere niveau, som det sås frem til 2017, hvor der var pres på boligmarkedet. For parcelhuse har tomgangen været stabilt lav siden 2010. Tomgangen i rækkehuse har også været lav siden 2010 med en let stigende tendens, som dog også er blevet afbrudt af et fald fra 2024 til 2025.
- For parcel- og rækkehuse er de laveste tomgangsprocenter ca. 1,5 til 2,5 pct. For etageboliger er de laveste tomgangsprocenter omkring 3 til 4 pct. Det tyder på, at der er forskel på tværs af boligtyperne på, hvor lav tomgangen kan blive.

Kapitel 5: Børnefamilier på boligmarkedet

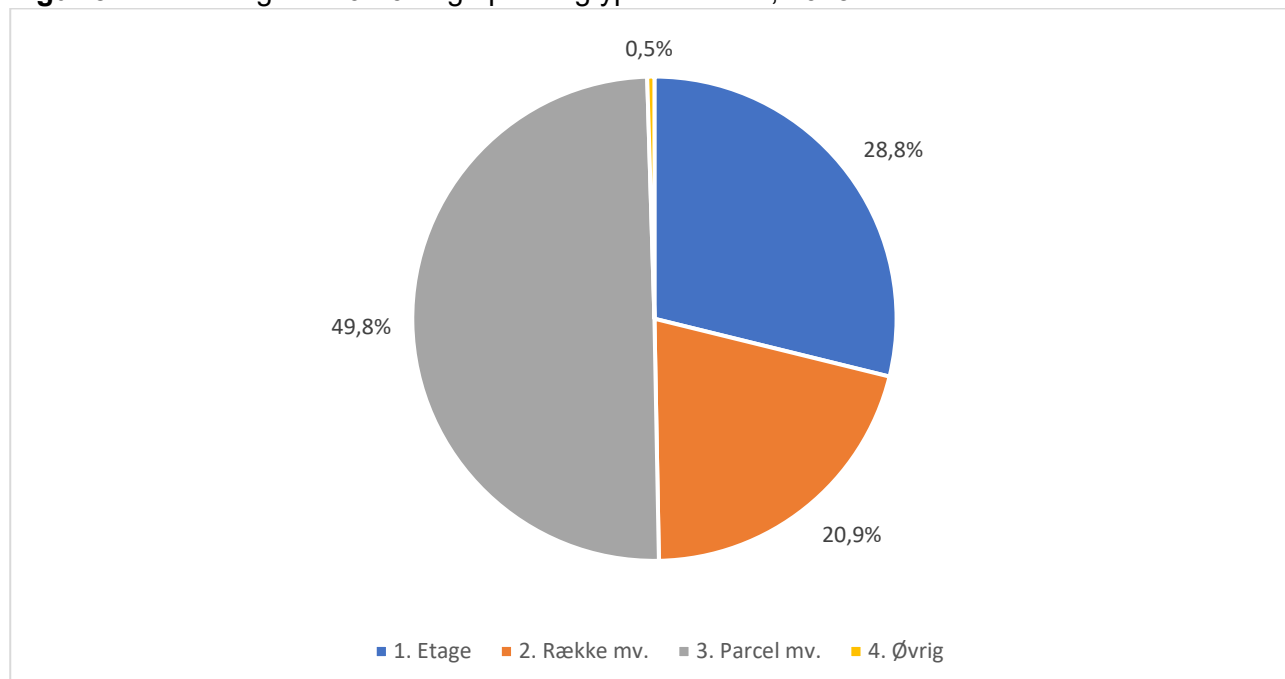
Som det fremgår af kapitel 1, er der vækst i antallet af børnefamilier, der flytter fra Aarhus. I kapitel 2 er bestanden af boliger og de senere års byggeri af boliger belyst.

I dette kapitel fokuseres nærmere på børnefamilierne og på de boliger som børnefamilierne foretrækker. Dette gøres dels ved at fokusere på de boliger, hvor Aarhus Kommunes børn bor, samt i form af en nærmere belysning af rækkehusenes rolle i forhold til børnefamilier. Når rækkehuse vurderes relevante at belyse i forhold til børnefamilier, skyldes det, at rækkehusene kan ses som en mellemform, der på den ene side kan være store, have direkte adgang til en have og samtidigt har et mindre arealforbrug end de klassiske parcelhuse.

5.1: Boligtyper og boligernes alder i relation til børnefamilier

I nedenstående figur ses, hvordan de 0-16-årige bor i Aarhus Kommune efter boligtype.

Figur 5.1: Fordelingen af 0-16-årige på boligtyper i Aarhus, 2023

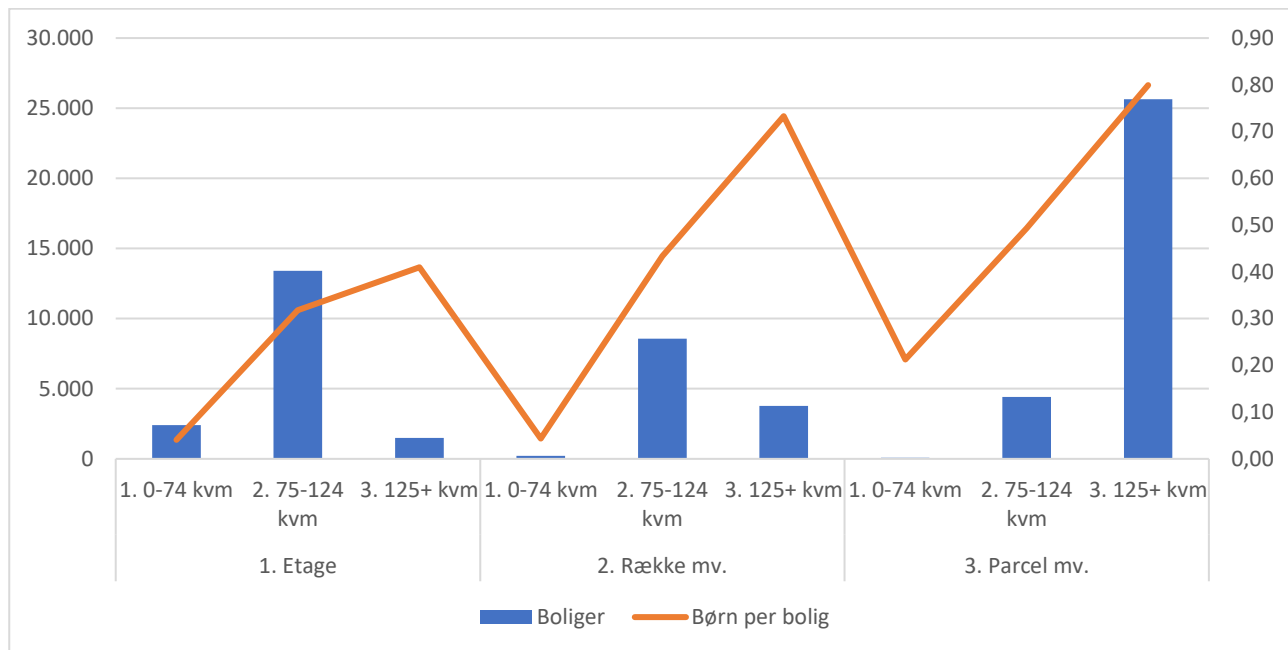


Kilde: BBR og CPR.

Det ses, at ca. halvdelen af børnene bor i parcelhuse, 29% bor i etageboliger og de resterende 21% bor i rækkehuse. Mindre end 1% bor i øvrige boligtyper som kollegier og døgninstitutioner. Det er værd at bemærke, at andelen af børn, der bor i parcelhuse i 2024 var 1%-point højere end i 2010. Der er altså ingen tendens til, at børnefamilierne i Aarhus fravælger parcelhuset som boligform.

I figur 5.2 nedenfor fokuseres nærmere på fordelingen af 0-16-årige på boligstørrelse og boligtyper. Det fremgår dels, hvor mange børn og unge, der bor i den enkelte boligtype, og hvor mange børn og unge der bor per bolig. Dvs. et udtryk for, hvor mange børn og unge der er i den gennemsnitlige bolig.

Figur 5.2: Antal 0-16-årige i forskellige boligtyper (venstre akse) og antal børn per bolig (højre akse) i Aarhus Kommune

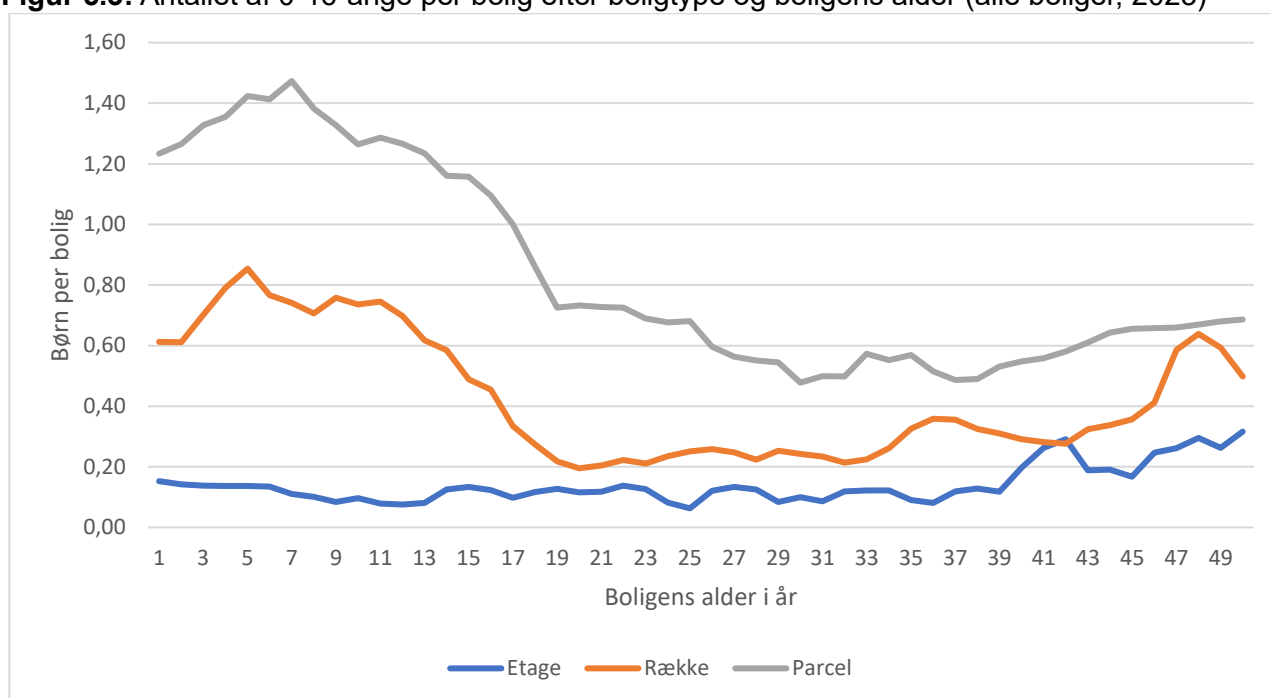


Kilde: BBR og CPR.

Halvdelen af de cirka 60.000 0-16-årige i Aarhus Kommune bor i parcelhus. Det ses, at der bor 0,8 barn i parcelhuse over 125 kvm. I den anden ende af spektret bor der 0,04 barn i hver etagebolig under 75 kvm. Det ses, at den boligtype med næstflest børn rent antalsmæssigt er etageboliger på mellem 75 og 124 kvm. I denne bolig-gruppe findes et stort antal almene boliger, som i høj grad blev opført i 1960'erne og 1970'erne.

En vigtig faktor for antallet af børn i en bolig er boligens alder. Dette hænger sammen med de velkendte begreber som børnefamiliekvarter, sølvbryllupskvarter og guldbryllupskvarter. I nedenstående figur er antallet af børn per bolig vist for de tre hovedboligtyper delt ud efter boligernes alder.

Figur 5.3: Antallet af 0-16-årige per bolig efter boligtype og boligens alder (alle boliger, 2023)



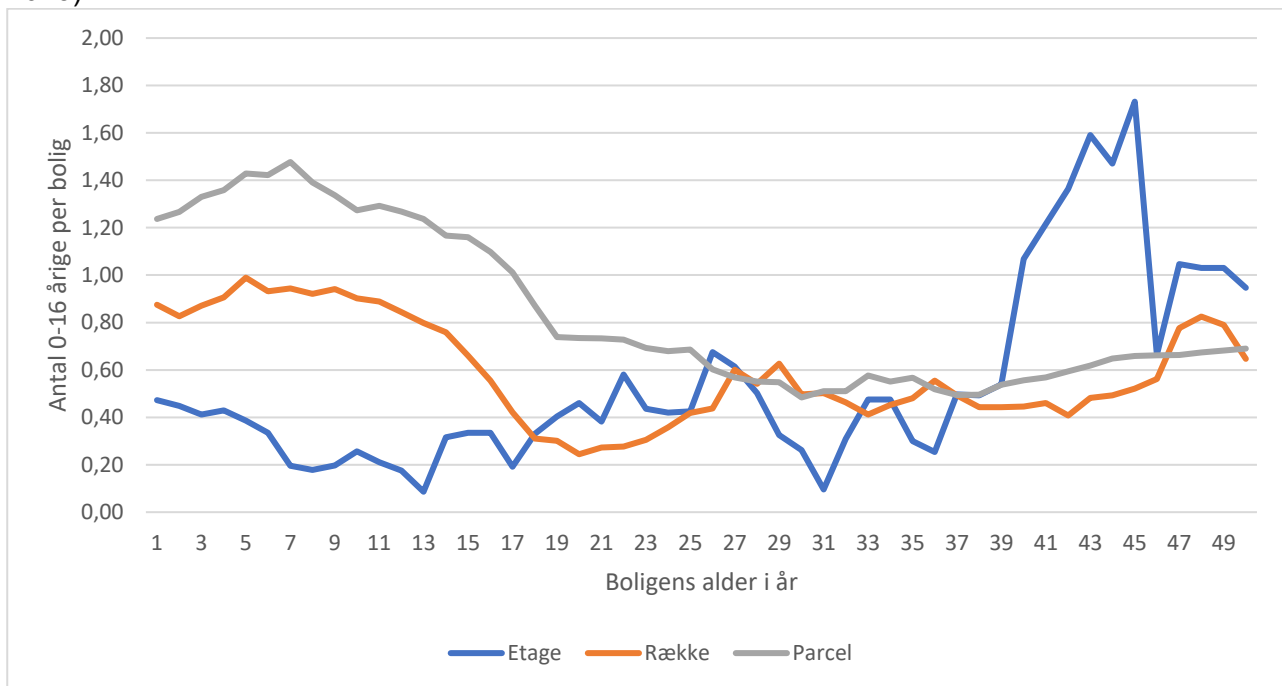
Note: 3-års glidende gennemsnit.

Kilde: CPR og BBR.

For parcelhusene ses, at der er cirka 1,25 barn i et nybygget parcelhus i gennemsnit. Dette vokser i de efterfølgende 7 år, hvorefter der er cirka 1,5 barn per parcelhus. Herefter falder antallet af 0-16-årige gradvist. Når huset er 13 år gammelt, vil der i gennemsnit være cirka 1,25 barn igen. Når husene er cirka 25-30 år gamle nås et plateau, hvor der er omkring 0,55-0,6 børn i alderen 0-16 år per hus. Efter 40 år ser det ud som om børnetallet stiger lidt igen – formentlig som følge af en art generationsskifte. Men antallet af børn kommer dog ikke op på et antal, der svarer til de nybyggede huse.

For rækkehuse ses et tilsvarende billede blot på et lavere niveau, hvilket vil sige færre 0-16-årige per husstand. Endelig ses, at der er færre børn i etageboligerne. Dette hænger sammen med, at der er mange små lejligheder. Derfor vises nedenfor den samme graf som figur 5.3, men alene for boliger på 100 kvm. og derover.

Figur 5.4: Antallet af 0-16-årige per bolig efter boligtype og boligens alder (boliger over 100 kvm., 2023)



Note: 3-års glidende gennemsnit.

Kilde: BBR og CPR.

Parcelhusene er fortsat den boligtype, hvor der er flest børn og unge de første ca. 25 år. Men forskellen til de større rækkehuse er mindre end i figur 5.5. For etageboligerne ændrer billedet sig, når der ses på store lejligheder fremfor på alle lejligheder. Den mest markante udvikling er, at der er fra 0,4 børn i lejlighederne opførelse og ca. 1 barn per lejlighed, når disse er 40-50 år gamle. Der ses nogle år med mange børn per etagebolig efter 40-45 år. Der er her tale om nogle enkelte store almene bebyggelser i bl.a. Rydevænget og Jernaldervej med større lejligheder og relativt mange 0-16-årige. Dette er i tråd med resultatet fra figur 5.2.

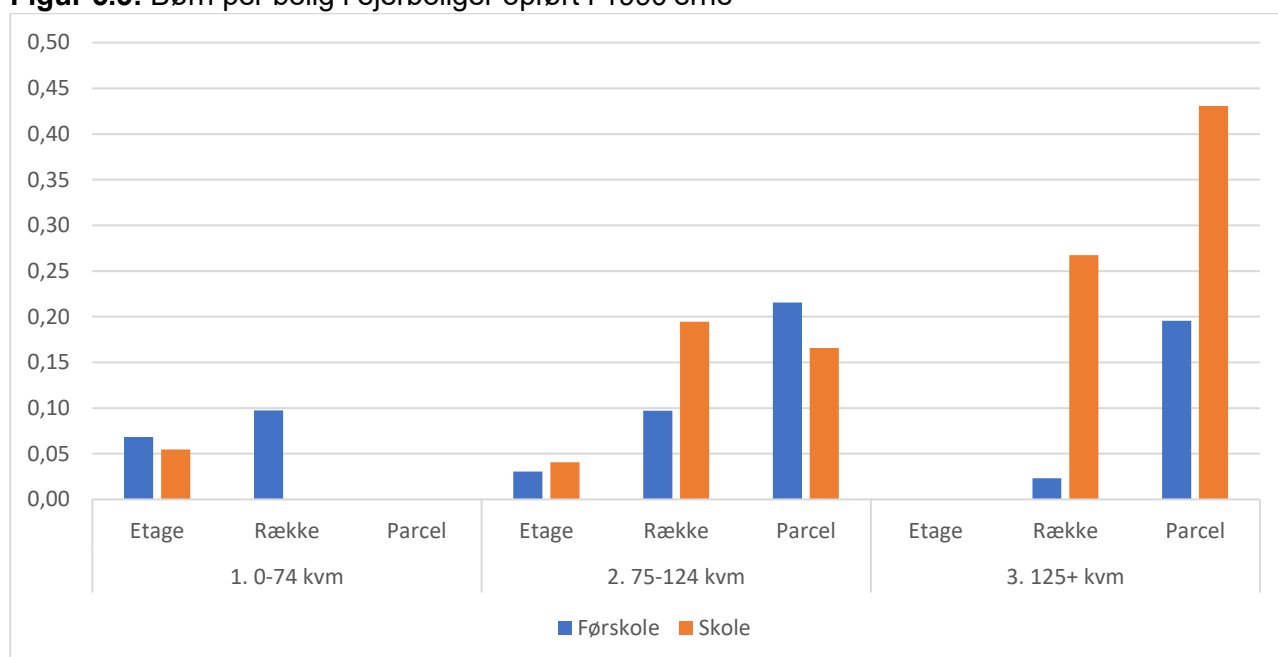
Ud over boligtypen og alderen på boligen har ejerformen og boligens størrelse også betydning for, om boligerne er attraktive for børnefamilier. Endvidere er der naturligt en sammenhæng mellem størrelsen på en bolig og hvor mange voksne og børn, der bor i boligerne. Disse aspekter analyseres i det følgende.

5.2: Boligtypens, størrelsens og ejerformens betydning i relation til børnefamilier

Ovenfor er det vist, at boligtypen og boligens alder er vigtige faktorer for at beskrive, hvor mange børn og unge, der bor i de forskellige boliger. Andre forhold er boligernes ejerform (ejerbolig, privat udlejningsbolig, almen bolig eller andet). En fjerde vigtig faktor er i sagens natur boligernes størrelse. Der bor alt andet lige flere børn og unge i store boliger, end i små boliger.

Nedenfor fokuseres på boligstørrelsen for ejerboliger, når opførelsestidspunkt og boligtype holdes konstant. For at holde opførelsesåret konstant vises først antallet af førskolebørn og skolebørn per bolig opført i 1990'erne.

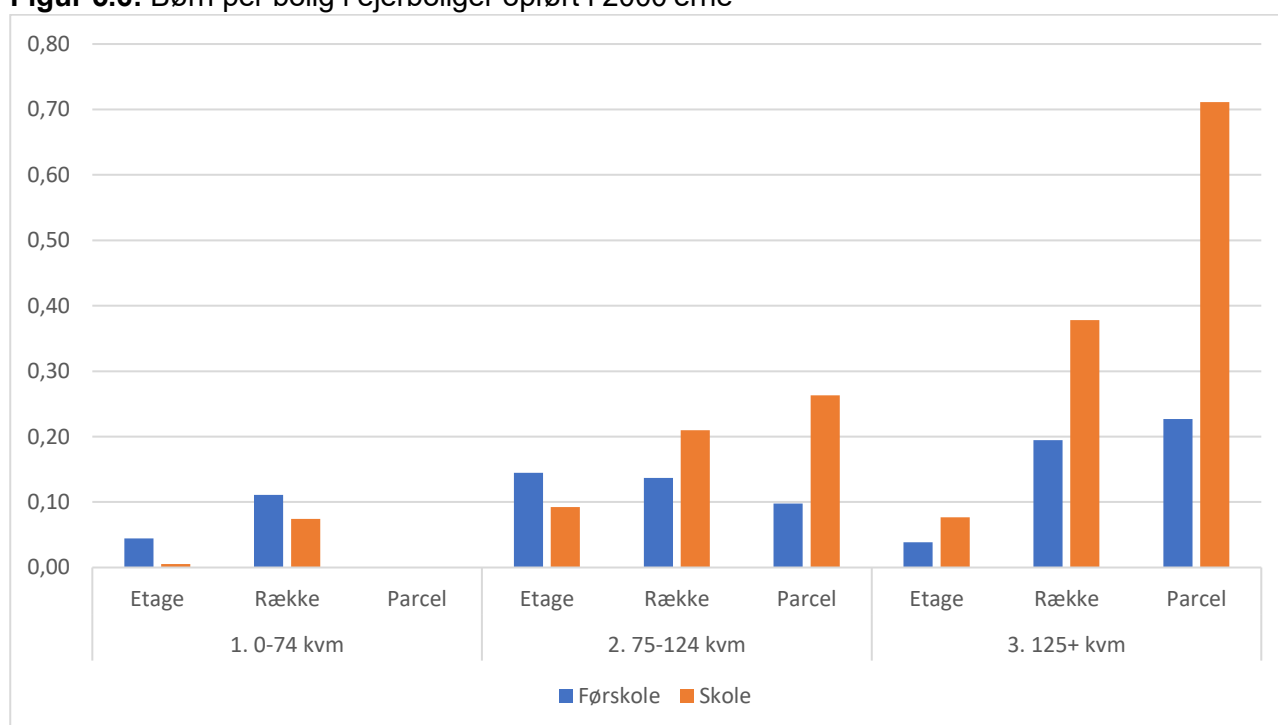
Figur 5.5: Børn per bolig i ejerboliger opført i 1990'erne



Kilde: BBR og CPR.

Og her ses den samme figur for boliger opført i 2000'erne.

Figur 5.6: Børn per bolig i ejerboliger opført i 2000'erne



Kilde: BBR og CPR.

Det fremgår, at der bor få børn i de mindre ejerboliger under 75 kvm., der er ca. 20-30 år gamle. Dette gælder uanset om der er tale om etageboliger eller rækkehuse. Der findes ikke så små

parcelhuse registreret opført i perioden. Det generelle billede er, at der er flest børn i parcelhuse, dernæst i rækkehuse og endelig i etageboliger.

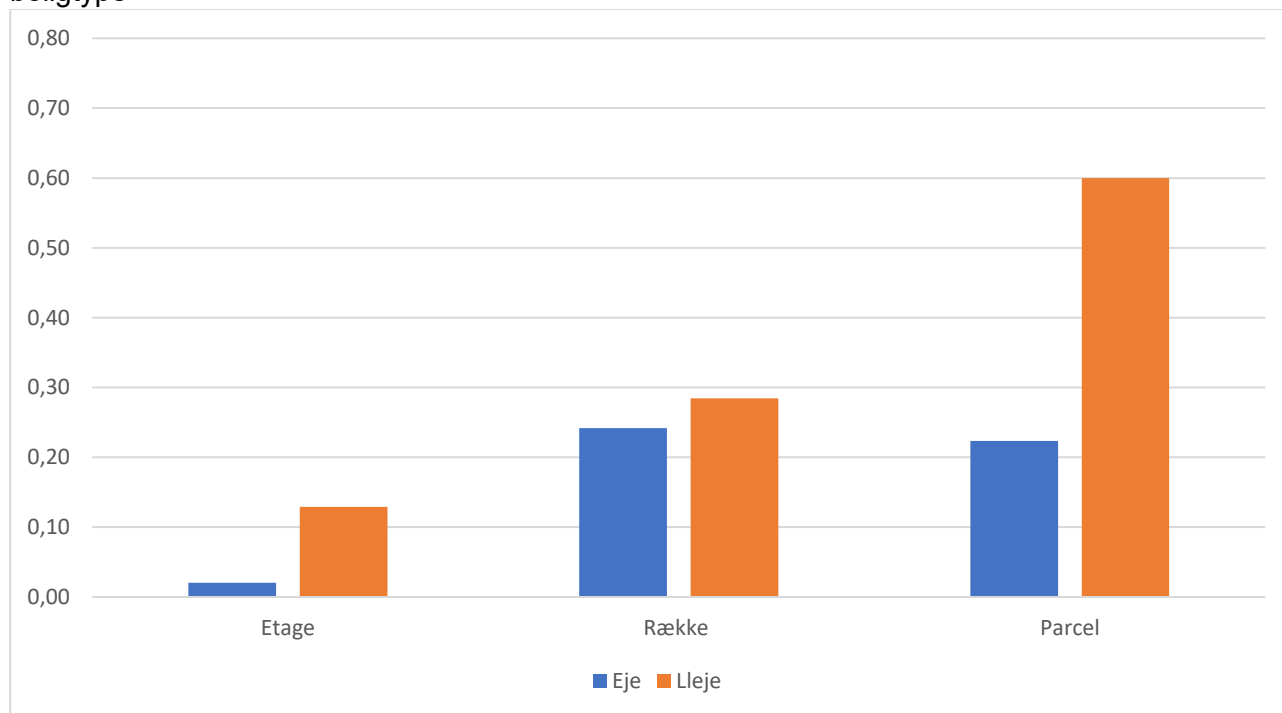
For de større ejerboliger bemærkes det, at der er ca. dobbelt så mange skolebørn i større parcelhuse som i større rækkehuse. For boliger mellem 75 og 124 kvm. er billedet mindre tydeligt. Dog ses fortsat flest børn i parcelhuse og færrest i ejerlejligheder. Boligtypen synes således afgørende for antallet af børnefamilier ligesom størrelsen af boligerne.

Der er en forskel i vægtningen af førskolebørn og skolebørn i forhold til boligstørrelsen. Jo større en bolig er, desto flere skolebørn kommer i boligerne relativt til førskolebørn.

Eje- eller lejeboliger

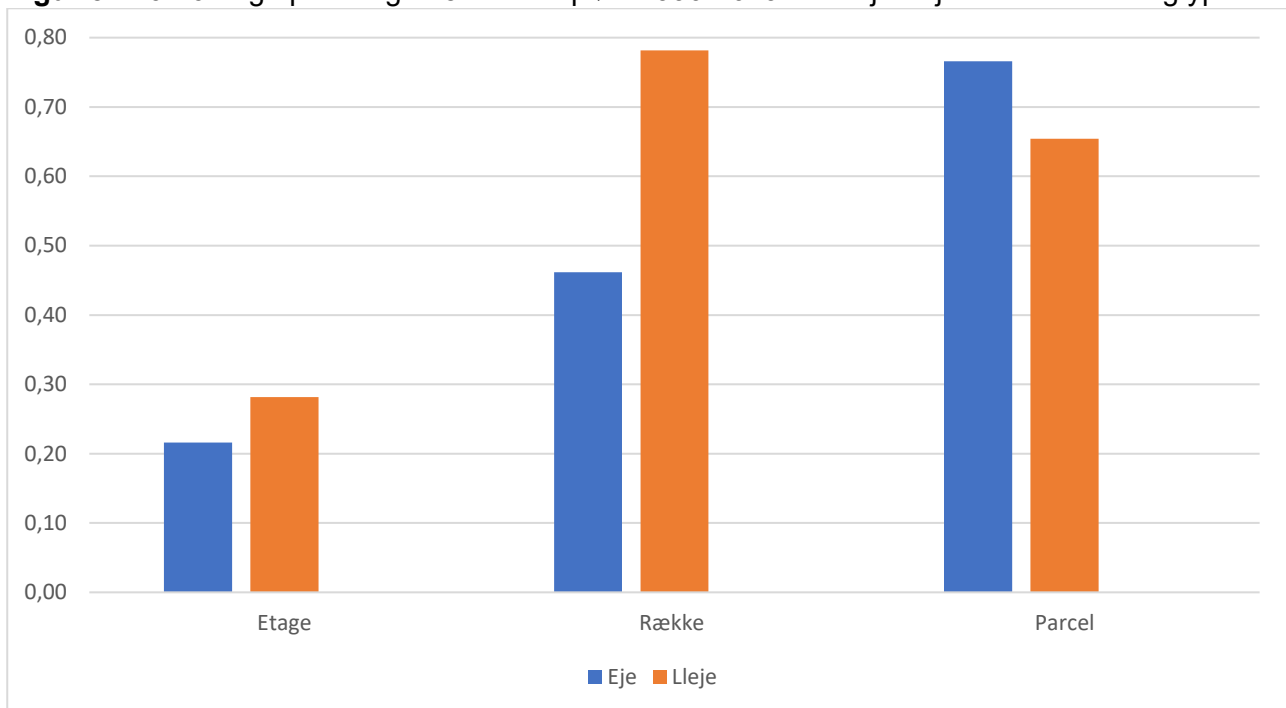
I de følgende to figurer ses antallet af skolebørn i boliger opført i 1990-2019 efter størrelse boligtype og udlejningsstatus.

Figur 5.6: 6-16-årige per bolig mellem 75 og 124 kvm. opført 1990-2019 efter ejer-lejestatus samt boligtype



Kilde: BBR og CPR.

Figur 5.7: 6-16-årige per bolig 125+ kvm. opført 1990-2019 efter ejer-lejestatus samt boligtype



Kilde: BBR og CPR.

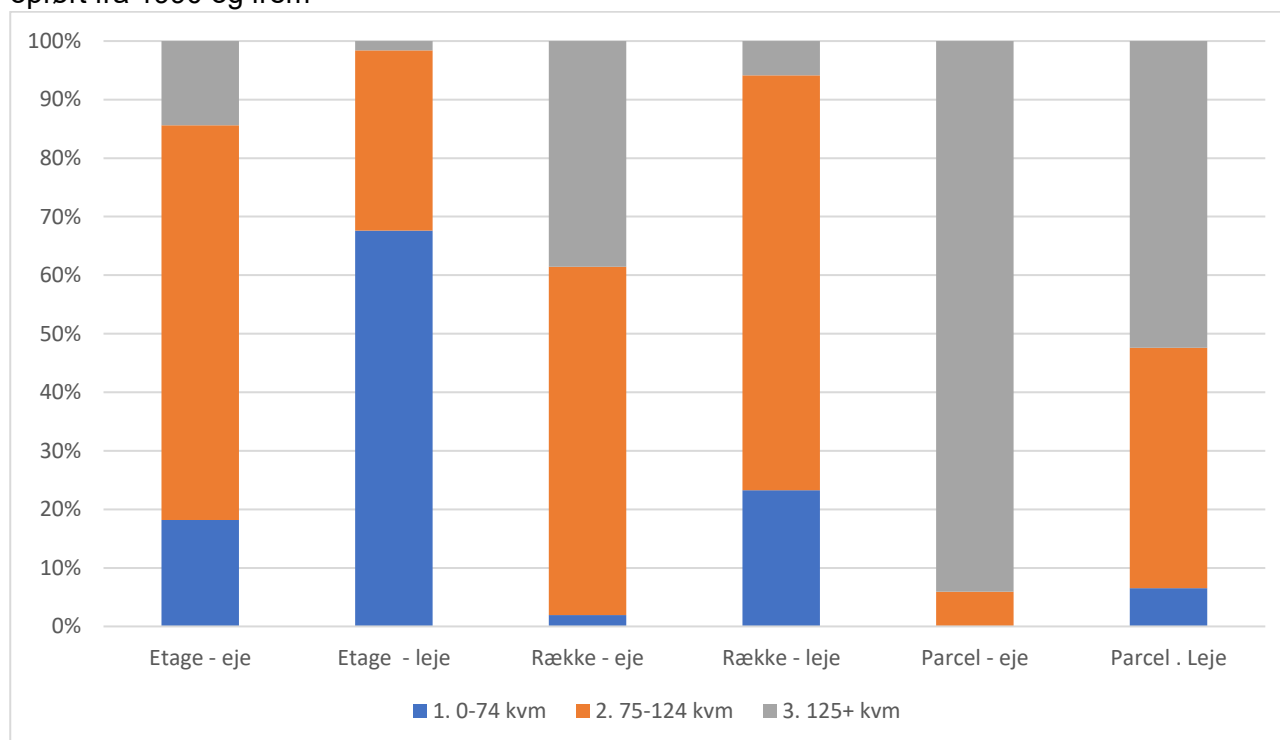
Det generelle billede er, at der er flest børn i parcelhuse, som det også er gengivet tidligere i kapitlet. Det bemærkes, at data for leje-parcelhuse skal tolkes med nogen varsomhed, da der er få boliger i denne kategori. For de store og mellemstore rækkehuse er der flere kategorier, hvor børnetallet i lejerækkehuse er højere end i eje-rækkehuse og på niveau med parcelhusene. I etageboligerne er der generelt set flest skolebørn i lejeboligerne. Det store antal børn i de 125+ kvm. lejelejligheder fra 1990-2019 skal dog ses i sammenhæng med et lille antal lejligheder i denne kategori fra denne periode.

Det kan således konkluderes, at spørgsmålet om eje- eller lejebolig ikke har væsentlig betydning for antallet af skolebørn.

Da der er en sammenhæng mellem størrelse, boligtype og ejerforhold ift. antallet af skolebørn, kan der dog alligevel være usikkerhed om sammenhængene i de bagvedliggende, centrale faktor for boligvalget. Eksempelvis om det er ønsket om at få en stor ejerbolig, der leder familierne i retning af parcelhuse. Eller om det er ønsket om at få et stort parcelhus, der leder familierne i retning af ejerboligen.

I nedenstående figur ses sammenhængen mellem boligtype, størrelse og udlejningsforhold.

Figur 5.8: sammenhængen mellem boligtype, eje-leje-forhold samt boligernes størrelse – boliger opført fra 1990 og frem



Kilde: BBR og CPR.

Figuren illustrer, at boligtypen med flest kvadratmeter er parcelhuse og herefter rækkehuse mens lejligheder er mindst. Tilsvarende er lejeboliger typisk mindre end ejerboliger. I praksis betyder dette, at der er flere børn i parcelhuse, fordi disse er større og ligeledes flere børn i ejerboliger, fordi disse igen er større end lejeboliger.

Det bemærkes dog, at det ud fra data ikke er muligt at konkludere, om det er boligtypen, der driver størrelsen, eller størrelser der betinger boligtypen. Man kan med andre ord meget vel forestille sig, at børnefamilier bor i parcelhuse, fordi de har brug for mange kvadratmeter og at parcelhuse er den billigste boligform, når man ønsker mange kvadratmeter.

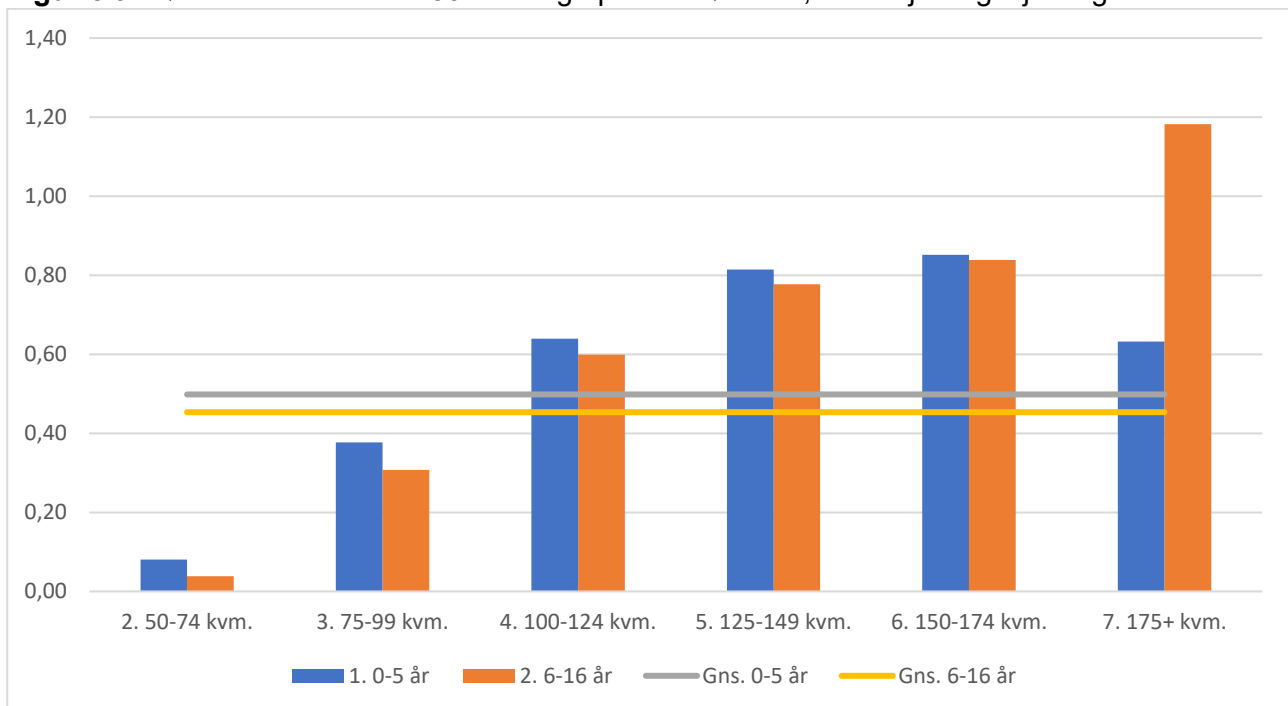
5.3: Børn i rækkehuse

Det har i en årrække været et ønske fra Aarhus Kommunes side at sikre en byudvikling, der på én gang sikrer boliger til den voksende befolkning, men som samtidigt har et mindre arealudlæg end de traditionelle parcelhuskvarterer.

Det er derfor valgt at se nærmere på børnefamilier og rækkehuse, da denne en boligform kan ses som en middelvej mellem etageboligen og parcelhuset. Både hvad angår størrelse, adgang til egen have og arealforbrug per bolig placerer rækkehusene sig oftest i en position imellem den kompakte etagebolig og de åbne lave bebyggelser i parcelhuskvartererne.

I nedenstående figur ses antallet af børn i en række arealkategorier. Der ses alene på rækkehuse over 50 kvm.

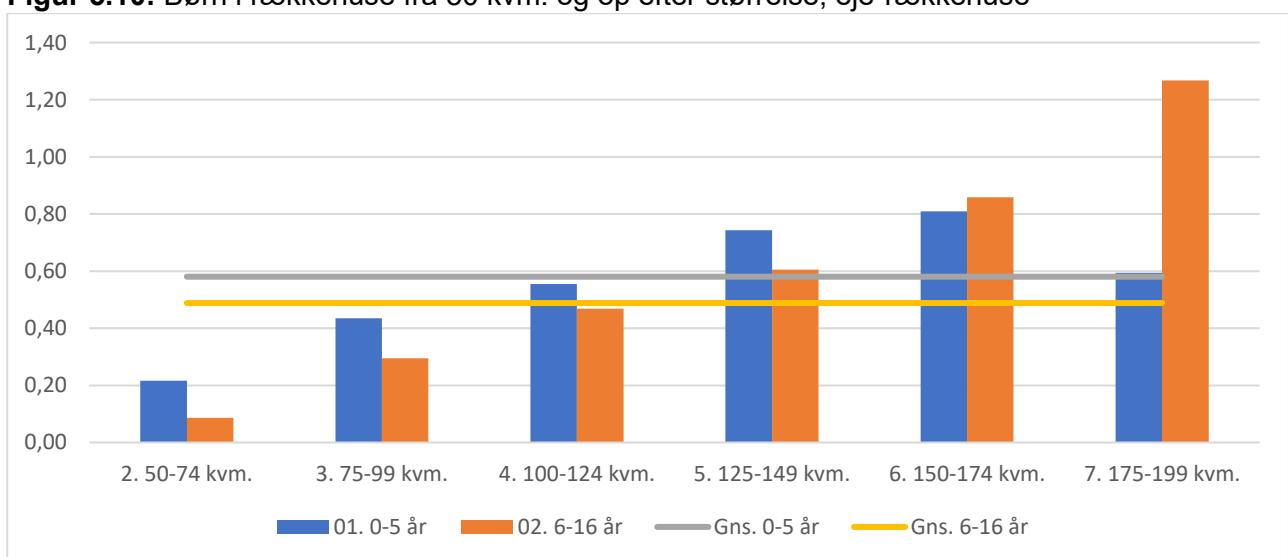
Figur 5.9: Børn i rækkehuse fra 50 kvm. og op efter størrelse, både ejer- og lejeboliger



Kilde: BBR og CPR.

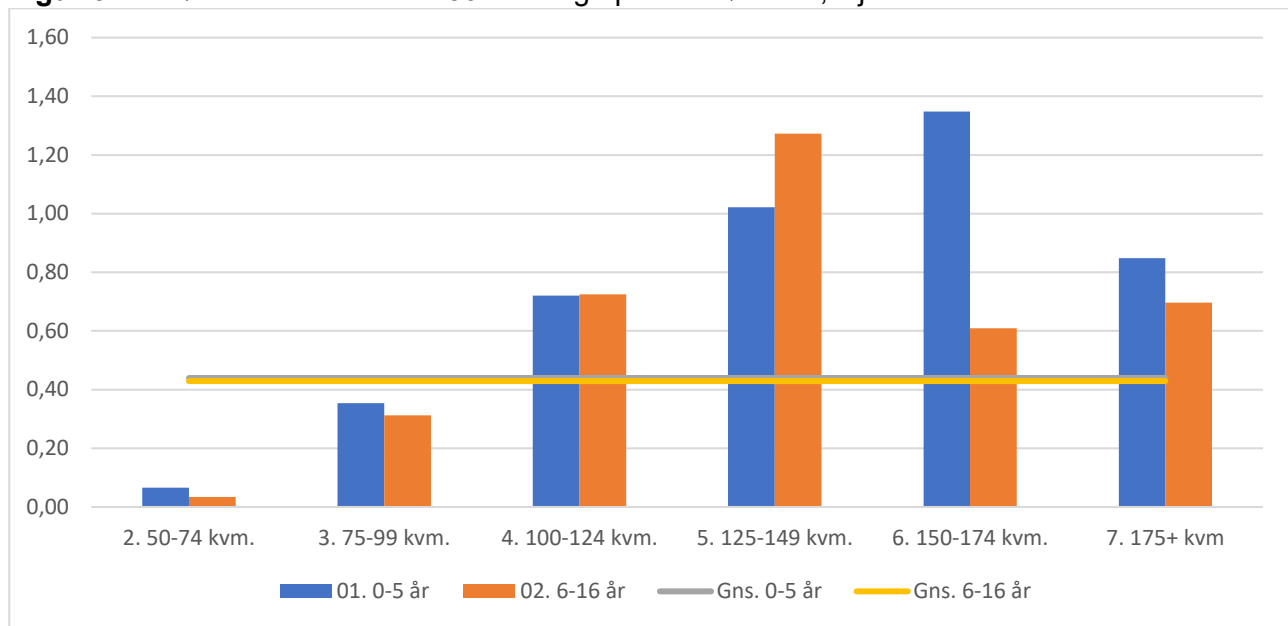
Der ses en sammenhæng mellem størrelsen og antallet af børn. Det er endvidere påfaldende, at linjen for det gennemsnitlige antal 0-5-årige i rækkehusene ligger over antallet af 6-16-årige. Dette på trods af, at førskolebørnene kun udgør 6 årgange, mens skolebørnene udgør 11 årgange. Ud fra disse tal synes det at pege på, at såfremt der ønskes børn i rækkehuse, vurderes disse i udgangspunktet at skulle etableres i størrelser over 100 kvm. og ligeledes over 125 kvm. I figur 5.10 og 5.11 ses de samme tal for henholdsvis ejer-rækkehuse og leje-rækkehuse.

Figur 5.10: Børn i rækkehuse fra 50 kvm. og op efter størrelse, eje-rækkehuse



Kilde: BBR og CPR.

Figur 5.11: Børn i rækkehuse fra 50 kvm. og op efter størrelse, leje-rækkehuse



Kilde: BBR og CPR.

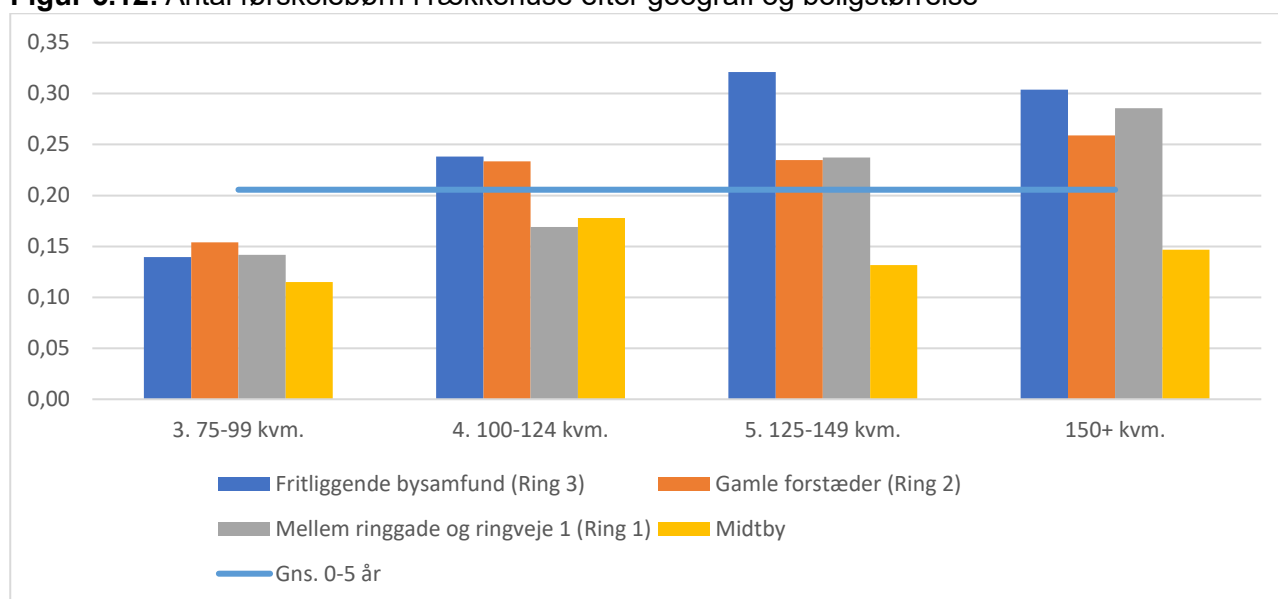
Det ses, at der er flere førskolebørn i ejerboliger sammenlignet med lejeboliger under ét. Såfremt der tages højde for boligstørrelsen, er der dog ikke store forskelle. Derimod er der flere skolebørn i ejerboliger end i lejeboliger samlet set. Ses der på de største rækkehuse over 150 kvm., er der flest skolebørn i ejerboligerne, mens det modsatte er tilfældet i de mindre og mellemstore rækkehuse.

Slutteligt fokuseres på mellemstore og store rækkehuse og de lokalområder som boligerne befinder sig i. Det kan forventes, at der er forskel på antallet af børn i oplandsbyer og i midtbyen, og at dette kan have betydning for de fundne resultater ovenfor.

I nedenstående figur 5.12 ses antallet af førskolebørn per rækkehus efter område og størrelse. I figur 5.13 ses det samme for skolebørn.

Den geografiske inddeling følger Børn og Unges inddeling i Midtby, mellem Ringgaden og Ringvejen, de gamle forstæder og fritliggende byområder. Denne er nærmere omtalt i kapitel 2. Figuren viser - fra venstre mod højre per størrelseskategori - at man bevæger sig rent geografisk udefra og ind mod centrum.

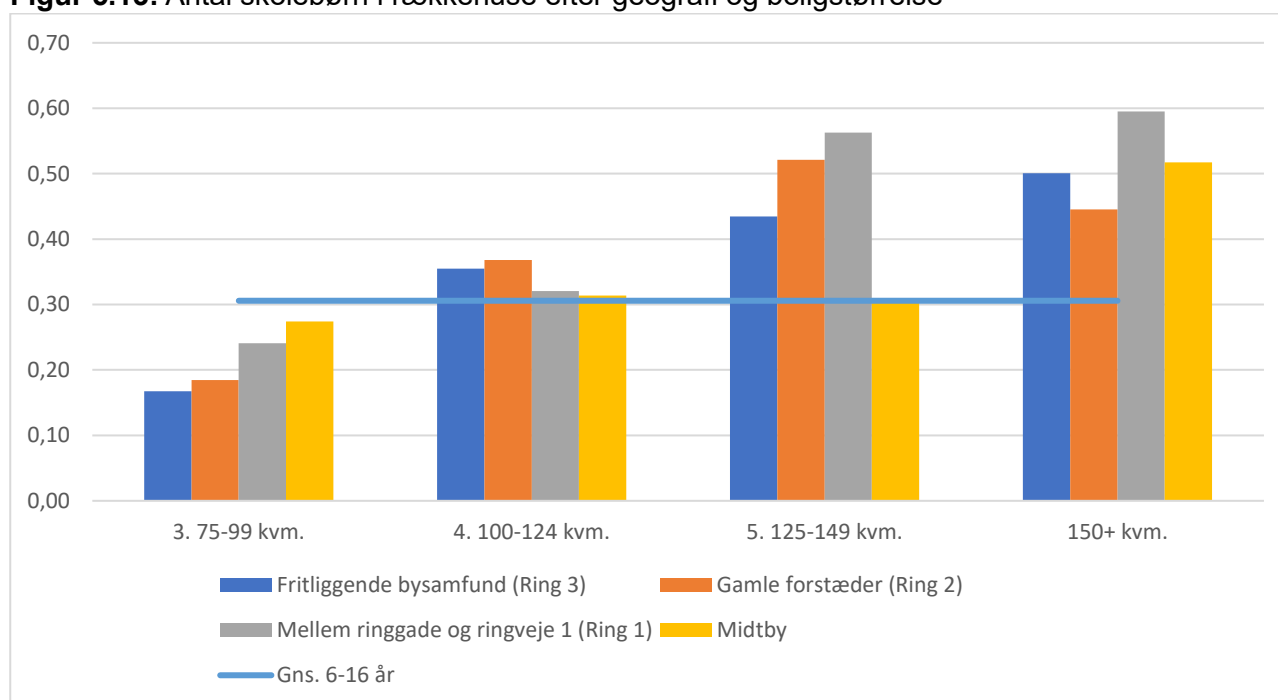
Figur 5.12: Antal førskolebørn i rækkehuse efter geografi og boligstørrelse



Kilde: BBR og CPR.

Det generelle billede er, at der er flest førskolebørn i de fritliggende bysamfund. I de rækkehusene over 150 kvm. er der nogenlunde lige mange førskolebørn fra Ringgaden og ud i de fritliggende bysamfund.

Figur 5.13: Antal skolebørn i rækkehuse efter geografi og boligstørrelse



Kilde: BBR og CPR.

For skolebørnene er billedet anderledes. Der er generelt set flest skolebørn i området mellem Ringgade og Ringvejen. Dernæst følger de gamle forstæder.

Det fremgår af Boligpolitisk Redegørelse at de børnefamilier, der flytter til Aarhus, gennemsnitligt er ældre og har en højere husstandsindkomst, sammenlignet med de familier, der flytter ud af Aarhus Kommune. Derfor vil deres børn alt andet lige være ældre. Når der er flere skolebørn end førskolebørn i de relativt dyre rækkehuse tæt på centrum, kunne dette forventeligt hænge sammen med, at disse boliger er ret dyre.

5.4: Opsamling

Fra den ovenstående gennemgang kan fremhæves:

- Den foretrukne boligform for 0-16-årige i Aarhus er parcelhuset. Det næststørste antal 0-16-årige findes i etageboliger mellem 74 og 124 kvm.
- Der er flere 0-16-årige i nye boliger end i ældre boliger. Når boligerne er 25-30 år gamle nås et plateau, hvor antallet af børn pr. bolig er relativt stabilt. Undtagelsen er dog nogle konkrete almene bebyggelser fra 1960'erne til 1980'erne, hvor der bor mange børn.
- Der er generelt set flest børn i parcelhuse, dernæst i rækkehuse og færrest i etageboliger.
- Boligens størrelse betyder mere for antallet af skolebørn end for antallet af førskolebørn. Det kunne tyde på, at familier flytter fra rækkehusene, når deres børn bliver større.
- Ejerformen er i mindre grad væsentlig for, om der er flere skolebørn. Da ejerform og størrelse hænger sammen, er det dog i praksis sådan, at der er flere skolebørn i større – oftest - ejerboliger end i de -oftest - mindre lejeboliger.
- I afsnittet om rækkehuse ses, at der er en sammenhæng mellem størrelse og antallet af børn pr. bolig. Tallene viser, at rækkehuse over 100 kvm. er attraktivt for børnefamilier.
- Særligt for skolebørn gælder det, at der er flere børn i boligen, desto større boligerne er.
- Der er flest førskolebørn i rækkehuse i de fritliggende bysamfund, mens den geografiske sammenhæng er mindre klar for skolebørn.

Når ovenstående resultater sammenholdes med, hvor børnefamilierne bor i resultaterne fra kapitel 2, kan der tegnes mønstre, som kan overvejes i fremtidens boligpolitik.

Størrelsen af boligerne har betydning for, hvor mange børn, der bebor boligerne. Fra Boligpolitisk Redegørelse og kapitel 7 i nærværende analyse viste det sig, at ejerformen har betydning for den sociale sammensætning af børn og voksne, der flytter ind i boligen. Endelig viser tilbagemeldinger fra beboere i fx Lisbjerg, at ejerformen har betydning for, hvor engageret borgerne er i deres lokalområde.

Kapitel 6: Boligøkonomi

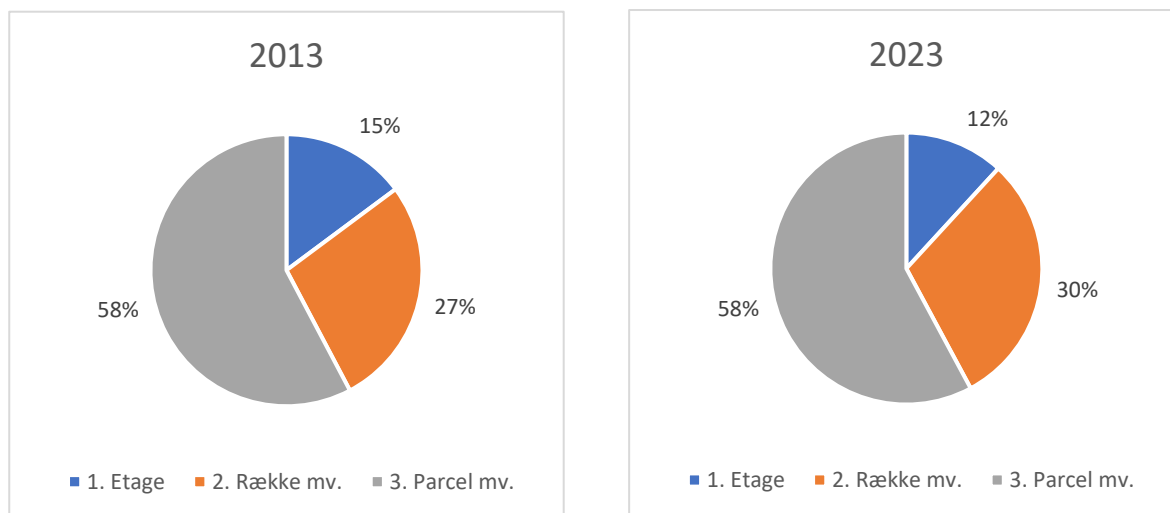
I dette kapitel beskrives først boligmarkedet i Aarhus Kommune med blik på boligøkonomi, boligsalg og salgspriser for ejerboliger. Disse afsnit bygger på data fra Boliga vedr. alle *boligsalg* i Aarhus Kommune. Her tages der udgangspunkt i perioden 2013-2023. Data er kombineret med oplysninger fra BBR-registeret, så salgspriser, byggeår, boligens størrelse og lignende kan sammenlignes. Herefter følger en forsimplet beregning, som illustrerer den boligbyrde aarhusianske boligkøbere har mødt i perioden 2013 til 2023. Det vil dermed sige, hvor *dyrt* det er at købe en ejerbolig i Aarhus Kommune – og udviklingen heri. Når der i det nedenstående refereres til solgte boliger, henvises der til solgte parcelhuse, rækkehuse og etageboliger. Der er naturligvis solgt andre bygninger, som ikke hører under disse tre kategorier. De er frasorteret analysen.

Kapitlets anden del har fokus på private boliglejemål og dernæst på almene boliger. Afsnittene vedr. private lejeboliger er udtræk fra Colliers, hvor afsnittet vedr. almene boliger er fra Landsbyggefondens huslejestatistik.

6.1: Ejerboliger: Udviklingen i salg af boliger

Nedenfor ses udviklingen i salget af ejerboliger i Aarhus Kommune (afsnit 6.1). Inddelingen i boligtyper (etageboliger, rækkehuse mv. og parcelhuse mv.) er beskrevet yderligere i kapitel 2. Herefter ses på udviklingen i ejerboligernes kvadratmeterpriser (afsnit 6.2), og sidst udviklingen i den såkaldte boligbyrde for aarhusianske boligkøbere (afsnit 6.3). I nedenstående figur 6.1 ses fordelingen af solgte boliger i Aarhus Kommune i hhv. 2013 og 2023.

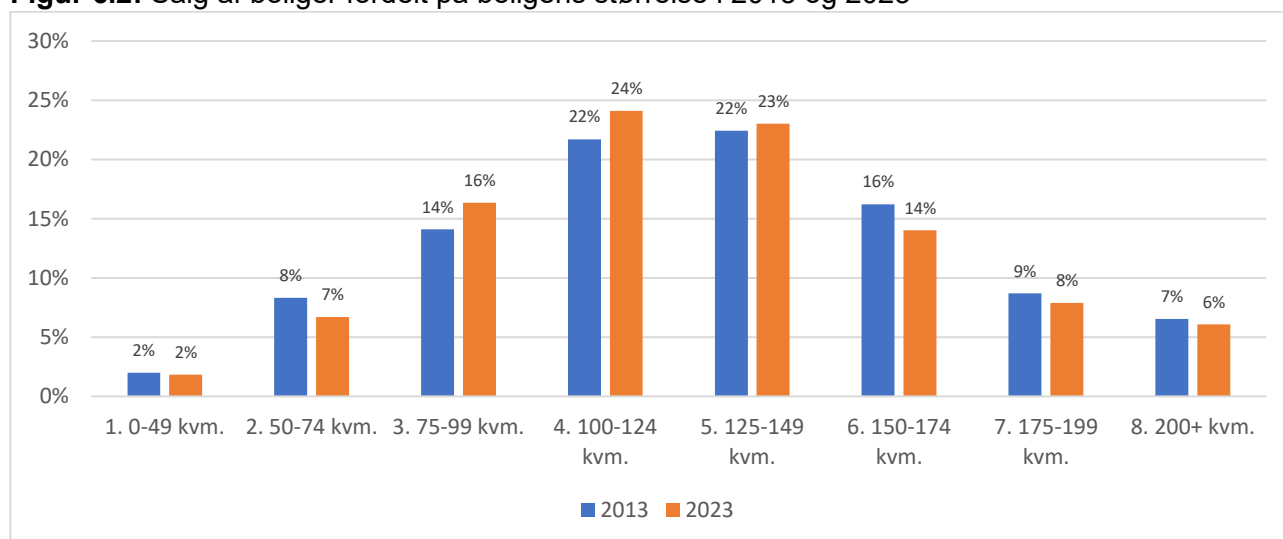
Figur 6.1: Fordelingen af solgte boliger i Aarhus Kommune i 2013 og 2023



Kilde: Boliga og BBR.

Der ses ikke en tydelig udvikling i solgte boligtyper – ligesom i 2013, var ca. 60% af de solgte boliger i 2023 parcelhuse, 30% var rækkehuse og de resterende 12% var etageboliger. Dette svarer nogenlunde til fordelingen af ejerboliger i Aarhus. 63% af de beboede ejerboliger er parcelhuse, 19% er rækkehuse og 17% er etageboliger. Dog ses det, at rækkehuse udgør en større del af handlerne end rækkehuse udgør af bestanden af ejerboliger. Ligeledes ses det i nedenstående figur 6.2, at der både i 2013 og 2023 blev solgt flest boliger mellem 100-124 kvadratmeter og 125-149 kvadratmeter. I alt blev der solgt cirka 2.000 og 2.200 boliger i hhv. 2013 og 2023.

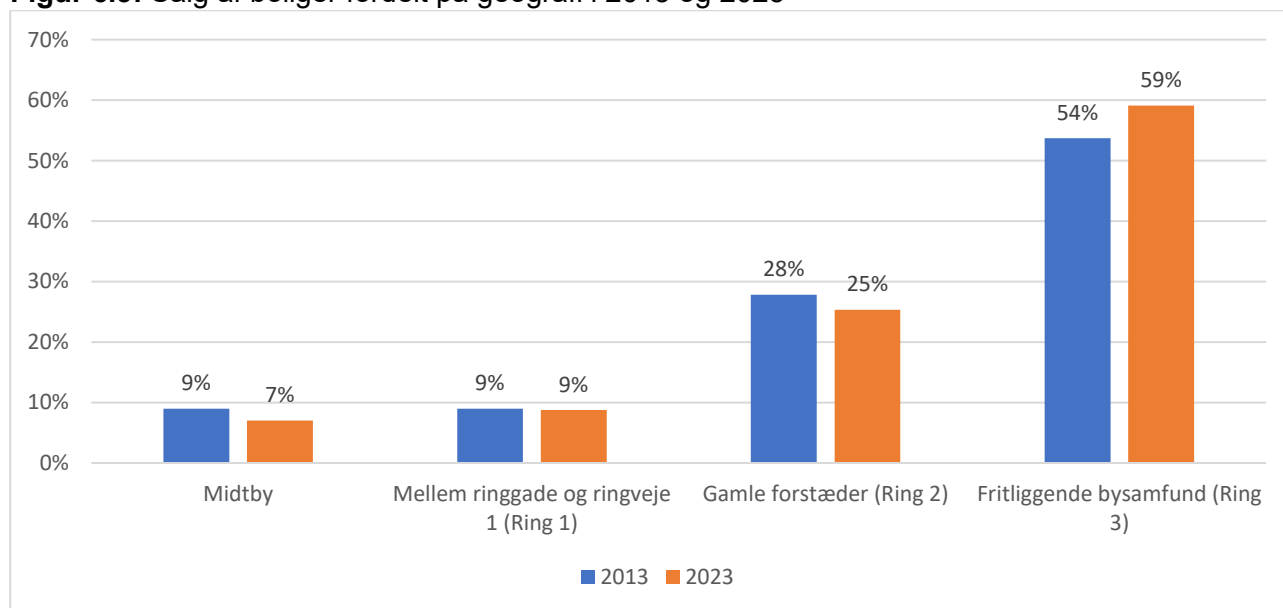
Figur 6.2: Salg af boliger fordelt på boligens størrelse i 2013 og 2023



Kilde: Boliga og BBR.

I figur 6.3 ses andelen af boligsalg fordelt på en geografisk kategorisering baseret på skoledistrikter. Her er kommunen, som i tidligere kapitler, blevet inddelt i fire geografiske områder. Midtbyen er det mest centrale og tættest befolkede område, hvor de tre øvrige områder bevæger sig trinvis længere og længere væk fra midtbyen.

Figur 6.3: Salg af boliger fordelt på geografi i 2013 og 2023



Kilde: Boliga og BBR.

Figuren her viser, at fordelingen af solgte boliger i 2013 og 2023 ligner hinanden. Størstedelen af de solgte boliger er placeret i fritliggende bysamfund, hvor det blot er ca. 9% af de solgte boliger der ligger i hhv. midtbyen eller indenfor ringgaden (Ring 1).

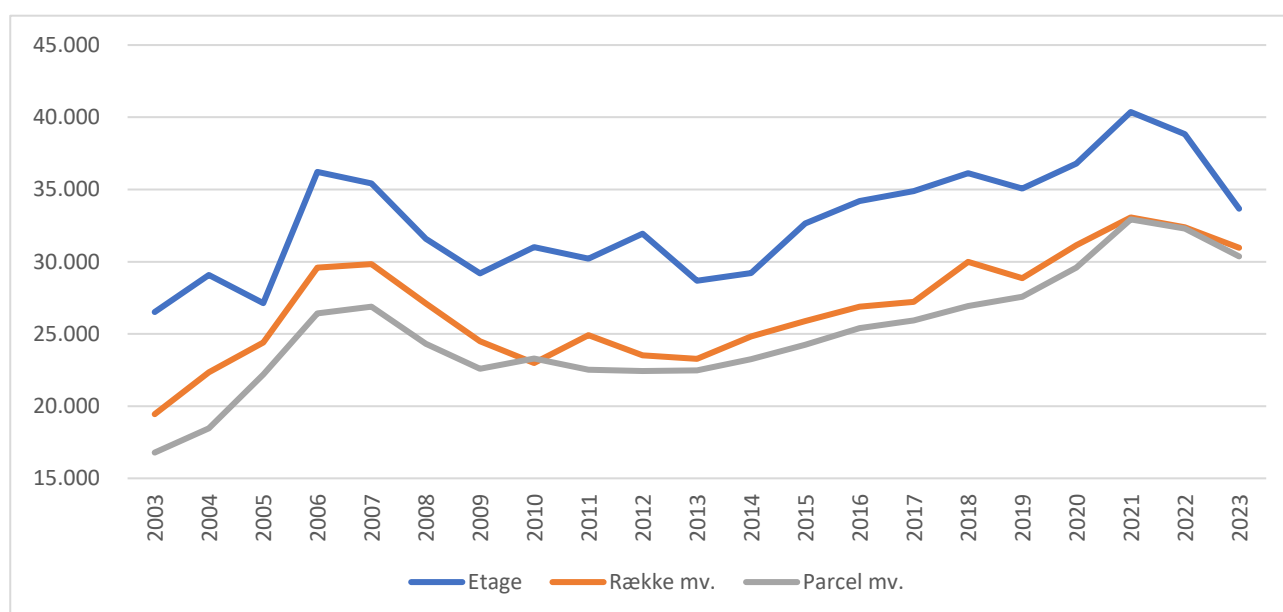
Overordnet kan det konkluderes, at fordelingen af solgte ejerboliger ikke har ændret sig markant i den 10-årige periode fra 2013 til 2023. Der er i både 2013 og 2023 solgt flest parcelhuse, og flest boliger på 100-149 kvadratmeter. Derudover er de fleste boliger solgt beliggende i fritliggende bysamfund.

6.2: Ejerboliger: Udviklingen i kvadratmeter-priser

Udviklingen i kvadratmeterpriser vises i nedenstående figur 6.4. Her vises priserne for de tre boligtyper i faste 2023-priser. Figuren viser, at kvadratmeterpriserne for etageboliger er markant højere end for parcelhuse og rækkehuse. Det gælder for hele perioden fra 2003-2023.

Kvadratmeterpriserne steg for alle boligtyperne op mod finanskrisen men faldt igen efterfølgende. Sidenhen har kvadratmeterpriserne været stigende. I 2021 blev en etagebolig i gennemsnit solgt til 40.364 kr. per kvadratmeter, hvor et parcelhus blev solgt til 32.928 kr. per kvadratmeter i gennemsnit. For rækkehuse var kvadratmeterprisen i gennemsnit 33.064 kr. per kvadratmeter i 2021. Udviklingen ses i figur 6.4.

Figur 6.4: Udviklingen i kvadratmeter-priser fra 2003-2023 (gennemsnit for alle salg i fri handel per år)

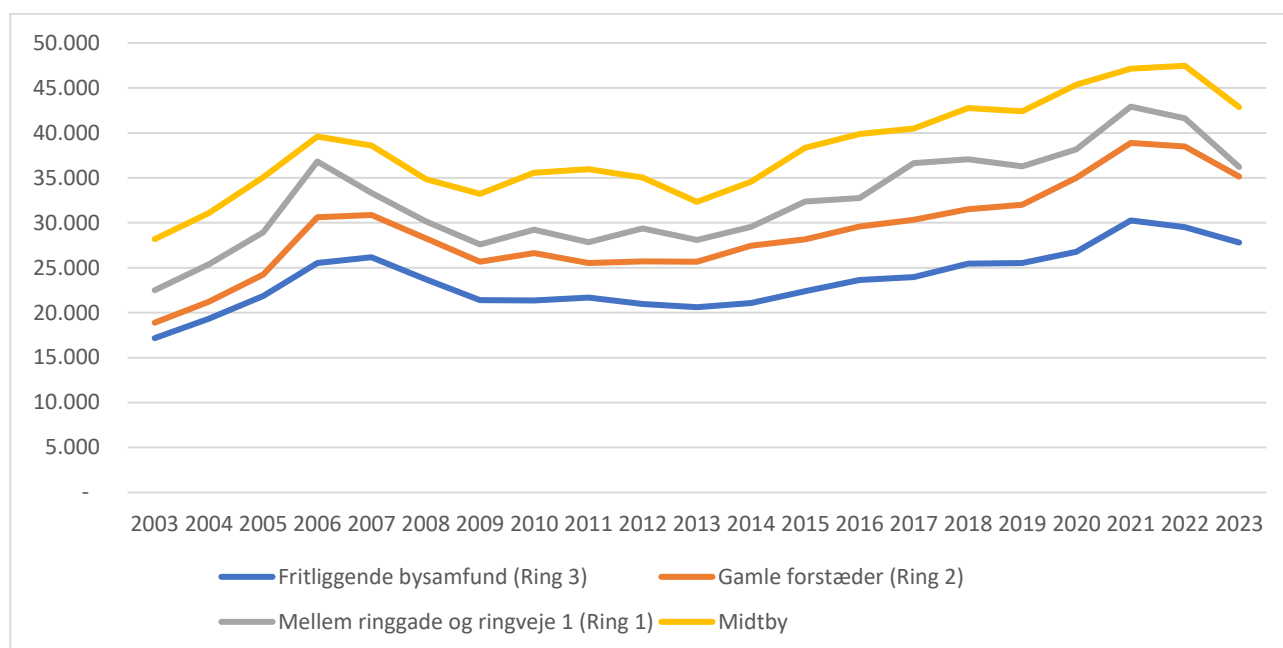


Kilde: Boliga og BBR.

Det er dog værd at notere sig, at kvadratmeterpriserne for etageboligerne ser et kraftigt dyk fra 2022 til 2023. Det samme markante fald ses ikke for parcelhuse og rækkehuse.

I de efterfølgende figurer opdeles udviklingen i kvadratmeterpriserne. I figur 6.5 nedenfor ses den gennemsnitlige kvadratmeterpris fordelt på placering. Her er alle salg fra 2013 til 2023 inkluderet. Ikke overraskende er kvadratmeterpriserne højere, jo tættere boligen kommer på midtbyen. I 2023 var kvadratmeterprisen for en bolig i midtbyen i gennemsnit cirka 43.000 kr., hvor det i et fritliggende bysamfund var 27.824 kr. Det bemærkes dog, at der er tale om forskellige boligtyper, da der er flere etageboliger i midtbyen og flere parcelhuse i de fritliggende bysamfund.

Figur 6.5: Gennemsnitlig kvadratmeterpriser ved salg i 2013-2023 fordelt på placering

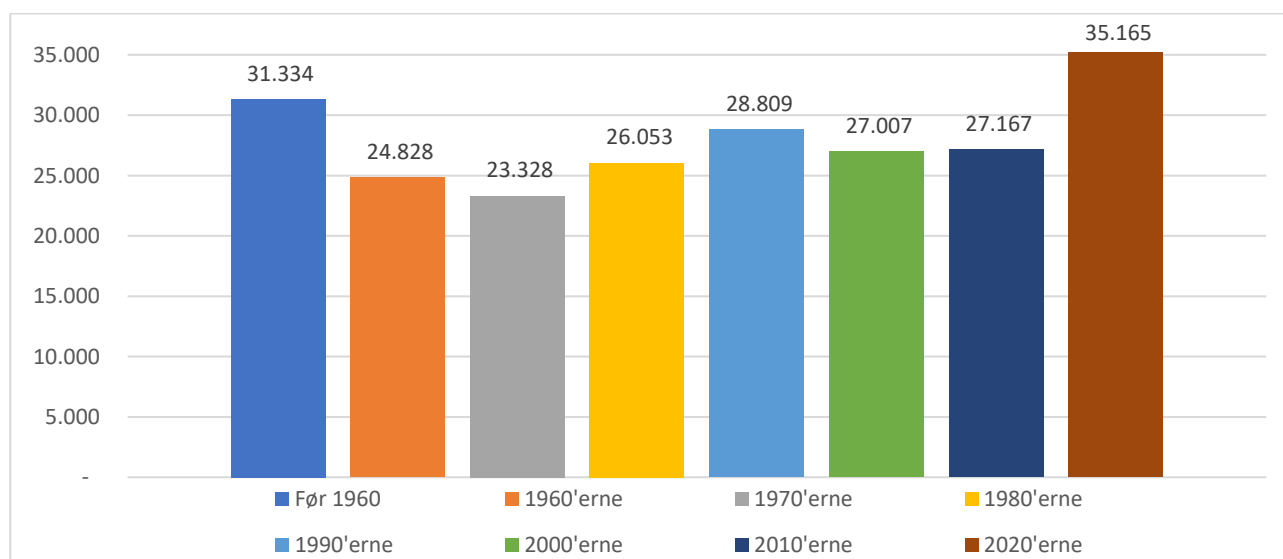


Kilde: Boliga og BBR.

Udviklingen i figur 6.5 ovenfor kan, sammen med figur 6.6, være med til at afspejle en "midtby-effekt". Midtbyen er rykket 'længere ud', og det er med tiden blevet mere attraktivt at bosætte sig udenfor ringgaden.

En boligs alder er en central faktor for prisen på boligen. Derfor ses nedenfor på boliger opført i bestemte tidsperioder. Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for boliger bygget i 2020'erne er omkring 10.000 kr. højere end de resterende tidsperioder bortset fra boliger bygget før 1960. Her er den gennemsnitlige kvadratmeterpris på cirka 31.000 kr.

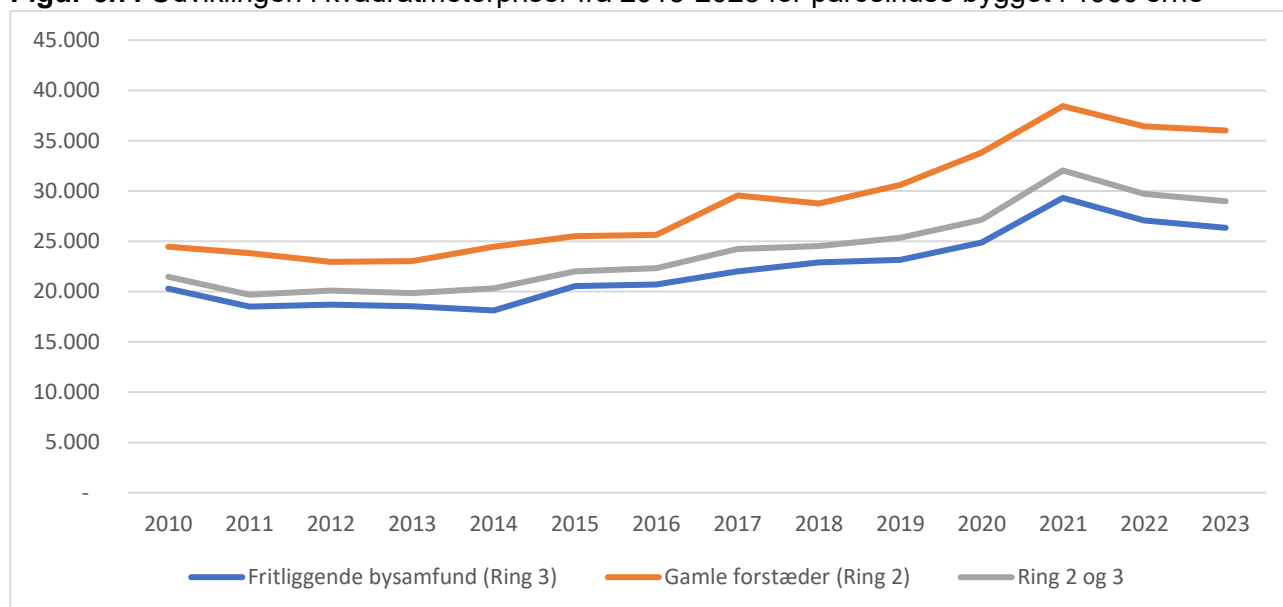
Figur 6.6: Gennemsnitlig kvadratmeterpriser ved salg i 2013-2023 fordelt på byggeår



Kilde: Boliga og BBR.

I nedenstående figur 6.7 ses udviklingen for kvadratmeterpriserne for parcelhuse opført i 1960'erne. For alle tre områder har kvadratmeterpriserne været stigende og toppede i 2021 på hhv. 38.440 kr. per kvadratmeter i Gamle Forstæder, 32.046 kr. per kvadratmeter inden for Ring 2 og 3 og 29.320 kr. per kvm for solgte parcelhuse i fritliggende bysamfund.

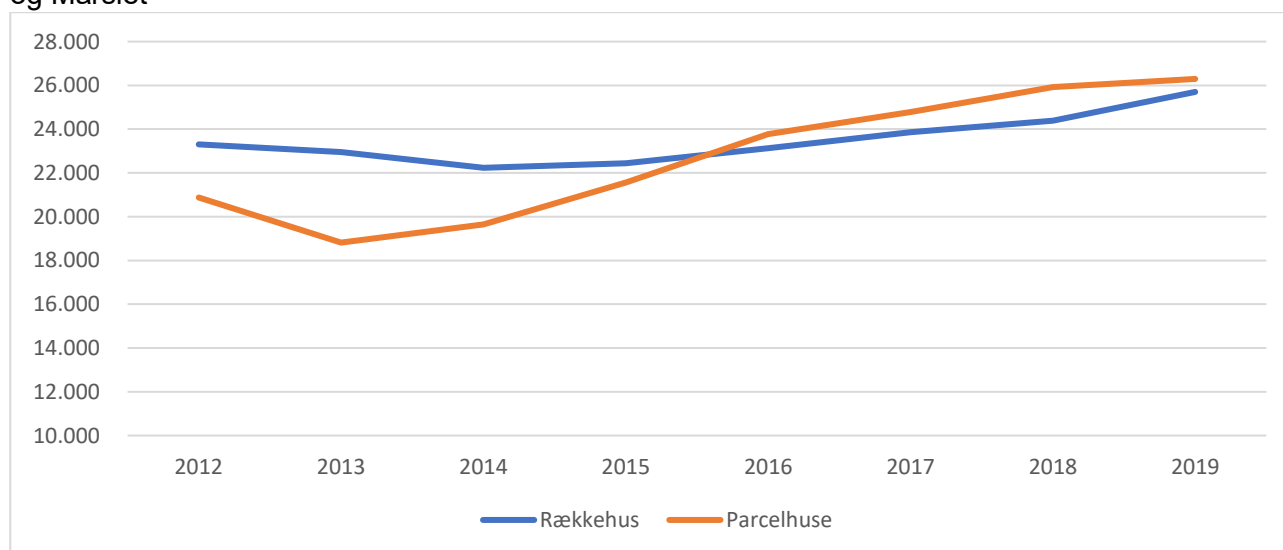
Figur 6.7: Udviklingen i kvadratmeterpriser fra 2013-2023 for parcelhuse bygget i 1960'erne



Kilde: Boliga og BBR.

I det efterfølgende fokuseres på henholdsvis rækkehuse og parcelhuse i de tre skoledistrikter Beder, Malling og Mårslet opført i 2000'erne og 2010'erne. Ved at fokusere på dette udvalg af boliger fås et billede af, hvordan prisudviklingen har været for huse, der ligger i samme del af kommunen og har cirka samme alder og dermed formentlig også er i nogenlunde samme stand. Udviklingen illustreres i nedenstående figur 6.8.

Figur 6.8: Udviklingen i kvadratmeterpriser fra 2013-2023 for huse opført 2000-2019 i Beder, Malling og Mårslet



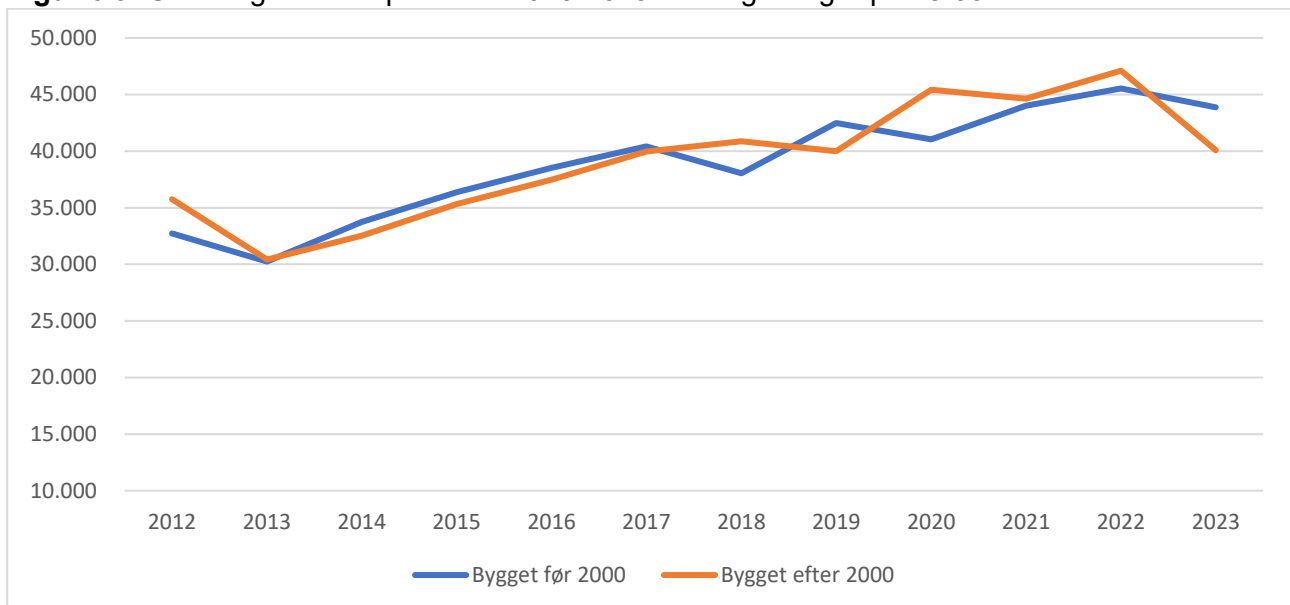
Note: Figuren medtager kun boliger bygget i 2000'erne og 2010'erne. Pga. få observationer viser figuren et glidende gennemsnit over det pågældende år og de foregående to år.

Kilde: Boliga og BBR.

Figur 6.8 viser den samlede udvikling i kvadratmeterpriser for hhv. rækkehuse og parcelhuse i Beder, Malling og Mårslet. For særligt parcelhuse har der været en stigning i salgspriserne. Fra 2013 til 2023 er kvadratmeterpriserne steget fra ca. 19.000 kr. per kvadratmeter til 26.000 kr. per kvadratmeter i 2023. Salgspriserne for rækkehuse og parcelhuse i disse skoledistrikter ligger tæt op ad hinanden efter 2015 – forskellen på boligtypernes kvadratmeterpriser er i 2023 på blot 500 kr.

Nu vendes blikket mod faldet i kvadratmeterpriserne på etageboligmarkedet jf. figur 6.4. Splittes de solgte etageboliger op, viser figur 6.9, at det særligt er etageboliger bygget efter 2000, som bidrager til faldet i salgspriserne for netop etageboliger. I denne graf tages der udelukkende udgangspunkt i etageboliger på 75-99 kvadratmeter.

Figur 6.9: Udviklingen i kvm-priser fra 2013-2023 for etageboliger på 75-99 kvadratmeter



Kilde: Boliga og BBR.

Der har overordnet været en stigning i kvadratmeterpriserne for disse etageboliger fra 2013 til 2023. Det ses, at de to typer af etageboliger har fulgt ad med mindre variationer over 10-års perioden. De nyere etageboliger er dog faldet i pris i 2023, hvorimod prisen på ældre boliger har været mere stabil. Dette hænger formentlig sammen med det store byggeri af etageboliger de senere år i Aarhus Kommune.

Den overordnede konklusion på nærværende afsnit om udviklingen i boligpriserne er, at der samlet set har været en stigning i kvadratmeterpriserne i perioden. Det gælder for både parcelhuse, rækkehuse og etageboliger. Etageboligerne har generelt den højeste kvadratmeterpris, men ser også det største fald fra 2022 til 2023. Derudover er boligerne i midtbyen dyrere end i de andre områder, og boliger bygget enten før 1960'erne eller i 2000'erne har de højeste kvadratmeterpriser.

6.3: Boligbyrdeberegning for ejerboliger

For at tegne et billede af, hvor "dyrt" det er for aarhusianerne at købe bolig, præsenteres nedenfor en forsimplet boligbyrdeberegning. En fuldstændig retvisende boligbyrdeberegning er meget omfattende, hvorfor en simpel model bruges i stedet. I denne beregning inddrages udviklingen i boligpriserne, aarhusianernes lønninger (disponibel indkomst) samt rente, rentefradrag og bidragssats.

Ovenstående indikatorer skal give et billede af udviklingen i, hvor stor en del af en typisk aarhusianers årlige indtægt, som skal bruges til finansiering af boliglån ved køb af bolig i Aarhus Kommune. Såfremt boligbyrdeberegningen eksempelvis viser en indekssværdi på 110%, betyder det, at der skal bruges 10% mere på boligen i et givet år end i udgangspunktet, der er 2013. Modsat betyder en indekssværdi på 90%, at boligerne er blevet 10% billigere relativt set i forhold til lønudviklingen.

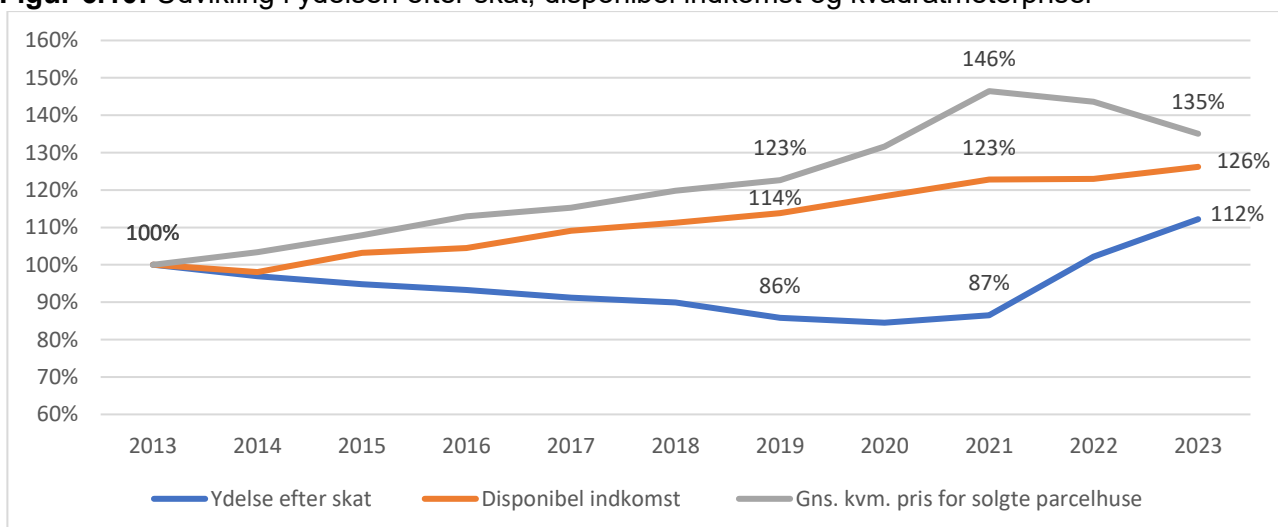
højde for effekten af skattestoppet for ejendomsværdiskatten og den modsatrettede effekt af de mærkbare stigninger i grundværdierne, der har medført stigende grundskyld.

Udviklingen i lønningerne er beregnet ud fra den disponible indkomst hos personer med mellemlang videregående uddannelse.

Beregningen tager udgangspunkt i udviklingen fra 2013 til 2023, og alt er beregnet i 2023-priser. Det antages, at de aarhusianske købere selv finansierer 10 % af boligkøbet. Derudover finansieres 10 % af købet via banklån med en løbetid på 20 år, og de resterende 80 % af realkreditlån med en løbetid på 30 år. Netop dét tages der højde for i den forsimplede boligbyrdeberegning, hvor den samlede rente på lånet er sammensat af en lang rente på realkreditlån og kort rente på banklån. Hertil er der ligeledes taget højde for rentefradraget på 33%.

Udviklingen i de medregnede komponenter i boligbyrdeberegningen, den samlede ydelse efter skat, disponibel indkomst samt gennemsnitlig kvadratmeterpris for solgte parcelhuse, ses i nedenstående graf. Det er netop i disse at de mulige forklaringer til udviklingen i boligbyrde skal findes.

Figur 6.10: Udvikling i ydelsen efter skat, disponibel indkomst og kvadratmeterpriser



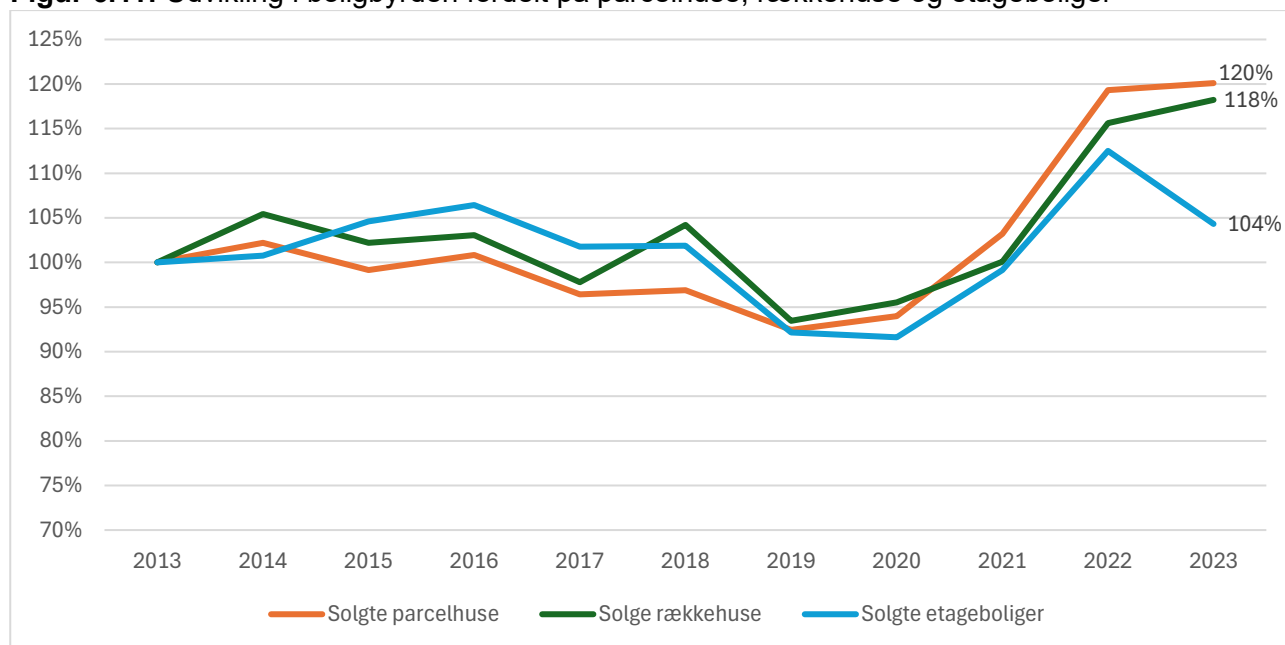
Note: Indeks 100 = 2013.

Kilde: Boliga og Danmarks Statistik.

Der har siden 2013 været en overordnet stigning i både lønninger og boligpriser. Den samlede ydelse efter skat var faldende frem til 2021, hvorefter ydelsen er steget som følge af inflationen og det deraf følgende højere renteniveau. De stigende boligpriser blev således modvirket af stigende lønninger og faldende renter frem til 2021.

I 2021 var de gennemsnitlige kvadratmeterpriser på sit højeste med ca. 33.000 kr. per kvadratmeter svarende til en stigning på 46%. For aarhusianernes disponible indkomst har der ligeledes været en stigning over perioden, selvom stigningen fra 2021 til 2022 var 0,1%, steg indkomstniveauet med 3% fra 2022 til 2023. Sidst er ydelsen efter skat, som er en samlet procentsats for både bank- og realkreditlån samt rentefradrag. Her ses også et knæk fra 2021 til 2022, hvor ydelsen stiger med 3,6% til 4,2%, svarende til en stigning fra 87% til 102% sammenlignet med 2013-niveauet. Sat i relation til den disponible indkomst illustreres boligbyrden over tid i nedenstående graf.

Figur 6.11: Udvikling i boligbyrden fordelt på parcelhuse, rækkehuse og etageboliger



Note: Indeks 100 = 2013.

Kilde: Boliga, Danmarks Statistik o egne beregninger.

Boligbyrden har fluktueret over tid og faldt fra 2013 og frem mod 2019, hvor den for alle tre typer af ejendomme lå på ca. 92% - og dermed en boligbyrde der var 8% lavere end i 2013. Herefter skete et skifte frem mod 2022, og til dels 2023, hvor boligbyrden har været stigende i sammenligning med niveauet i 2013.

Det mest bemærkelsesværdige ved figuren er, at boligbyrden ikke steg i perioden 2013 til 2021. Dette er formentlig i modstrid med den gængse opfattelse af, at boligerne i perioden er blevet dyrere ift. lønudviklingen efter finanskrisen.

Efter 2021 har effekten af stigende kvadratmeterpriser og stigende renter betydet, at det i 2023 var op mod 20% dyrere at købe et parcelhus og et rækkehus i Aarhus Kommune sammenlignet med 2013, hvorimod det blot blev 4% dyrere at købe en etagebolig. Sidstnævnte ejendomstype har set

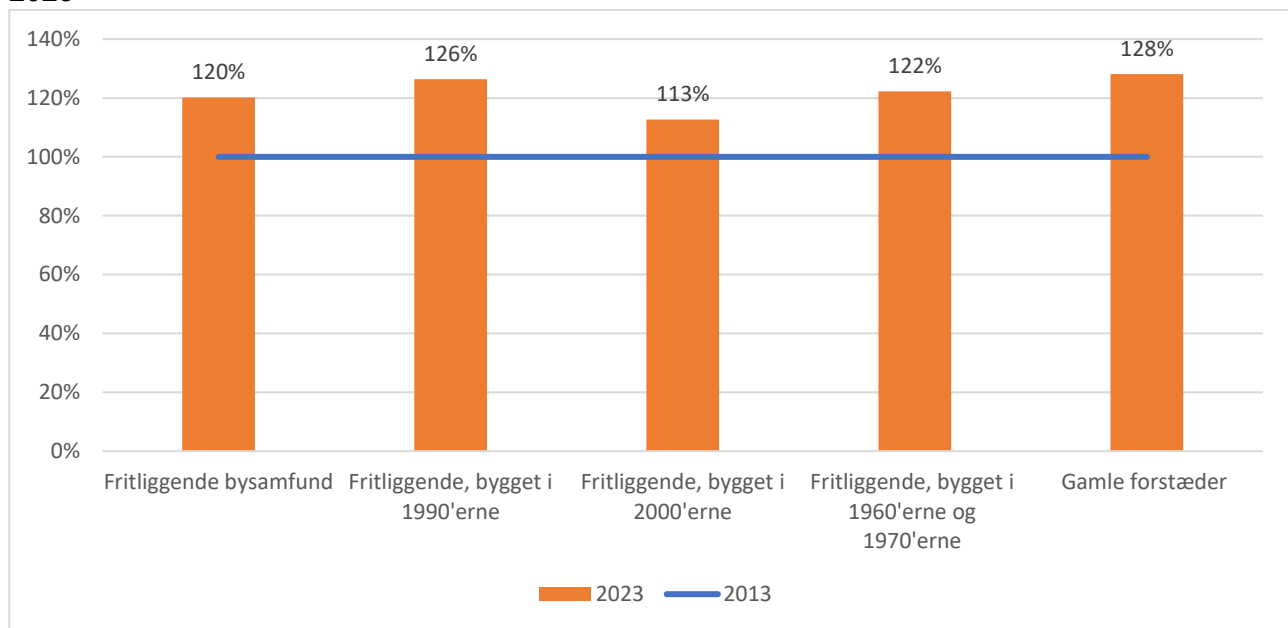
et fald i gennemsnitlige kvadratmeterpriser på næsten 7.000 kr., hvilket kan være den primære årsag til det mærkbare fald i boligbyrden fra 2022 til 2023.

Det må formodes, at fornyede analyser ville vise en faldende boligbyrde fra 2023 til 2024, fordi lønstigningerne i denne periode har været stigende, samtidigt med at renten er faldet. Der foreligger dog ikke handelsdata for 2024 i det til datatrækket fra Boliga.

Forklaringen på stigningen frem mod 2022 og det efterfølgende "knæk" kan findes i figur 6.8. Renten var markant stigende i denne periode, samtidig med, at aarhusianernes disponible indkomst var på samme niveau som året forinden. Selvom der var et mindre fald i de gennemsnitlige priser for alle salg fra 2021 til 2022, og også fra 2022 til 2023 (se også figur 6.4), kan det ikke måle sig med rentestigningen, som har betydet en højere ydelse per kvadratmeter.

Figur 6.11 beskriver den overordnede tendens fordelt på de tre hovedkategorier for ejendomme. På de næste grafer i figur 6.12-14 illustreres udviklingen fordelt på både boligernes placeringer og byggeår.

Figur 6.12: Udvikling i boligbyrden for parcelhuse i fritliggende bysamfund efter opførelsesår, 2013-2023

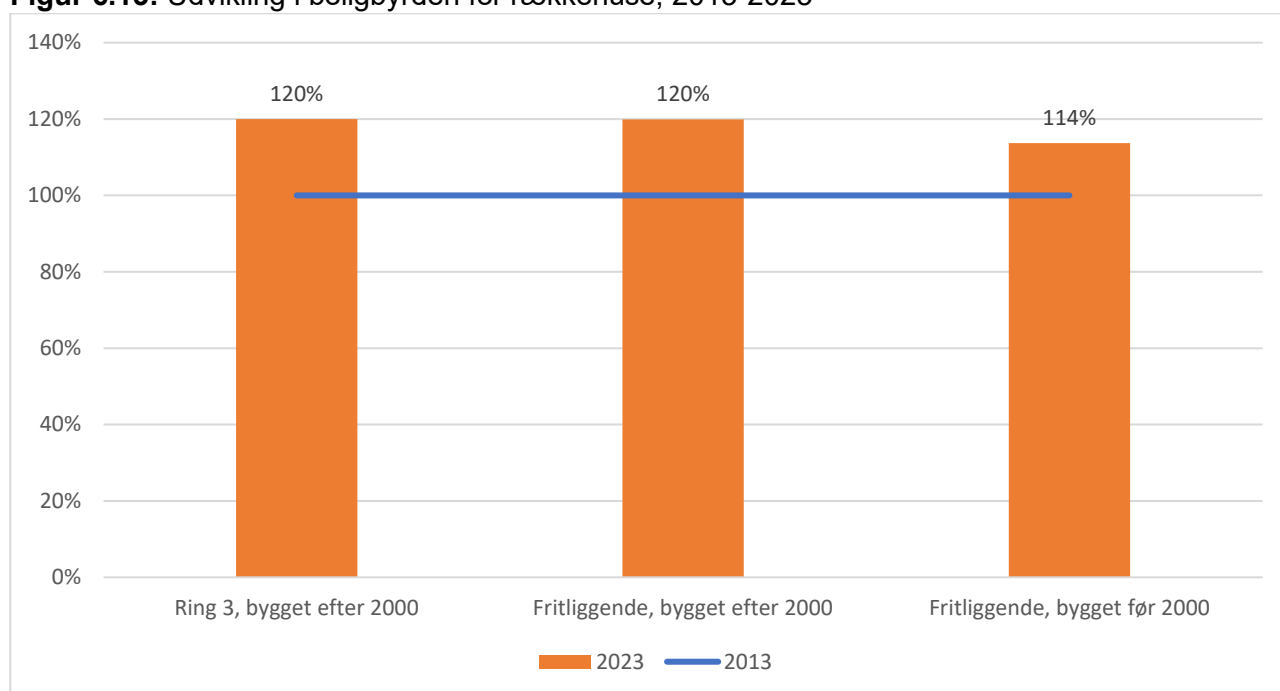


Note: Indeks 100 = 2013.

Kilde: Boliga, BBR og egne beregninger.

Figuren medregner alle salg i fri handel af parcelhuse, som er beliggende i fritliggende bysamfund. Her er boligbyrden samlet for alle salg steget med 20% fra 2013 til 2023. Det er altså overordnet set blevet 20% dyrere i den 10-årige periode at købe et parcelhus i et fritliggende bysamfund i Aarhus Kommune. For de udvalgte parcelhuse i fritliggende bysamfund er det parcelhuse bygget i 1990'erne, som har set den største udvikling. For parcelhuse bygget i 2000'erne er blevet 13% dyrere at købe. Den samme udvikling ses for rækkehuse, som vises i figur 6.13.

Figur 6.13: Udvikling i boligbyrden for rækkehuse, 2013-2023

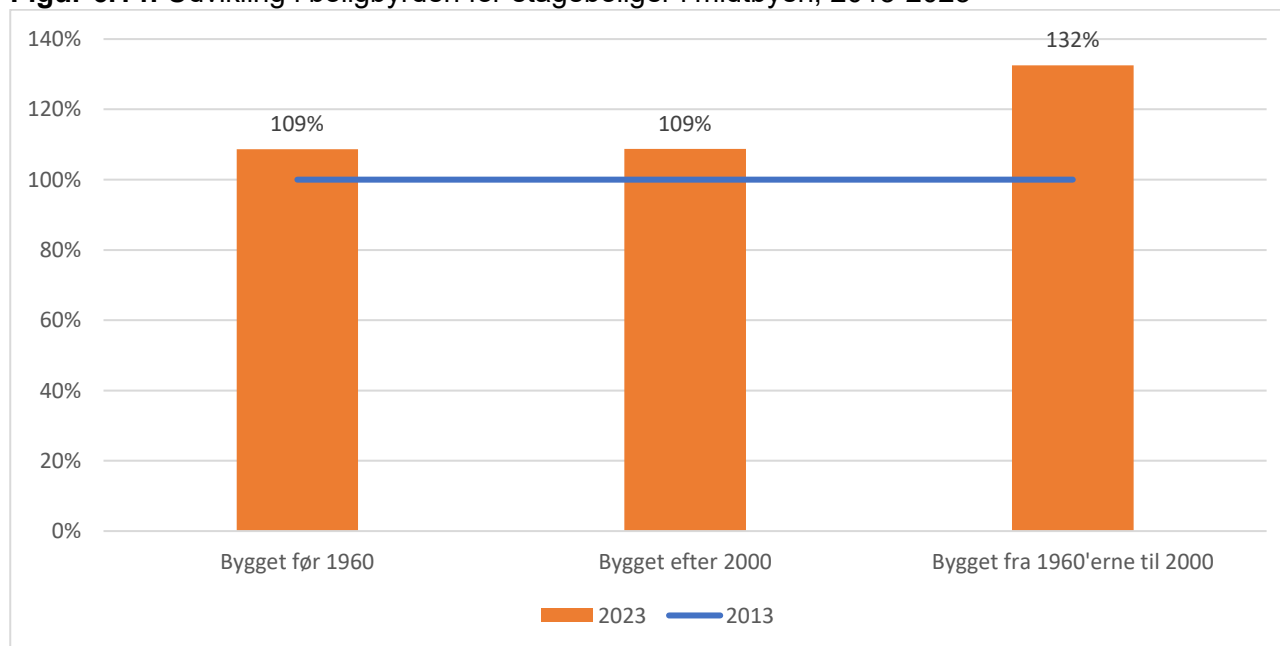


Note: Indeks 100 = 2013.

Kilde: Boliga, BBR og egne beregninger.

Købere af rækkehuse bygget før 2000 har dog set en mindre stigning i boligbyrden fra 2013 til 2024 end rækkehuse bygget efter 2000. Det er ikke samme tendens der ses for etageboliger, hvor det er købere af lejligheder, som i ejendomme bygget mellem 1960'erne og 2000, som har set en markant stigning, nemlig 32% i perioden.

Figur 6.14: Udvikling i boligbyrden for etageboliger i midtbyen, 2013-2023



Note: Indeks 100 = 2013.

Kilde: Boliga, BBR og egne beregninger.

Den overordnede konklusion er, at det ud fra udviklingen i boligbyrden samlet set er blevet dyrere at købe en ejerbolig i Aarhus Kommune over de senest 10 år. De aarhusianske boligkøbere har kunne se ind i rentestigninger og stigende salgspriser.

Det er værd dog bemærke faldet efter 2022 illustreret på figur 6.9. Det ser ikke ud til at stigningen forsætter i samme takt efter 2022. På grund af flere stramninger fra Finanstilsynet, kan det være sværere at komme ind på boligmarkedet – særligt for førstegangskøbere. I ønsket om at være med til at stabilisere boligmarkedet, særligt omkring de større byer, er der kommer skærperede gældsfaكتورregler samt grænser for rådighedsbeløb. Dette er, som før nævnt, ikke medtaget i boligbyrdeberegningen, ligesom udviklingen i boligskatter heller ikke er medregnet.

FAKTABOKS - Børnefamiliernes råderum til køb af bolig

Udviklingen på boligmarkedet er bl.a. et resultat af et samspil mellem borgernes ønsker og økonomiske muligheder og den regulering som stat og kommune fastsætter for markedet. I denne faktaboks ses på den økonomi forskellige grupper af yngre voksne har i forhold til boligkøb. Dette perspektiv vurderes afgørende, fordi den kommunale regulering i et vist omfang har betydning for, hvor billigt boliger i Aarhus Kommune kan opføres. Er kravene store, bliver fx byggemodningsudgifterne alt andet lige højere og prisen for slutbrugeren også højere. Er kravene mindre – som fx i en række omegnskommuner – kan priserne for nybyggede boliger alt andet lige blive lavere.

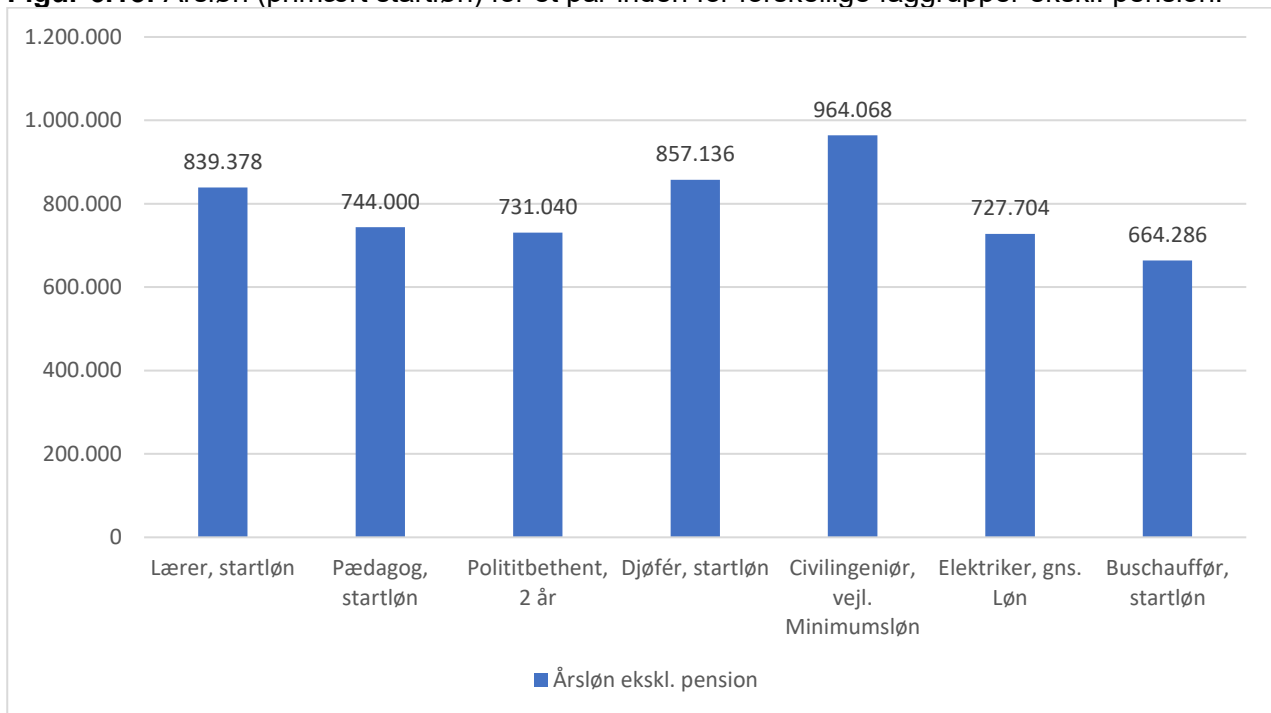
Hvad tjener forskellige faggrupper?

Lønmodtageres lønninger er forskellige. De varierer mellem faggrupper og de varierer indenfor faggrupperne som følge af anciennitet, faglige kvalifikationer, antallet af arbejdstimer, hvor meget der arbejdes om aftenen, i weekender mv.

Nedenfor er årslønnen for en række udvalgte faggrupper vist. Lønnen er omregnet til årsløn ekskl. pension. Som nævnt vil der være stor variation indenfor hver Faggruppe. Nedenfor er lønninger fremfundet ved opslag på fagforbundenes hjemmesider vist. Der er taget udgangspunkt i startlønninger. For elektrikere er valgt gennemsnitslønnen. Det hænger sammen med, at en elektriker typisk vil have noget længere erhvervserfaring, når vedkommende overvejer erhvervelse af ejerbolig, fordi man begynder sin erhvervskarriere i en yngre alder. Man skal være opmærksom på, at der er stor forskel på, hvor meget de forskellige faggrupper stiger i løn i takt med stigende anciennitet ligesom der er betydelig variation i pensionsbidraget, der ligger ovenpå nedenstående lønninger.

Her ses årslønnen for de udvalgte faggrupper.

Figur 6.13: Årsløn (primært startløn) for et par inden for forskellige faggrupper ekskl. pension.



Kilde: Diverse fagforbunds hjemmesider

Hvad kan en familie købe bolig for?

Aarhus Kommunes bankforbindelse – Nordea Bank – har bistået Aarhus Kommune med omsætning af Finanstilsynets regler omkring låntagning ved erhvervelse af fast ejendom til krav til købernes årsløn.

Jf. reglerne skal fx to voksne med to børn have et rådighedsbeløb efter faste udgifter såsom transport, bolig, pasning, el, vand og varme mv. på 16.810 kr. per måned for at blive godkendt til et realkreditlån. Har parret kun et barn er kravet til månedligt rådighedsbeløb 14.300 kr. per måned.

Nordea Bank har videre beregnet, hvilken årlig indkomst et par skal have, for at finansiere en bolig til forskellige priser. Udgangspunktet er, at parret har 5% til udbetaling, ikke har anden gæld såsom studiegæld og endelig har midler til omkostninger forbundet med købet på ca. 40.000 kr.

For at kunne godkendes til et lån, skal parret jf. Finanstilsynets regler kunne sidde i et fast forrentet lån med afdrag og fortsat have det ovenfor nævnte rådighedsbeløb til familiens løbende udgifter.

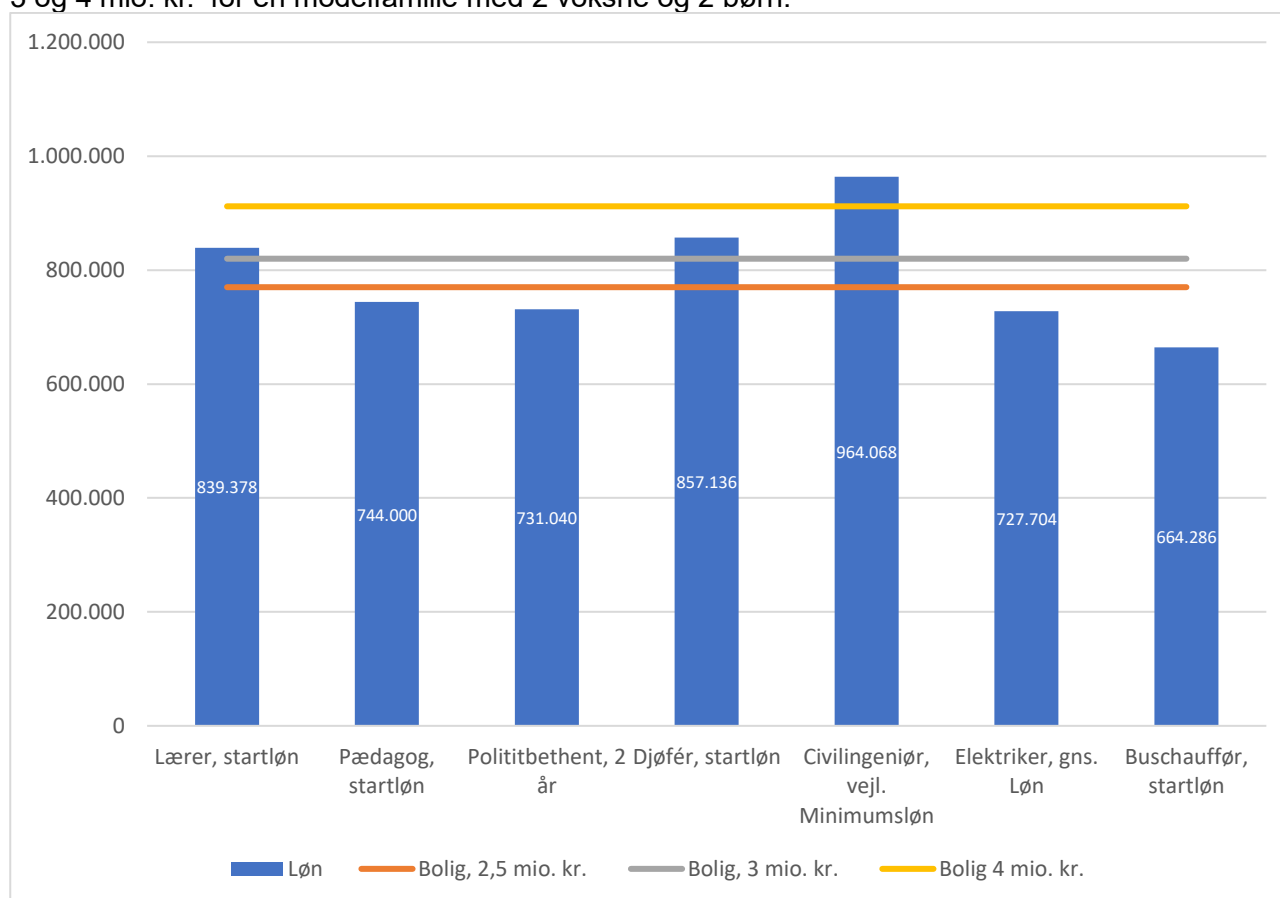
Herefter kan den løn, der er nødvendig for at købe en ejerbolig beregnes. Denne er i nedenstående figur sammenstillet med de lønninger de forskellige faggrupper har. Det skal understreges, at der er tale om modelberegninger og de konkrete lønninger, opsparingskvoter, faste udgifter og så videre, vil variere fra familie til familie. Der er taget udgangspunkt i, at familien har én bil og ingen gæld i bilen. De anførte beregninger er som nævnt modelberegninger og denne vil altid skulle ses i sammenhæng med en konkret vurdering af familiernes faktiske udgifter som banken/realkreditinstituttet skal foretage.

I nedenstående figur 6.14 vises med de vandrette linjer, hvor meget familien skal tjene for at købe en bolig på hhv. 2,5, 3 og 4 mio. kr. Hertil vises, hvad indtægten vil være for et nyuddannet lærerpar, et pædagogpar osv. Figuren viser, at et nyuddannet lærerpar vil kunne godkendes til køb af en bolig til 3 mio. kr. Det ses også, at buschaufførpar ikke vil kunne erhverve sig en bolig til 2,5 mio. kr.

Da der er tale om modelberegninger skal man huske, at en buschauffør vil kunne spare mere op, tage flere vagter eller lignende og dermed alligevel få råd til en bolig til 2,5 mio. kr., selv om chaufførlønnen ligger noget under kurven for en bolig til 2,5 mio. kr.

Beregningerne viser dog alligevel, at yngre familier - selv med lønninger som lærer, pædagog eller politibetjent – kan være begrænsede i deres valg af bolig og ikke umiddelbart kan betale 3,5-4 mio. kr. for en bolig som mange nyere ejerboliger i Aarhus Kommune koster. Fx vil en lærerfamilie kun kunne købe en 100 kvm. rækkehus, hvis prisen er 30.000 kr. per kvadratmeter som er en almindelig pris for nyere rækkehuse i Aarhus.

Figur 6.14: Lønninger for par (med samme uddannelse) samt krav til årsløn for køb af bolig til 2,5, 3 og 4 mio. kr. for en modelfamilie med 2 voksne og 2 børn.



Kilde: Diverse fagforbunds hjemmesider samt beregninger foretaget af Nordea bank for Aarhus Kommune

Yngre familier vil ofte være nødt til at bevæge sig 'gradvist' ind på boligmarkedet ved fx at bo til leje i en årrække, senere eventuelt købe en mindre eller ældre bolig, og måske først efter nogle år på arbejdsmarkedet købe sin endelige og dyrere bolig.

I det omfang der er demografisk vækst som tilfældet er i Aarhusområdet, så er nybyggeriet i sagens natur den faktor, der skal sikre boliger til den stigende befolkning. Derfor er prisen på nybyggeriet vigtig – og så selv om en helt nyuddannet ikke kan købe et nybygget hus, men altså i stedet må arbejde sig opad i boligmarkedet for til sidst fx at købe et nyere eller nyistandsat parcelhus på 180 kvadratmeter som mange børnefamilier ender med at gøre.

6.4 Lejeboliger: Udvikling i leje af privat udlejningsbyggeri

I det efterfølgende afsnit er fokus på udviklingen i huslejen for privat udlejning. Mæglerfirmaet Colliers udgiver hvert kvartal en vurdering af startlejen ved nyopført privat udlejningsbyggeri. I fraværet af en egnet huslejestatistik, er der i den nedenstående fremstilling taget udgangspunkt i netop denne opgørelse. Colliers vurderinger siger ikke noget om de faktiske huslejer, men om hvordan mæglerfirmaet vurderer, at lejeindtægterne ved nyt byggeri i Aarhus er. På den måde fås indirekte et indblik i huslejeniveauerne for nyere privat udlejning i Aarhus.

I tabellen nedenfor ses udviklingen i startlejen for private boliglejemål. Tabellen viser overordnet set, at startlejen er faldet siden 2017. I 2023 var startlejen cirka 1.600 kr., hvor startlejen i 2017 var cirka 2.000 kr.

Tabel 6.3: Startleje for private boliglejemål i Aarhus, 2023 priser

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Primær*	1.973	1.902	1.877	1.836	1.826	1.750	1.625	1.606
Sekundær**	1.741	1.729	1.650	1.582	1.573	1.507	1.375	1.359

Startleje i kr./m²/år ekskl. driftsomkostninger og skatter. Udtrykt i faste 2023-priser, og alle per 1. januar.

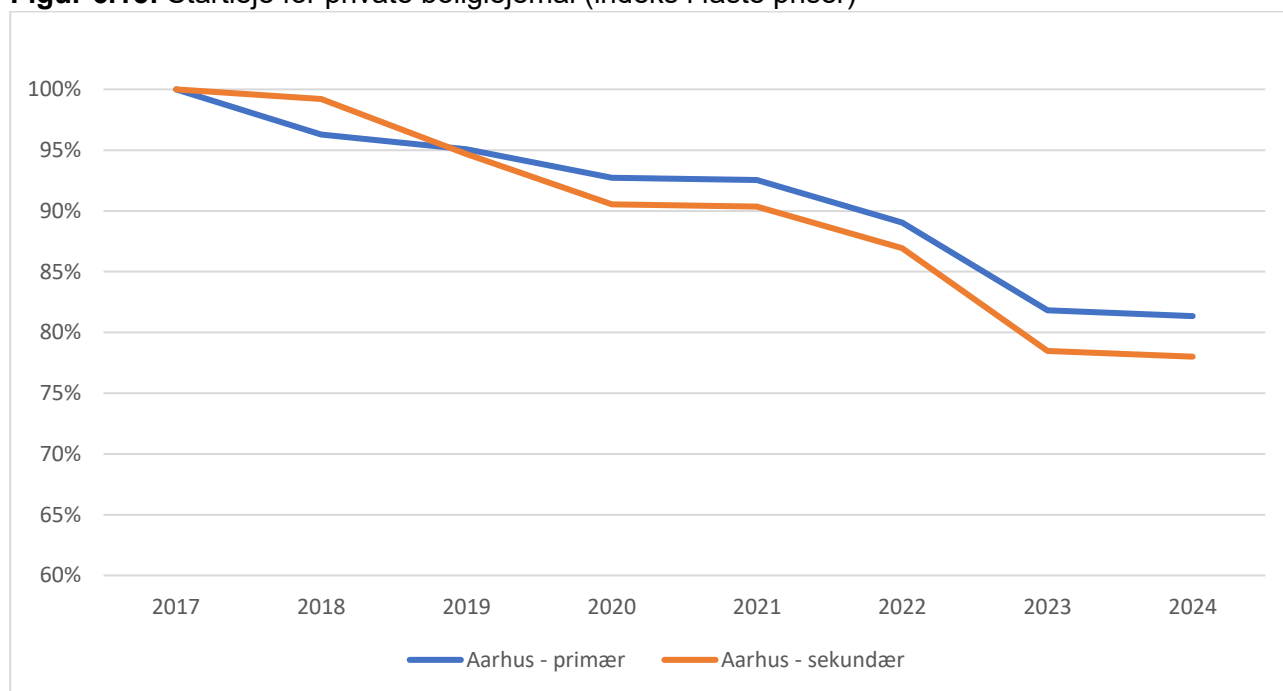
* Topbeliggenhed og -kvalitet for ejendommen. Enten ny og moderne eller istandsat, så den er tidssvarende og fremtidssikret. Ejendommen har høj genudlejningssikkerhed.

** Gennemsnitlig beliggenhed og stand for ejendommen. Genudlejningsmulighederne afspejler de generelle markedsforhold.

Kilde: Colliers

Den samme udvikling er illustreret i nedenstående figur 6.15, hvor udviklingen er vist indekseret.

Figur 6.15: Startleje for private boliglejemål (indeks i faste priser)



Kilde: Colliers. Egne beregninger.

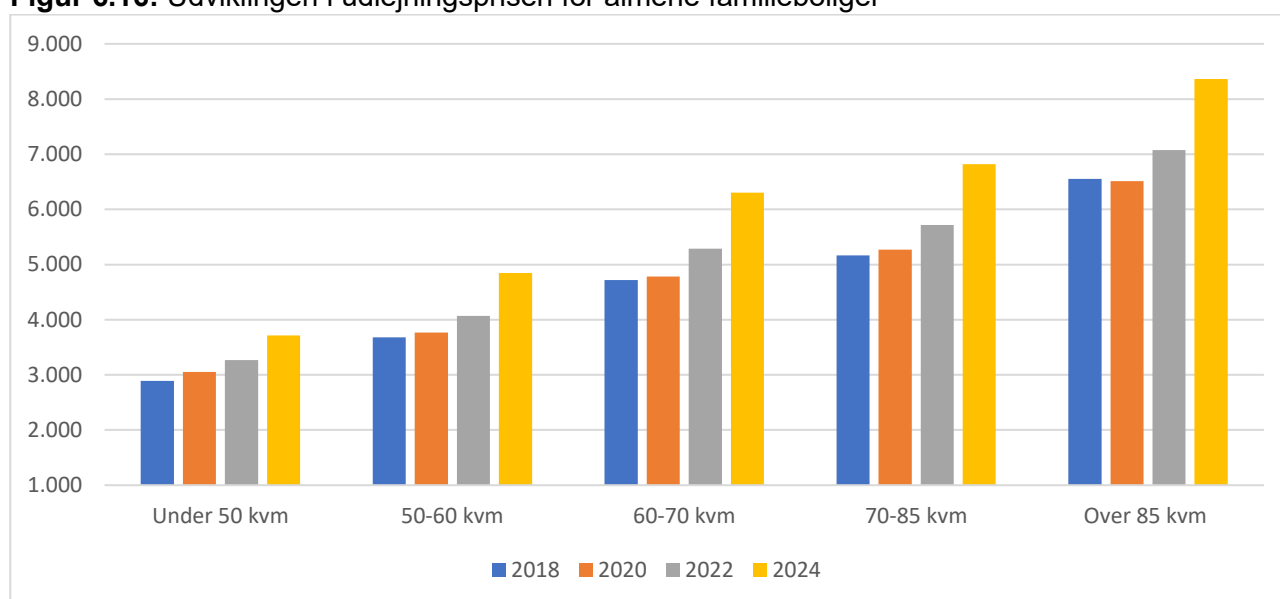
Udviklingen viser et fald i startlejen for private boliglejemål for perioden. Kapitel 2 viser blandt andet, at udbudssiden af boligmarkedet i Aarhus Kommune har ændret sig siden omkring 2010. Her steg andelen af små og mellemstore etageboliger. Denne boligudbygning kan, ligeledes jf. kapitel 2, være drevet af den øgede efterspørgsel efter netop små og mellemstore etageboliger til leje. I samme periode har kommunen også set en tilvækst i antallet af unge. Det kan være med til at forklare prisudviklingen for netop private lejemål.

6.5: Almene boliger: Udvikling i udlejningspris

Nærværende afsnit om almene boliger bygger på data fra Landsbyggefondens huslejestatistik. En nærmere analyse vedr. de almene boliger på det aarhusianske boligmarked findes i kapitel 9. Nedenstående omhandler udlejningspris.

Almene familieboliger kan udlejes til alle grupper af borgere. Herudover findes almene ældre- og ungdomsboliger som henholdsvis er forbeholdt ældre borgere anvist af kommunen og unge indskrevet på studie. Udviklingen i udlejningsprisen for de almene familieboliger er skitseret i nedenstående figur. Udviklingen vises fordelt på boligernes størrelser. Der skelnes her ikke mellem etageboliger, rækkehuse eller parcel, men jf. kapitel 9, er 75 % af de almene familieboliger i Aarhus, etageboliger. 24 % er rækkehuse, og 1 % er parcelhuse.

Figur 6.16: Udviklingen i udlejningsprisen for almene familieboliger



Kilde: Landsbyggefondens huslejestatistik.

Figuren viser, at lejen i de almene boligorganisationer er stigende. Huslejen på det område er bestemt af omkostningerne til drift af boligerne. Når udgifterne til ejendomsskatter, renovation, vedligeholdelse af udearealer og bygninger stiger, så stiger lejen i de almene boliger også.

Hvis de ovenstående lejepriser omregnes til kr. per kvadratmeter, ses det, at de almene boliger er relativt billige med kvadratmeterpriser på ofte mindre end 1.000 kr. per kvadratmeter per år. Denne pris er et gennemsnit over ældre og nyere almene boligers udlejningspris.

Som udgangspunkt arbejdes der efter, at nyopførte almene boliger koster 1.150-1.200 kr. per kvadratmeter i husleje. Dette skal holdes op imod privat udlejning i sekundære områder på 1.359 kr. per kvadratmeter per år og 1.600 kr. per kvadratmeter per år i primære områder (jf. tabel 6.3 ovenfor). De nyopførte almene boliger er således fortsat billigere end privat udlejning. Forskellen til de private udlejningsboliger i de sekundære områder (altså udenfor Midtbyen) er dog blevet væsentlig mindre over de seneste 8-10 år end tilfældet var tidligere. Dette hænger først og fremmest sammen med faldet i de private startlejer jf. figur 6.14. Som kapitel 4 om tomgang viser, er tomgang i det private udlejningsbyggeri faldende. Derfor kan det i det lyse forventes, at startlejen i de private udlejningsbyggerier vil begynde at stige, fordi der kommer en ny balance mellem udbud og efterspørgsel efter private udlejningsboliger. Alt andet lige kan det derfor forventes, at faldet i forskellen mellem priserne på privat udlejning og almene boliger de senere år ikke vil fortsætte. Det er derimod nærliggende at forvente, at de almene boliger vil kunne genvinde noget af den tabte konkurrenceevne, man har set over de senere år.

6.6: Opsamling

- I 2023 var 58 % af de solgte boliger parcelhuse, 12 % etageboliger og 30 % var rækkehuse. Fordelingen er stort set identisk med fordelingen for solgte boliger i 2013.
- I 2023 var 59 % af de solgte boliger placeret i kategorien *fritliggende bysamfund*. Det samme var gældende for 2013.
- Efter finanskrisen steg den gennemsnitlige pris per kvadratmeterpriserne og toppede for alle tre boligtyper – parcelhuse, rækkehuse og etageboliger - i 2021. Herefter har priserne været faldende. I 2023 blev en bolig i Aarhus Kommune solgt for cirka 31.000 kr. per kvadratmeter i gennemsnit.
- Boligbyrden vurderes at være faldet fra 2013 til 2020, hvorefter den er steget fra 2019 til 2022.
- Samlet vurderes boligbyrden at være steget siden 2013. Det er i det lys 20% dyrere at købe et parcelhus, 18% dyrere at købe et rækkehus og 4% dyrere at købe en etagebolig i 2023 sammenlignet med 2023.
- Fra 2019 til 2022 er boligbyrden steget, men fra 2022 til 2023 ses et fald. Faldet kan muligvis forklares med stigende renter. Der tages i beregningen ikke højde for ændring i boligskatte eller låneregler.
- Startlejen for nybyggede private udlejningsboliger i Aarhus Kommune er faldet siden 2017. I 2023 var startlejen cirka 1.600 kr., hvor startlejen i 2017 var cirka 2.000 kr.
- Der har været en stigning i udlejningspriserne for alle størrelser af de almene familieboliger.

Kapitel 7: Boliger og sociale forhold

I Boligpolitisk Redegørelse 2021 indgik en analyse af de sociale forhold i relation til boligtyper. Disse blev beskrevet i for hele kommunen og for de enkelte skoledistrikter. Analysen fokuserede både på udviklingen fra 2009 til 2019, på forholdene for henholdsvis børn og Unge og voksne og endelig blev de forskellige boligtypers rolle analyseret. Analysen af de sociale forhold på boligmarkedet blev udført af firmaet Index100.

Der er ikke lavet en ny analyse af de sociale forhold på det aarhusianske boligmarked. I dette kapitel gives et kort resume af resultaterne fra 2021. Herudover suppleres med enkelte nye resultater.

7.1: Centrale resultater fra Inex100 analysen i 2021

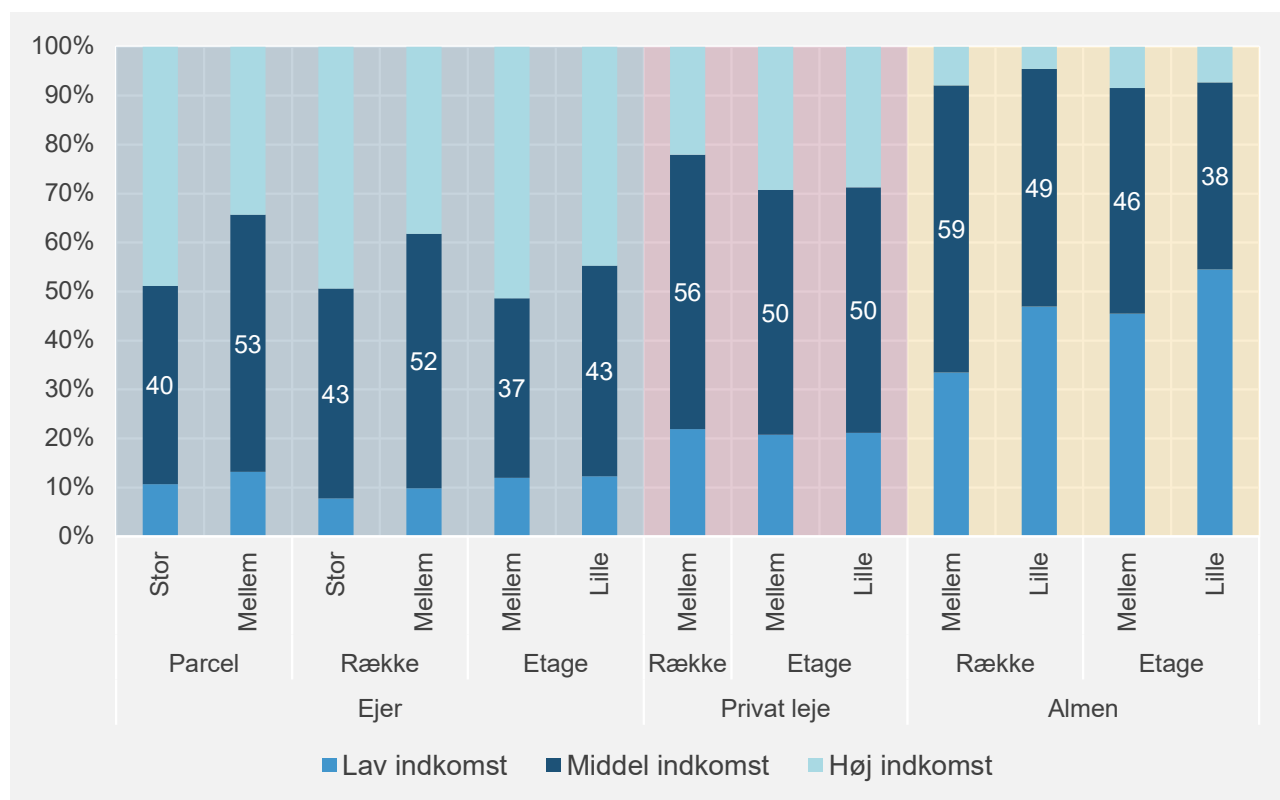
I nedenstående figur ses indkomsten i forskellige typer af boliger i Aarhus Kommune. Der skelnes mellem ejerboliger, privat lejebolig og almene boliger. Små boliger er boliger under 75 kvm, mellemstore boliger er mellem 75 og 124 kvm. og store boliger er 125 kvm. og derover. Indkomsten er eksklusive studerende.

I nedenstående figur vises, hvor mange personer der ligger i den højeste fjerdedel af indkomstspændet, hvor mange der ligger i den midterste halvdel og hvor mange der ligger i den laveste fjerdedel.

Til illustration ses at næsten 50% af dem, der bor i parcelhus, tilhører gruppen af den mest vellønnede fjerdedel af aarhusianerne – dvs. dobbelt så mange som i samfundet som helhed. 40% tilhører midtergruppen, hvilket vil sige, at der er færre i midtergruppen i parcelhusene sammenlignet med hele kommunen. Sluttelig udgør den laveste indkomstgruppe kun 10% mod 25% i kommunen som helhed.

Det ses i figuren, at lønnen er afgørende for, hvor store boliger man bor i. Derimod er boligtypen mindre væsentlig. Udover størrelsen har ejerformen betydning for, hvor store indtægter beboerne i boligerne har. Ikke overraskende er indtægterne højest i ejerboligerne og lavest i de almene boliger med privatudlejning i midten.

Figur 7.1: Fordeling af indkomstgrupper i boliger efter størrelse, type og ejerform – Index100 rapport

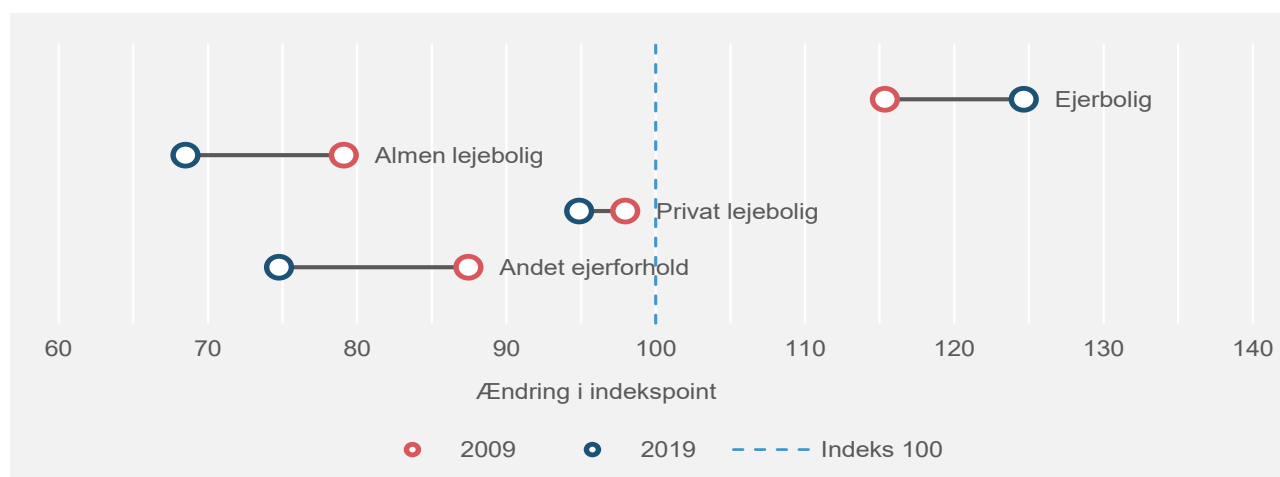


Note: Indkomstgrupperne er alderskorrigeret. Farverne i diagrammets baggrund inddeler boligerne efter ejerforhold. Fra Index100rapport udarbejdet ved Boligpolitisk Redegørelse 2021.

Kilde: Index100

I Index100 rapporten beskrives også udviklingen fra 2009 til 2019 vedr. indkomster i forskellige boligtyper i Aarhus Kommune. Dette ses i nedenstående figur 7.2 med indkomster i forskellige boligtyper eksklusive studerende. En værdi under 100 betyder, at beboerne i denne boligtype tjener mindre end gennemsnittet. Modsat betyder en indekssværdi på 150, at beboerne tjener 50% mere end gennemsnittet. Indkomsterne er alderskorrigerede.

Figur 7.2: Ændring i indekseret disponibel indkomst fordelt på boligernes ejerforhold 2009-2019



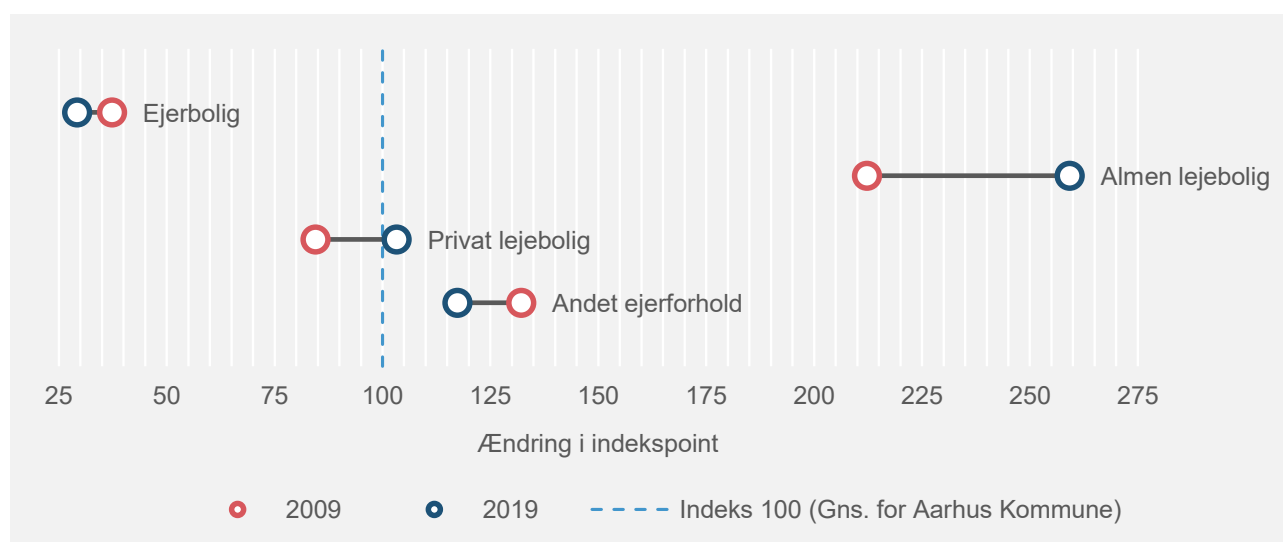
Note: Indeks 100 = gennemsnittet for hele kommunen i hhv. 2009 og 2019.

Kilde: Index100

Som det fremgår af figuren ovenfor, tjener beboere i ejerboliger mest, mens beboere i almene boliger tjener mindst. Det bemærkes i den forbindelse, at forskellene er blevet større, således at beboerne i ejerboliger er blevet mere vellønnede relativt set, mens den modsatte udvikling ses for almene boliger. Endelig viser udviklingen, at beboerne i de private udlejningsboliger har bevæget sig fra indeks 98 i 2009 til 95 i 2019.

Nedenfor ses de tilsvarende data for børnenes foranstaltningsrisiko (risikoen for, at et barn bliver visiteret til en social foranstaltning indenfor det specialiserede socialområde som anbringelse, forebyggende foranstaltning osv.). I nedenstående figur betyder en høj indekssværdi høje sociale ressourcer (lav foranstaltningsrisiko) og modsat ved en lav indekssværdi. Figuren viser et tilsvarende billede som i figur 7.2, hvor forskellene på boligtyperne er større, end når der ses på indkomster.

Figur 7.3: Ændring i indekseret foranstaltningsrisiko fordelt på boligernes ejerforhold 2009-2019



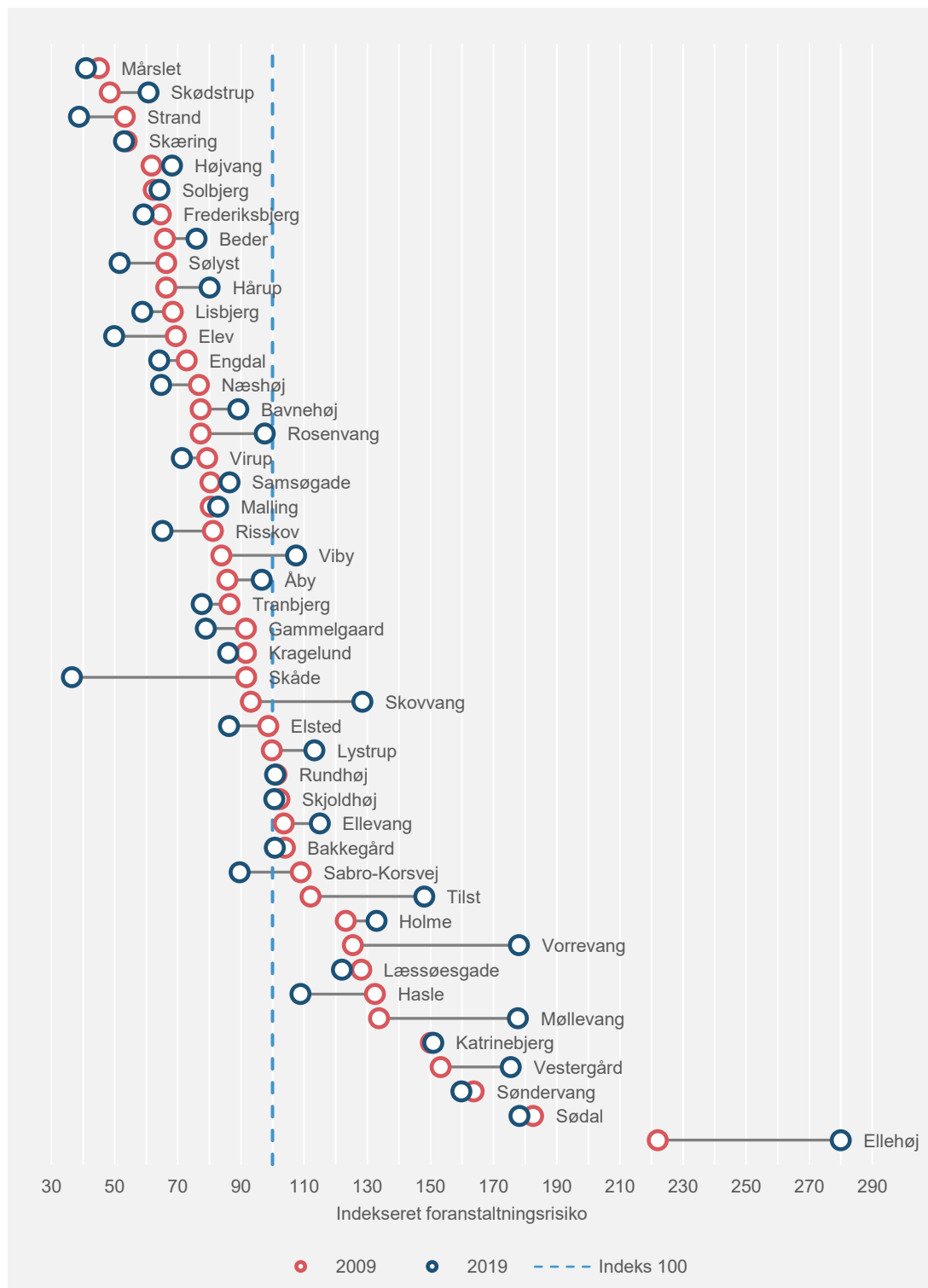
Note: Indeks 100 = gennemsnittet for hele kommunen i hhv. 2009 og 2019.

Kilde: Index100

Figuren viser en stigende forskel i boligtyperne fra 2009 til 2019 for både indkomst og sociale ressourcer. For ejerboliger kan udviklingen skyldes, at der er bygget relativt få boliger i de traditionelle ejerboligkategorier (primært parcelhuse), hvilket betyder, at det kræver højere lønindkomst at få adgang på ejerboligmarkedet i Aarhus. disse boligtyper i 2019 end i 2009. Omvendt er der bygget flere private udlejningsboliger og dette betyder, at det er lettere relativt set at få adgang i.

I nedenstående figur ses udviklingen i risikoen for at modtage en social foranstaltning i de 45 skoledistrikter i Aarhus Kommune i henholdsvis 2009 og 2019. Her vises den rene værdi for foranstaltningsrisikoen. En høj værdi er lig med få sociale ressourcer og modsat er en lav værdi lig med mange sociale ressourcer.

Figur 7.4: Udviklingen i distrikternes indekserede gennemsnitlige foranstaltningsrisiko for 0-17-årige 2009-2019



Det fremgår, at en række skoledistrikter har haft en markant forværring af børnenes foranstaltningsrisiko set i forhold til kommunegennemsnittet fra 2009 til 2019. Det gælder en række vestbyskoler som Ellehøj (det tidligere Ellekær og Tovshøj), Møllevang, Vorrevang, Skovvang og Tilst skoler. Skåde skoledistrikt har haft et fald i foranstaltningsrisikoen, hvilket dog kan forklares med lukningen af døgninstitutionen Dalgården,

der lå i Skåde skoledistrikt. Hasle, Sabro-Korsvejens, Sølyst, Elev, Risskov og Strandskolen er eksempler på skoler, hvor foranstaltningsrisikoen er faldet relativt til kommunegennemsnittet fra 2009 til 2019.

De ovenstående uddrag fra Boligpolitisk Redegørelse 2021 tegner et billede af, at ejerformerne har stor betydning for den sociale sammensætning af de sociale ressourcer i et boligområde. Det bemærkes dog, at det ikke er boligtyperne eller ejerformerne, der skaber forskelle i sociale ressourcer, som observeres i data. Omvendt vurderes det afgørende at overveje sociale forskelle i boligtyper og ejertyper, når er planlægges nye bydele.

Ovenstående viser således, at den sociale sammensætning af et boligområde kan påvirkes af boligtyperne, boligstørrelserne og endelig også ejerformerne.

Eksempelvis kan hensynet til en blandede by tilsige, ved nyetablering i et ressourcestærkt område, at flere små boliger skal etableres, der enten ejes af private udlejere eller almene boligorganisationer, for at fremme en blandet by i de enkelte områder.

7.2: Eksempler fra nyere byggerier i Aarhus Kommune

Aarhus Kommune abonnerer på data for en række sociale forhold hos firmaet LIFA. Dette system kan bruges til at trække centrale variabler ud vedr. boligstørrelse, ejerforhold, beboernes indkomst, herkomst mv.

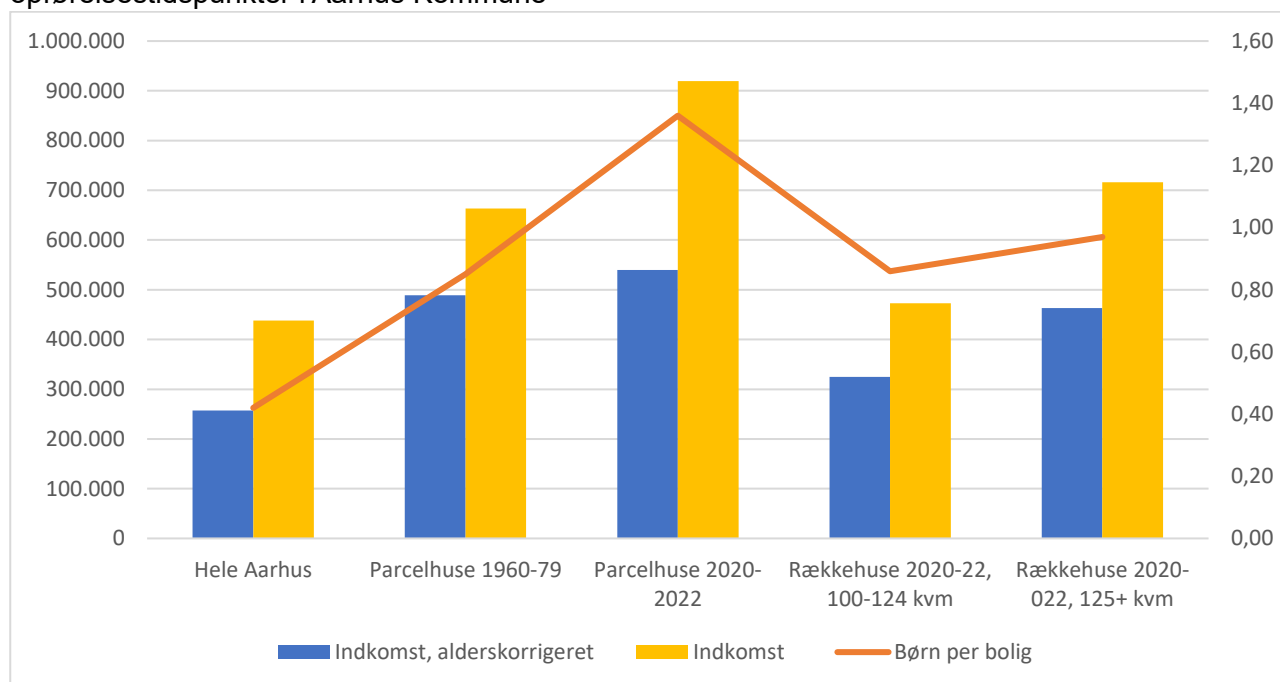
Disse data har en række begrænsninger, men kan modsat også bruges til at få visse datapunkter om afgrænsede bebyggelser i Aarhus Kommune.

Indkomst og børn på tværs af parcel- og rækkehuse i Aarhus Kommune

Af nedenstående figur ses indkomst og antal børn på tværs af en række udsnit af det aarhusianske boligmarked. Der vises data for hele boligmassen i Aarhus, for parcelhuse opført i 1960'erne og 1970'erne, for nye parcelhuse opført i 2020 til 2022 samt for nye rækkehuse opført i 2020-2022 i to forskellige størrelseskategorier.

Indkomst er personlig indkomst for højest lønnede i husstanden. Den alderskorrigerede indkomst er korrigeret ved at anvende den ældste persons alder til alderskorrektionen. Børn er antal 0-16-årige.

Figur 7.5: Indkomst (venstre akse), antal børn (højre akse) for forskellige boligtyper og opførelsestidspunkter i Aarhus Kommune



Note: Figuren medtager kun boliger bygget i 2000'erne og 2010'erne. Pga. få observationer viser figuren et glidende gennemsnit over det pågældende år og de foregående to år.

Kilde: Lifa Census, 2022 data.

På venstre akse ses indkomsten for den højestlønnede i husstanden både alderskorrigeret og på tværs af boligtyper. Det ses, at lønindkomsten er høj for personer, der bor i parcelhus opført 1960-1979 både absolut og i forhold til personernes alder. Ses der nærmere på nye parcelhuse opført i 2020-2022 er indkomst endog højest. Her tjener den højestlønnede 919.000 kr. i gennemsnit i 2022. Da der ofte er tale om par, kan en husstandsindkomst forventes at være ca. 1,5 mio. kr. i gennemsnit. Dette hænger sammen med Aarhus Kommunes boligpolitik, der over det seneste tiår i overvejende grad har fokuseret på etageboliger og rækkehuse. Når der opføres et beskedent antal parcelhuse i forhold til efterspørgslen, vil det i sagens natur være en boligtype, der forbeholdes de meget velhavende. I perioden 1960-79 er der opført 825 parcelhuse per år, mens der i de tre år fra 2020-2022 er opført 150-200 parcelhuse per år. Det er således klart, at selv personer med ret solide indkomster ikke kan finansiere et nyere parcelhus i Aarhus, fordi disse vil blive overbudt af personer med høje re indkomster. Som det fremgår af kapitel 3, er det demografisk betingede behov for parcelhuse 358 årligt de kommende 10 år. Når byggeriet kun udgør cirka 150 boliger per år, vil det naturligt nok være personer med høje indkomster, der kan erhverve de få nyopførte parcelhuse der findes i Aarhus.

Det ses også, at der er forskel på den faktiske indkomst og den alderskorrigerede indkomst i de nyere parcelhuse. Dette skyldes, at det er voksne i alderen omkring 50 år at der bebor de nye parcelhuse. Det ses desuden, at der er mange 0-16-årige i husene – ikke mindst i de helt nye parcelhuse fra 2020-2022.

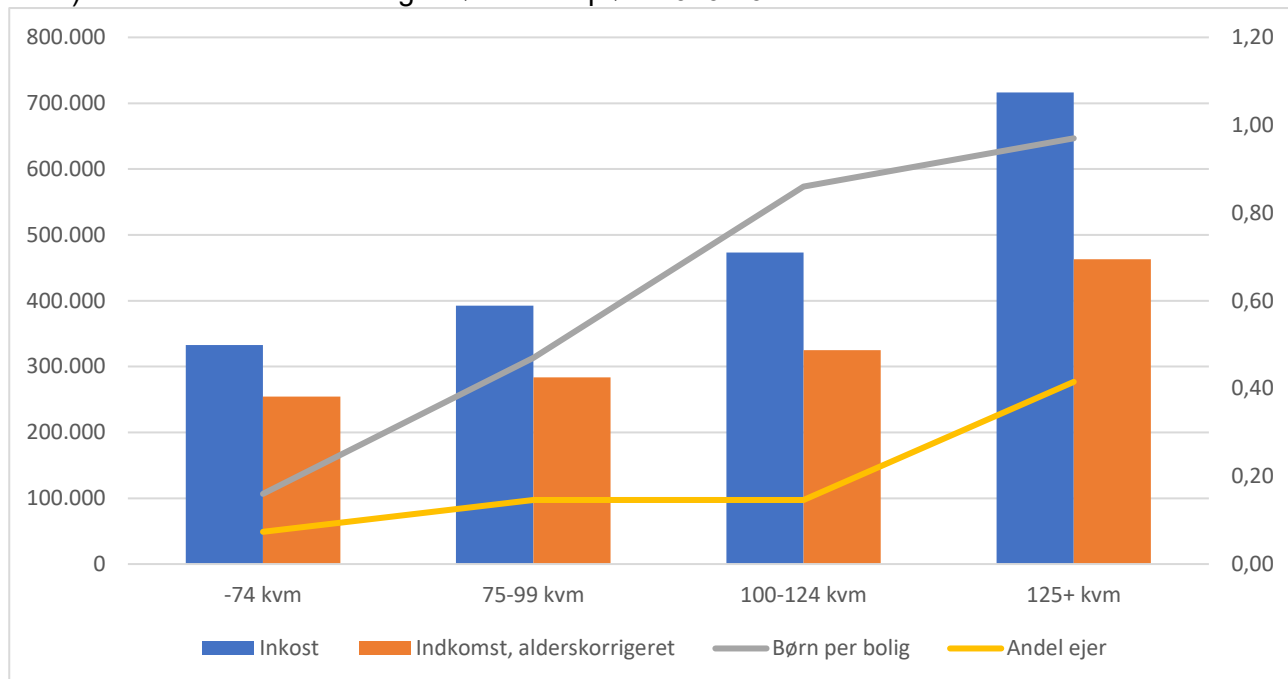
Det fremgår også, hvad indtægterne er for nye rækkehuse opført 2020-2022 i størrelserne 100-124 og 125+ kvm. Ved nye rækkehuse over 125 kvm. ses en indtægt for den højest i husstanden på 716.000 kr. mod 437.000 kr. i Aarhus som helhed. Også nye rækkehuse på 100-124 kvm. bebos af

personer med en relativt høj indkomst nemlig 472.000 kr. Der er relativt mange 0-16-årige i begge typer nye rækkehuse.

Rækkehuse

I nedenstående figur ses indkomster og de alderskorrigerede indkomster (opgjort som ovenfor på venstre akse, ejerandel og antal børn per bolig for rækkehuse opført i 2020 til 2022 fordelt på forskellige størrelseskategorier.

Figur 7.6: Indkomst og alderskorrigeret indkomst (venstre akse), antal børn og ejerandele (højre akse) for rækkehuse i forskellige størrelser opført 2020-2022 i Aarhus Kommune



Kilde: LIFA-census, 2022.

Det er tydeligt, at såvel indtægter, ejerandele og antal børn per rækkehus stiger, når husene bliver over 125 kvm store.

Den højestlønnede i de større rækkehuse over 125 kvm. har en alderskorrigeret indkomst på 463.000 kr., hvilket skal sammenlignes med 257.000 kr. i hele Aarhus. Ses på de faktiske indkomster, altså uden alderskorrektion, udgør den 716.000 kr. i de store rækkehuse over 125 kvm, mod 437.000 i hele kommunen

Da kommunen som planmyndighed kan stille krav til boligtypen (rækkehuse) og til størrelsen af de kommende boliger, så har kommunen hermed et redskab til at fremme de sociale ressourcer i et givet område.

Modsat kan det i områder med et højt niveau af sociale ressourcer tillades at opføre mindre rækkehuse eller mindre etageboliger. Herved kan det potentielt opnås, at personer med lavere indkomst kan etablere sig i områder, hvor der ellers er personer med højere sociale ressourcer, hvilket kan bidrage til en blandet by.

I de efterfølgende afsnit fokuseres på udvalgte kvarter i Aarhus – nemlig Aarhus Ø og Tilst.

Aarhus Ø som case

bydel, dels at øen har en meget fremtrædende plads i det fysiske miljø i Aarhus på grund af sin placering ud i bugten og de mange kendte bygninger, der findes her. Derfor er det valgt at beskrive en række data om beboerne og boliger på øen.

I nedenstående tabel 7.1 ses en række centrale data om boliger og beboere på Aarhus Ø og i Aarhus Kommune

Tabel 7.1: Udvalgte nøgletal om boliger og beboere på Aarhus Ø og i Aarhus Kommune

	Aarhus Kommune	Aarhus Ø
Antal boliger	172.507	2.380
Beboere i alt	351.938	4.444
Andel parcel	22,2%	0,3%
Andel række	18,7%	2,1%
Andel etage	54,6%	99,6%
Gns. alder ældste i husstanden	47,24	41,31
Gns. Indkomst, højestlønnede	437.945	563.283
Alderskorrigeret gns. Indkomst (højest lønnede*)	257.044	401.230
Andel ejerboliger	42%	41%
Antal 0-16-årige	50.917	555
Antal 0-16-årige per bolig	0,30	0,23
Antal 0-16-årige per 30-49-årig	0,68	0,62
Andel ikke-vestlige beboere	13,54%	10,28%

Note: Indkomsten er korrigeret på baggrund af den gennemsnitlige alder for den ældste beboer i husstanden ift. den højestlønnede person i husstanden.

Kilde: LIFA-census, 2022 data.

Der bor 2,04 personer i hver bolig i Aarhus Kommune, mens der kun bor 1,87 personer i hver bolig i Aarhus Ø. Den gennemsnitlige boligstørrelse på Aarhus Ø er 96,1 kvm, mens den i hele Aarhus er 94,9 kvm. Der tales ofte om, at byudviklingen skal ske i den tætte by af hensyn til klimaet idet der herved kan sikres et lavere kvadratmeterforbrug. Som tallene ovenfor viser, er bynær placering ikke i sig selv en garanti for, at arealforbruget per person bliver mindre set i forhold til kommunegennemsnittet.

Det fremgår, at beboerne på Aarhus Ø er yngre end beboerne i Aarhus som helhed og at indtægterne er markant højere. Den højestlønnede beboer i boligerne på Aarhus har Ø har en gennemsnitlig indkomst på 563.000 kr. mod 438.000 i Aarhus som helhed. En forskel der blot bliver større, når indtægterne alderskorrigeres.

Det fremgår videre, at der er få børn i boligerne på Aarhus Ø. Når der korrigeres for antallet af voksne i alderen 30-49 år, falder forskellen, men der er fortsat 10% færre børn på Aarhus Ø end i resten af Aarhus. Fra andre data ved vi også, at børnene på Aarhus Ø er yngre end i Aarhus som helhed. Der er således relativt set flere førskolebørn på Aarhus Ø og relativt færre skolebørn. Per 1. januar 2024 var der blot 139 skolebørn i de mere end 2.000 boliger på Aarhus Ø.

Endelig fremgår det, at andelen af ikke-vestlige beboere udgør 10,3% af alle beboere mod 13,5% i kommunen som helhed. Der er således færre ikke-vestlige beboere på Aarhus Ø, men relativt til mange andre kvarterer i Aarhus, er der således en relativt balanceret etnisk fordeling mellem vestlige og ikke-vestlige beboere.

Blomsterkvarteret i Tilst

Et andet kvarter i Aarhus, der har tiltrukket sig interesse over de senere år er, hvad man kunne kalde Blomsterkvarteret i Tilst. Der er her tale om en række bebyggelser på og ved den gamle GASA-grund i Tilst. Kvarteret består af følgende veje

- Apisvej
- Honningvænget
- Pollenvænget
- Tulipanhaven
- Tulipanlunden

Kvarteret har været debatteret, fordi der i den offentlige debat har været en frygt for, at det relativt høje antal af mindre udlejningsboliger ville føre til nye boligsociale udfordringer. Derfor er det valgt at belyse boligsammensætning og beboernes ressourcer nærmere her.

Boligerne i blomsterkvarteret er opført fra 2019 til 2023. Der er derfor et vist sammenfald i de boliger der indgår i alle rækkehuse i Aarhus og de rækkehuse, der er opført i Tilst. Det er kun en del af alle boliger i blomsterkvarteret, der indgår i udtrækket nedenfor. Det skyldes, at boliger kan være beboede og dermed registrerede som boliger i én database, mens selve bebyggelsen ikke er færdigmeldt i BBR og derfor ikke indgår i et udtræk baseret på færdigmeldte bygninger.

Nedenfor ses en række centrale data for de tre typer boliger.

Tabel 7.2: Blomsterkvarteret i Tilst sammenlignet med rækkehuse fra 2020-2022 på 75-99 kvm

	Blomster-kvarteret, Tilst, etage	Blomster-kvarteret Tilst, række	Rækkehuse 2020-22, 75-99 kvm.
Antal boliger	246	124	140
Beboere i alt	402	286	308
Antal 0-16-årige per bolig	0,15	0,53	0,47
Areal, andel <= 70 kvm	88%	20%	4%
Areal, andel 71-115 kvm.	8%	63%	90%

Gns. Indkomst, højestlønnede	307.641	394.919	392.390
Gns. alder ældste i husstanden	32	35	44
Det			
Andel ikke-vestlige beboere	21%	27%	18%

Kilde: IFA-Census, 2022 data.

Boligerne i Tilst er udelukkende lejeboliger, mens 7% af de små nybyggede rækkehuse i hele Aarhus er ejerboliger.

Det fremgår at etageboligerne i Tilst er relativt små. 80% af etageboligerne er under 70 kvm. Derfor bor der 0,15 børn per bolig. I de større rækkehuse i Tilst er der 0,55 børn per bolig, hvilket er lidt over gennemsnittet for nybyggede rækkehuse i hele Aarhus på mellem 75 og 99 kvm, hvor der bor 0,47 børn per bolig. I hele Aarhus bor der 0,30 børn per bolig, jf. tabel 7.1.

Ser man på indtægterne for den højestlønnede i boligerne så ligger etageboligerne lavest med 308.000 kr. i 2022. Dette er lavt for nybyggede boliger jf. også figur 7.5. Rækkehusene i Tilst og i hele Aarhus Kommune er på niveau med hinanden – dvs. hhv. på 395.000 kr. og 392.000 kr. for den højestlønnede i husstanden. Ses der på indtægterne hos beboere i større og nyere rækkehuse, er der tale om relativt lave indkomster. De ældre beboere i rækkehuse fra 2020-2022 på 100-124 kvm. har en indkomst for den højestlønnede på 473.000 kr., mens den er 716.000 kr. for rækkehusene på over 125 kvm. En del af forklaringen på at indkomsten blandt beboerne i Tilst er mindre er imidlertid, at de er yngre end beboerne i større, nyere rækkehuse.

Det ses, at andelen af beboere i Tilst og i de nyere, mindre rækkehuse i højere grad består af personer med ikke-vestlig baggrund, end for kommunen som helhed. Andelen med ikke-vestlig baggrund udgør ovenfor 18-27% mod 14% i hele Aarhus Kommune. Det er særligt i rækkehusene at andelen af beboere med ikke-vestlig baggrund er høj – nemlig 27%.

Konkluderende kan det siges, at beboerne i blomsterkvarteret er yngre end i beboerne i andre boliger. De har gennemsnitlige lønninger set i forhold til deres alder og de med ikke-vestlig baggrund. I det omfang området opfattes som problematisk ud fra et socialt, ressourcemæssigt synspunkt, tyder det på, at der er tale om en kombination af mindre og udlejningsboliger. Set fra et børnenes perspektiv kan det også være en yderligere udfordring, når så stor en andel af beboerne har ikke-vestlig baggrund. Dette når der tages højde for, at Tilst skole har en stor andel af børn med dansk som andetsprog.

7.3: Opsamling

I kapitlet er en række konklusioner fra Boligpolitisk Redegørelse resumeret. Her vises, hvordan størrelse, boligtype og ejerform har betydning for de sociale ressourcer der bor i boligerne.

Videre er der lavet nedslag i nyere data, der kan belyse indkomst, alder, herkomst mv. baseret på specifikke udtræk omkring bestemte adresser i kommunen. Her er belyst, hvem der bor i nyere boliger, i rækkehuse fordelt på størrelse og der er givet beskrivelser af den sociale sammensætning

på Aarhus Ø sammenlignet med resten af kommunen. Derudover er den sociale sammensætning i Blomsterkvarteret i Tilst belyst og perspektiveret til nyopførte mindre rækkehuse i Aarhus som helhed.

- Beboerne i ejerboliger har de største sociale ressourcer, herefter privat udlejning og de færreste sociale ressourcer findes i almene boliger.
- Der kan konstateres en vis tendens til, at de sociale forskelle bliver større mellem skoledistrikterne fra 2009 til 2019. Men der findes også flere skoledistrikter med stabil udvikling mod kommunegennemsnittet.
- Nyere rækkehuse over 100 kvm. beboes af personer med relativt høje indkomster, og der er også relativt mange børn i disse boliger sammenlignet med gennemsnittet.
- Hvis der bygges rækkehuse over 125 kvm. er der flere børn i hjemmet, ejerandelen stiger og beboerne har en højere indkomst, end hvis man bygger rækkehuse under 125 kvm.
- Der er et relativt højt arealforbrug på Aarhus Ø sammenlignet med resten af kommunen, indtægterne er relativt høje og der bor få børn ift. gennemsnittet, herunder særligt færre skolebørn.
- Beboerne i Blomsterkvarteret i Tilst har en højere andel ikke-vestlige beboere. Beboernes indtægter er relativt lave for nybyggeri, men dette skyldes alt andet lige, at der er bygget små boliger i kvarteret.

Kapitel 8: Boliger og klima

Boligområdet er et vigtigt element for den samlede CO₂-udledning fra en kommune som Aarhus. Klimahensyn sammen med miljøhensyn har været en af bevæggrundene for, at Aarhus Kommune i en årrække har arbejdet for en tættere by med deraf følgende mindre arealudlæg til ny byudvikling.

I dette kapitel behandles CO₂ udledningen forbundet med forskellige boligtyper. Udgangspunkt er LCA-analyser som den er defineret i bygningsreglementet. Livscyklusanalyser er den statsligt fastlagt standard for, hvordan klimapåvirkningen af byggeri skal vurderes. Den bygger på alle CO₂-udledninger fra opførelse, drift og nedrivning af en bygning målt over 50 år.

Livscyklusberegningerne er udarbejdet i efteråret 2023 og bygger på 2023-emissionsfaktorer af Klima-byg i Teknik og Miljø. *Emissionsfaktorerne stramme med virkning fra 1/7-2025.

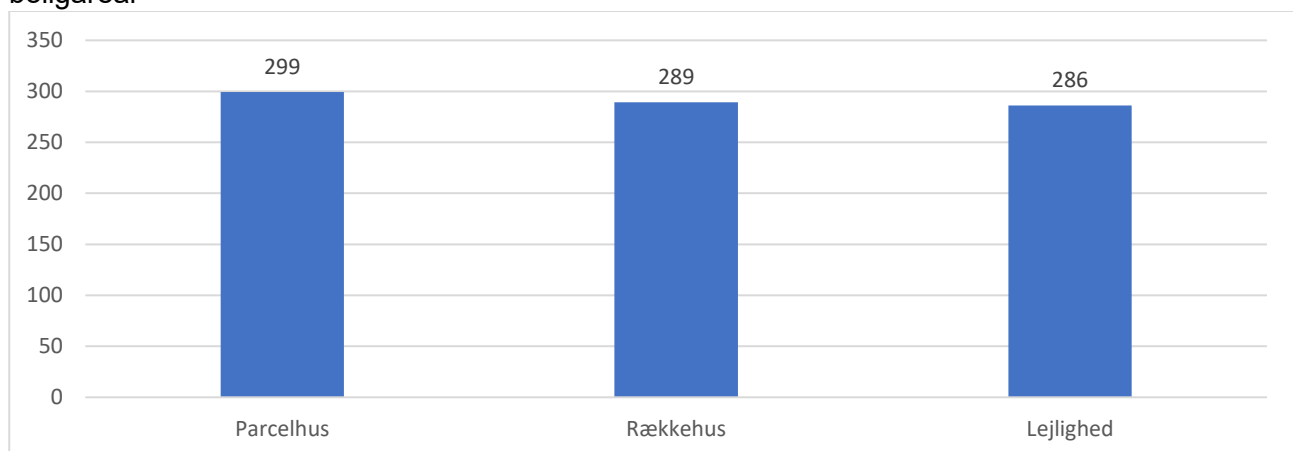
De centrale faktorer i analysen af CO₂ udledningen fra boligområdet i Aarhus drevet af en række forhold. Blandt de vigtigste er:

- Hvad er CO₂-udledningen ved forskellige boligtyper?
- Hvor stort er kvadratmeterforbruget absolut og per borger i byudviklingen?
- Hvad er de afledte konsekvenser, hvis Aarhus vælger ikke at tilbyde bestemte boligtyper – sker boligudviklingen så blot på den anden side af kommunegrænsen – også kaldet lækageeffekter?

8.1: CO₂-udledningen ved forskellige boligtyper

I den nedenstående fremstilling fokuseres på udledningen ved anlægget. Dette har sin baggrund i, at vurderingen af CO₂-udledningen over 50 år som den fulde LCA-analyse arbejder med, forudsætter en model for beboersammensætningen i de forskellige boligtyper hen over en 50-årig periode. En sådan model foreligger ikke. Den samlede analyse fra KlimaByg er vedlagt som bilag 8.1. I nedenstående figur ses CO₂-udledningen forbundet med anlægget for de tre boligtyper i kilogram CO₂ per kvadratmeter opført byggeri.

Figur 8.1: CO₂—udledning (kg) i LCA-beregning forbundet med anlæg af én kvadratmeter boligareal



Note: Beregningen er eksklusiv byggemodning, der dog vurderes til at udgøre mindre end 10% af den samlede CO₂-udledning.

Kilde: Notat fra KlimaByg i Aarhus Kommune, 2023 – e bilag 8.1.

Det påfaldende er, at CO₂-udledningen stort set er ens på niveau på tværs af boligtyper. Dette vurderes at hænge sammen med, at udledningen er drevet af de maksimumrammer, der er for udledningen af CO₂ ved anlæg. Disse regler er ens på tværs af boligtyper og derfor tenderer udledningen at være ens på tværs af boligtyperne.

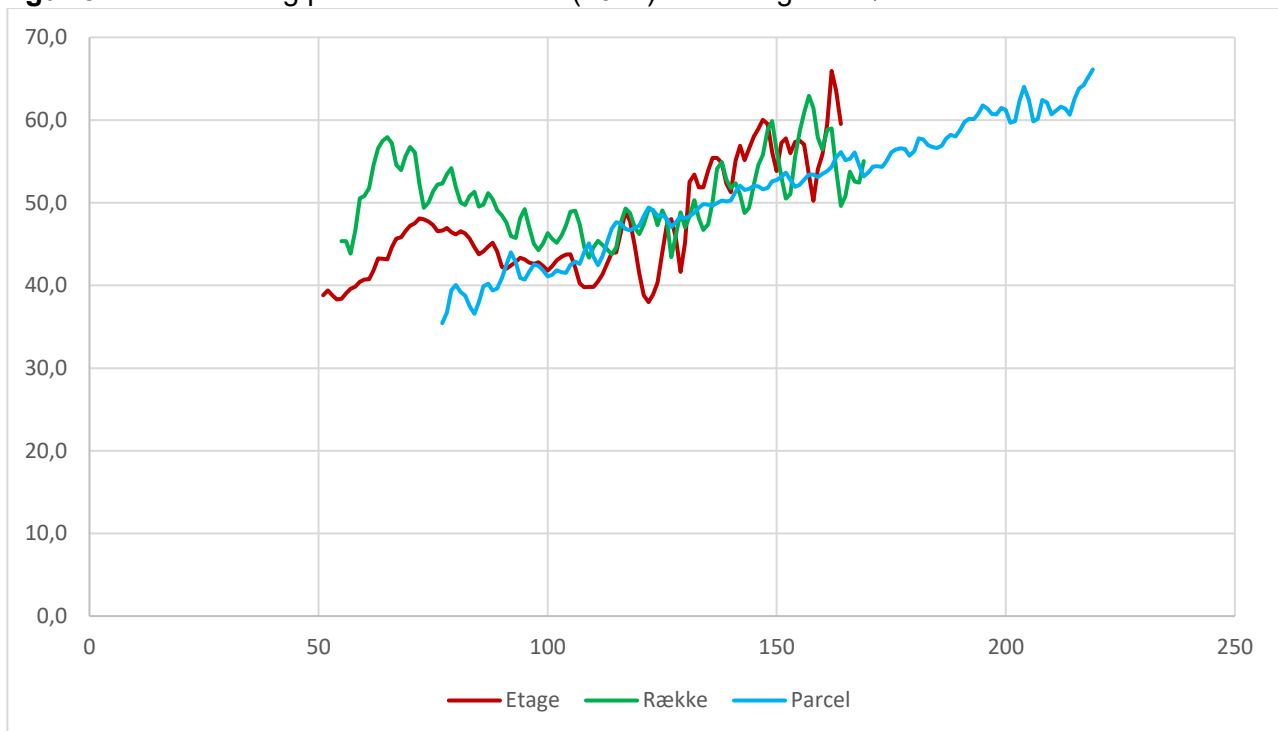
Dog er udledningen lidt større ved parcelhuse end ved rækkehuse, mens udledningen er lavest ved etageboliger. Konkret ligger CO₂-udledningen ved rækkehuse 3% under parcelhuse, mens etageboliger ligger godt 4% under parcelhusenes udledning.

Det er med andre ord ikke boligtypen, der er afgørende for, hvor stor CO₂-udledning, der er forbundet med boligudbygningen. Det er snarere hvor store boligerne er og hvor mange personer, der bor i boligerne. Dette belyses i de kommende afsnit.

8.2: Arealforbruget i forskellige boligtyper

I nedenstående figur ses arealforbruget per beboer i de tre boligtyper efter boligens størrelse. Figuren viser alle beboede boliger i de tre boligtyper i Aarhus Kommune.

Figur 8.2: Arealforbrug per beboer i Aarhus (2024) efter boligens størrelse



Note: Grafen viser et glidende gennemsnit af arealforbruget. Kun beboede boliger indgår.

Kilde: BBR og CPR.

Kurverne vises kun i det interval, hvor der er cirka 30 boliger eller derover per kvadratmetertal. Der er tale om glidende gennemsnit.

Figuren viser, at arealforbruget per beboer stiger, når boligen bliver større. Det ses dog også, at arealforbruget stiger mindre end boligarealet. Når et parcelhus går fra 100 kvm. til 200 kvm. stiger

arealforbruget per beboer kun fra ca. 42 kvm til ca. 61 kvm. Kvadratmeterforbruget per beboer vokser således med cirka halvdelen af væksten i arealet. Dette skyldes naturligvis, at der bor flere personer i større boliger end i mindre boliger. Da CO₂-udledningen ved boligbyggeri er reguleret via bygningsreglement og reglerne om LCA-beregningerne (udledning af kg. CO₂- per kvadratmeter per år⁹ i hele bygningens levetid) så ses det, at større boliger nok udleder mere Co₂ end små boliger, men dog ikke så meget mere, som størrelsen tilsiger.

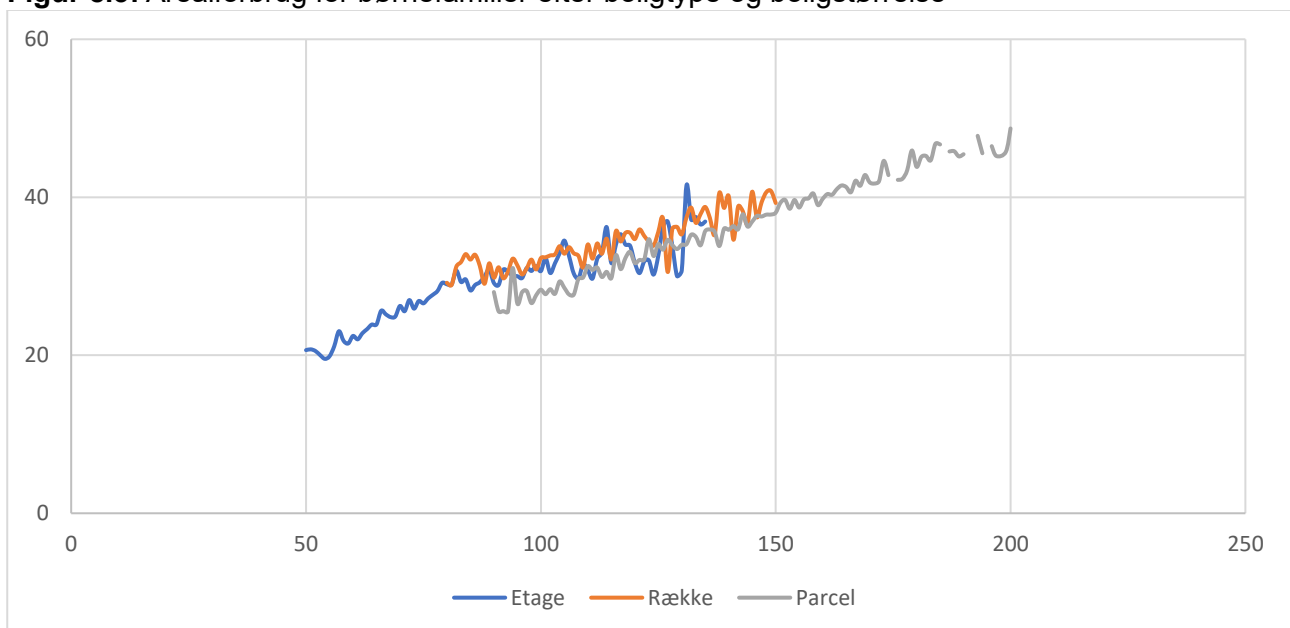
Det ses også, at arealforbruget op til ca. 100 kvm. er mindst i parcelhuse og størst i rækkehuse med etageboliger i midten. I størrelserne fra ca. 125 til ca. 175 kvm., er arealforbruget per beboer nogenlunde ens i de tre boligtyper. Da det først og fremmest er parcelhuse, der bygges i størrelser over 175 kvm. er det her, det største arealforbrug ses.

Det er således ikke boligtypen, men boligstørrelsen, der er afgørende for CO₂-udledningen fra boligsektoren. Faktisk tyder figur 8.2 på, at det er bedre at bygge mindre parcelhuse end rækkehuse af samme størrelse.

Figur 8.2 leder endvidere til en konklusion om, at en udvikling med mini-parceller på fx 500-600 kvm., der vil tillade byggeri af parcelhuse på op til 180 kvm. kan være en klimamæssigt hensigtsmæssig boligform. Dette fordi denne udstykningstype kan kombinere hensynet til en individuel bolig, der er attraktiv for børnefamilier, med et lavt arealudlæg og fordi de klimamæssigt meget dyre boliger på op mod 200 kvadratmeter kan undgås. Endelig kan disse boliger åbne mulighed for, at familier selv kan bygge deres egen bolig med de valgfriheder og lavere priser dette afstedkommer sammenlignet med fx rækkehuse af samme størrelse.

I nedenstående figur 8.3 ses en figur svarende til figur 8.2. Her fokuseres dog alene på arealforbruget per beboer i boliger, der bebos af børnefamilier. Børnefamilier er i denne sammenhæng defineret som boliger, hvor der bor mindst en person i alderen 0-16 år.

Figur 8.3: Arealforbrug for børnefamilier efter boligtype og boligstørrelse



Note: Glidende gennemsnit. Kun beboede boliger indgår.

Kilde: BBR og CPR.

Graferne for de enkelte boligtyper vises kun i det interval, hvor antallet af årlige observationer ligger på 30 eller derover.

I det overlappende interval fra 100 kvm til ca. 150 kvm. ses det, at arealforbruget blandt børnefamilier i parcelhuse er lavere end i etageboliger og rækkehuse. Dog er hovedkonklusionen den samme som for alle boliger – nemlig, at det ikke er boligtypen, men boligstørrelsen, der afgør arealforbruget.

Når de to foregående figurer betragtes, skan det fremhæves at personer, der bor i boliger på 150-200 kvm. har en markant højere husstandsindkomst, end personer der bor i mindre boliger. Det stigende arealforbrug kan derfor i høj grad forklares ud fra personernes indkomst, snarere end at være et resultat af boligformen. Den væsentligste faktor for klimabelastningen fra boligområdet kan med andre ord skyldes borgernes velstand og ikke de boligtyper borgerne bor i. I et sådan scenarie kan CO₂-udledningen fra boligbyggeriet i mindre grad styres via kommunens planlægning. Det er desværre ikke muligt at belyse sammenhængen mellem indkomst, arealforbrug og CO₂-udledning nærmere med de data, der er til rådighed for nærværende analyse. I en videre analyse vil dette dog være interessant at kunne undersøge nærmere.

Figur 8.2 og 8.3 kan sandsynliggøre, at klimabelastningen er lavere fra parcelhuse end fra rækkehuse og etageboliger – når man fx betragter boligstørrelser fra eksempelvis 100-150 kvm. Dette er dog ikke tilfældet. Det skyldes, at der er flere større parcelhuse i intervallet og at forholdet er omvendt ved etageboligerne. I nedenstående tabel er det samlede arealforbrug per person gengivet i tre forskellige arealspænd på tværs af de tre boligtyper.

Tabel 8.1: Arealforbruget per beboer i alle boliger, hvor der bor 0-16-årige, i forskellige arealspænd

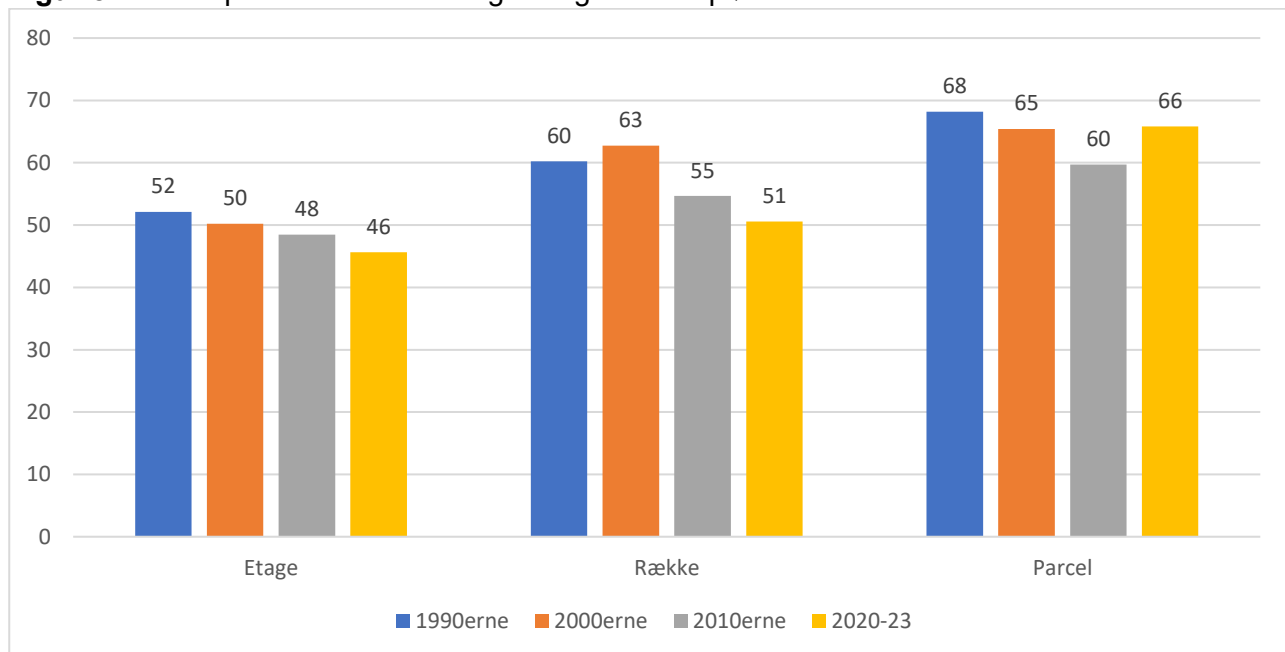
	Areal per beboer			Som indeks		
	Etage	Række	Parcel	Etage	Række	Parcel
100-149	32,3	34,8	33,9	95%	102%	100%
125-174	36,6	37,8	38,3	96%	99%	100%
150-200	43,4	42,0	42,5	102%	99%	100%

Kilde: BBR og CPR.

Det mest iøjnefaldende i tabel 8.1 er igen, at arealforbruget er relativt ens per borger i de tre kvadratmeterspænd, der er gengivet i tabellen. Parcelhusene har et lidt højere arealforbrug end de øvrige boligtyper, men forskellene er relativt små.

De fundne resultater belyser forskellene for alle boliger i Aarhus. Fremfor at fokusere på alle boliger er det relevant også at fokusere på nyere boliger. I nedenstående figur 8.4 fokuseres på boliger opført i 1990'erne, 2000'erne 2010'erne og de første 4 år af 2020'erne.

Figur 8.4: Areal per beboer i forskellige boliger efter opførelsesår



Kilde: BBR og CPR.

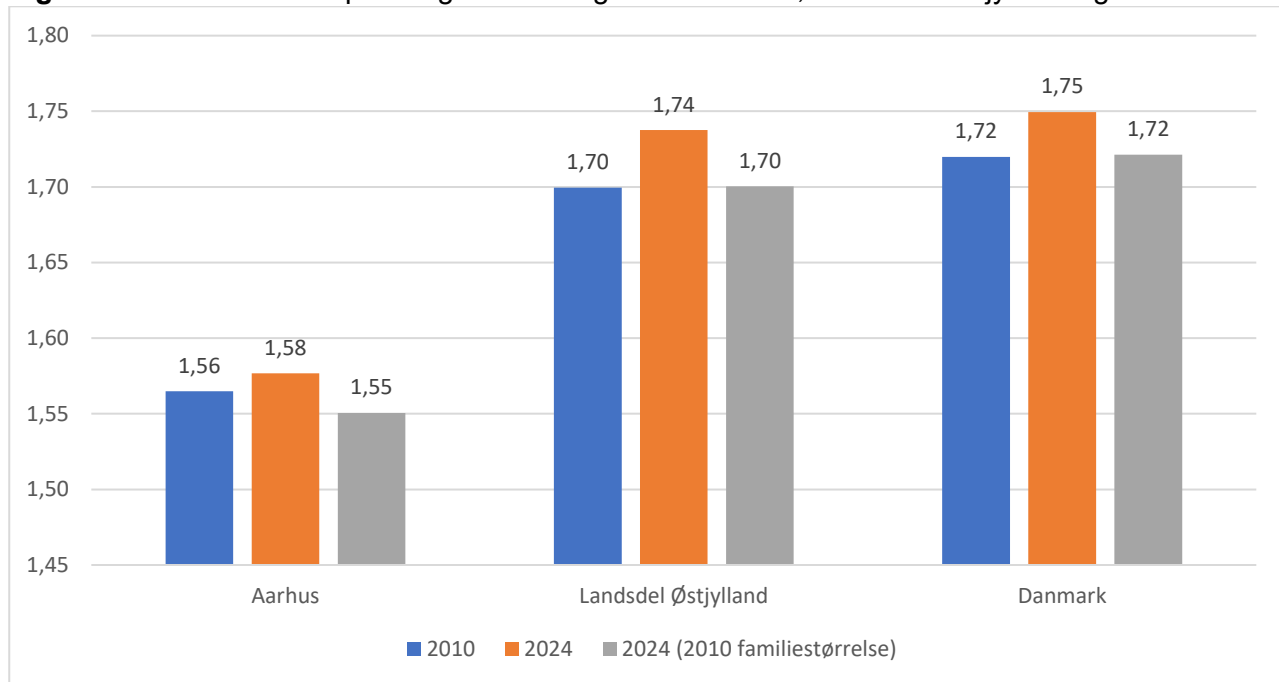
Det generelle billede er, at arealforbruget per beboer vokser, når boligerne bliver ældre. Dette hænger primært sammen med, at der bor færre personer i boligerne, når boliger er 10 eller 20 år gamle, end når boligerne er nybyggede. Undtagelsen er de nybyggede parcelhuse fra 2020'erne. Her skyldes det høje arealforbrug, at de nyeste parcelhuse i Aarhus Kommune er blevet markant større de senere år – hvilket vil fremgå af næste afsnit. Hvis der alene udarbejdes ovenstående figur med tal for børnefamilier, ses samme billede som i figur 8.4.

FAKTABOKS – Bliver boligerne større eller mindre?

Det nævnes ofte i debatten om boligområdet, at fremtiden vil byde på mindre boliger. I denne faktaboks er det undersøgt, hvordan boligforbruget har udviklet sig fra 2010 til 2024. Der findes ikke offentlige statistikker, der muliggør en opgørelse af, hvor mange kvadratmeter den enkelte borger har til rådighed i Danmark. Der findes dog en statistik, der viser antallet af værelser per person. Denne statistik er brugt nedenfor. Værelsesforbruget forventes at være tæt knyttet til arealforbruget, og kan derfor sandsynliggøre, hvor store boliger borgerne i Danmark bor i.

I nedenstående figur ses, hvor mange værelser den enkelte borger har adgang til i 2010 og 2024 i Aarhus, Landsdel Østjylland og hele landet. Da en stor del af udviklingen i boligforbruget kan hænge sammen med ændringer i familiestørrelse, vises boligforbruget også i 2024 men med 2010 familiestørrelser.

Figur 8.5: Antal værelser per borger i 2010 og 2024 i Aarhus, Landsdel Østjylland og hele landet



Kilde: Danmarks Statistik.

Som det fremgår, er værelsesforbruget steget fra 2010 til 2024. Det gælder både i Aarhus, i Østjylland og i hele landet. Korregerer man for ændringen i familiestørrelser (familiestørrelserne er faldet fra 2010 til 2024) så ses, at værelsesforbruget er faldet en smule i Aarhus, mens det er uændret i Østjylland og i Danmark.

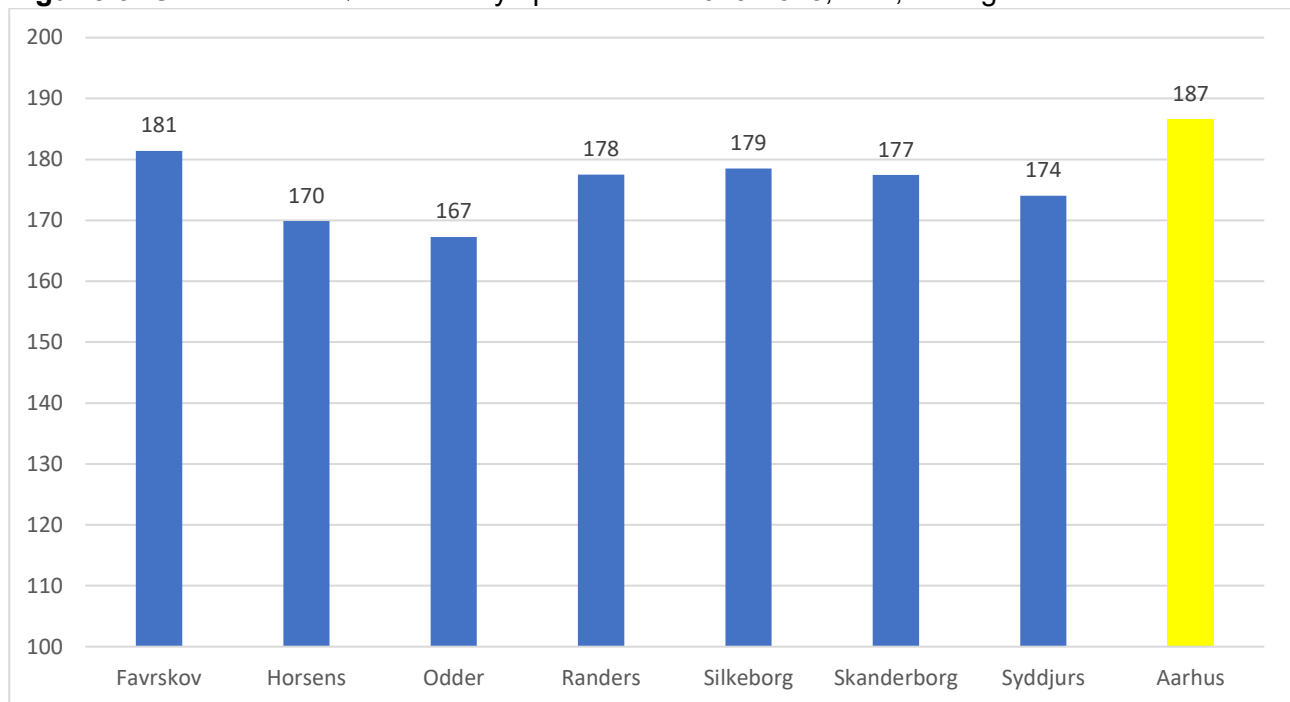
Den centrale erkendelse omkring ovenstående er, at der ikke er nogen tendens til, at danskerne forbruger færre værelser og dermed bor i mindre boliger. Tværtimod er værelsesforbruget på landsplan steget en smule fra 2010 til 2024, mens det ligger stabilt i Østjylland.

Den mest nærliggende konklusion er således, at det boligforbrug der opleves aktuelt, også vil være fremtidens boligforbrug. På baggrund af de sidste 14 års udvikling på boligmarkedet kan det derfor ikke konkluderes, at befolkningen ønsker at bo i mindre boliger, end tilfældet var tidligere. Tværtimod kan ses det, at boligforbruget er stigende, hvilket er drevet af, at danskerne bor i mindre husstande end tilfældet var for 15 år siden.

8.3: Størrelsen af nybyggede parcelhuse i Business Region Aarhus

Størrelsen af parcelhuse i Aarhus og i nabokommunerne har ofte været et element i debatten om klima og boligbyggeri. I nedenstående figur 8.5 ses gennemsnitsstørrelsen for nyopførte parcelhuse i Aarhus og de omkringliggende kommuner, der først og fremmest modtager fraflyttere fra Aarhus. De inddragne kommuner er Aarhus Kommunes nabokommuner samt Horsens, Silkeborg og Randers. Tallene dækker over 5-års perioden 2019-2023. Som det fremgår af figur 8.6, er gennemsnitsstørrelsen af nye parcelhuse 2019-2023 højest i Aarhus Kommune ud fra de sammenlignede kommuner.

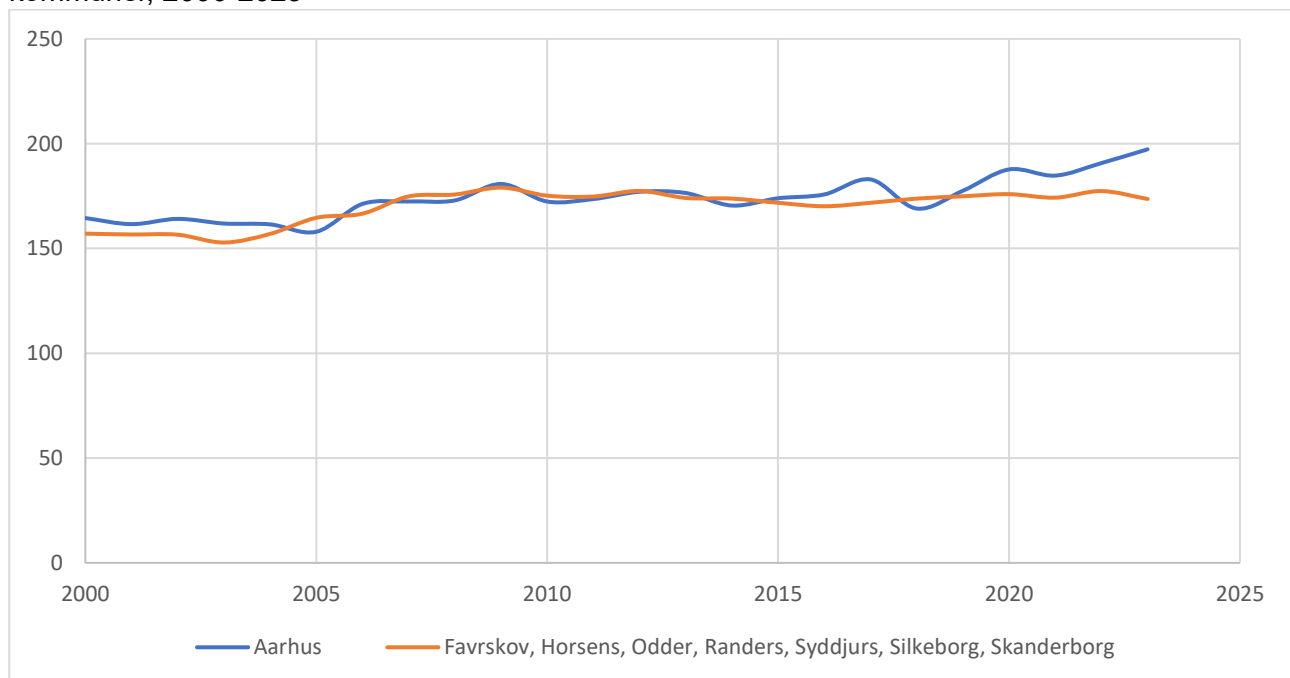
Figur 8.6: Gennemsnitsstørrelse af nye parcelhuse 2019-2023, kvm, udvalgte kommuner



Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik.

I nedenstående figur 8.7 ses udviklingen i gennemsnitsstørrelserne for nye parcelhuse i Aarhus og de samme omkringliggende kommuner som ovenfor.

Figur 8.7: Udviklingen i gennemsnitsstørrelsen af nyopførte parcelhuse i Aarhus og omkringliggende kommuner, 2000-2023



Kilde: Særkørsel fra Danmarks Statistik.

Parcelhusene i såvel Aarhus som i de omkringliggende kommuner er blevet større fra 2000 til 2023. Sammenlignes de første tre år af perioden med de sidste tre år af perioden, er husene i de omkringliggende kommuner blevet 18 kvm. større, mens de i Aarhus er blevet 28 kvm. større.

Denne forskel kan potentielt forklares med, at nyopførte parcelhuse i Aarhus i stigende omfang er forbeholdt familier med relativt høje indkomster pga. de få antal grunde, der er til salg i kommunen – jf. figur 7.4.

8.4: Klima og pendling

Som det blev vist i de foregående kapitler betyder det lave udbud af familieboliger i Aarhus, at yngre familier fraflytter kommunen, for at få en bolig de kan finansiere. Når udbuddet af familieboliger er lavt i Aarhus, skyldes det blandt andet et ønske om at reducere jordudlægget til boliger i Aarhus og et ønske om at fremme mindre boliger af klimamæssige årsager.

Da Aarhus samtidigt oplever en væsentlig vækst i antallet af arbejdspladser, betyder denne udvikling en betydelig pendling ind til Aarhus.

Ønsket om at mindske CO₂-udledningen fra byggesektoren kan derfor medføre, at de boliger, der ikke planlægningsmæssigt er mulighed for at opføre i Aarhus i stedet opføres i nabokommunerne med deraf følgende stigende pendling.

Det er ikke muligt at lave en egentlig beregning af CO₂-udledningen ved fraflytning af børnefamilier fra Aarhus med data, der er til rådighed. Der er dog foretaget en modelberegning, der kan illustrere størrelsesordenen af, hvor stort CO₂-udledningen vil være.

De to centrale faktorer for CO₂-udledningen ved øget pendling er selvsagt omfanget af pendling og CO₂-udledningen forbundet hermed. På grund af den hastige grønne omstilling af transportsektoren er det af stor betydning, hvilket år man tager som udgangspunkt for CO₂-emissionen.

I den nedenstående beregning er aktuelle pendlingsdata holdt op imod et skønnet miks af transportformer i 2030, og der er anvendt statslige emissionsfaktorer som de aktuelt forventes at være i 2030.

I Danmarks Statistik er der trukket data for pendlingen mellem kommunerne i Business Region Aarhus. Blandt de 295.627 beskæftigede i regionen, der ikke boede i Aarhus, pendlede 54.159 til Aarhus, mens 26.306 pendlede ud af Aarhus. Med andre ord udgjorde netto-pendlingen til Aarhus 27.853 eller 9,4% af de beskæftigede, der ikke boede i Aarhus.

For hver kommune er kørselsafstanden til/fra Aarhus slået op med udgangspunkt i de respektive kommuners hovedbyer. Ved at gange andelen af nettopendlingen til Aarhus sammen med kørselsafstanden kan det beregnes, at den gennemsnitlige pendler til Aarhus fra Business Region Aarhus kører 66 km. til/fra arbejde per arbejdsdag.

Ved et estimeret antal arbejdsdage på 160 dage kan CO₂-udledningen fra en gennemsnitlig beskæftiget i Business Region Aarhus estimeres.

Med udgangspunkt i et forudsat transportmiks og CO₂-emissionsfaktorer som vist i nedenstående tabel fås en CO₂-udledning for pendlingen til/fra Aarhus på 56 gram CO₂ per personkilometer.

Tabel 8.2: Forudsætninger bag CO₂-udledning i 2030 fra pendlertrafik til/fra Aarhus

	Andel	g CO ₂ /km
Personbil, benzin/diesel	36%	130
Personbil, el	24%	6
Rutebusser, diesel	20%	26
Tog, diesel	5%	37
Tog/letbane, el	15%	3
CO ₂ -udledning gns.		56

Note: Fordelingen af trafikken er en skønnet forudsætning. Udledning fra benzin/diesel biler er Energistyrelsens skøn for 2030 med 1passager per bil. Busser er hentet fra Energistyrelsens fremskrivning med 30 passager i busserne. Tog, elbil og el-tog er hentet fra DSB (2022), hvor CO₂-emissionen fra strøm er fremskrevet til 2030-niveau.

Kilde: Egne beregninger

Som det fremgår, anvendes en ret lav CO₂-udledning på 56 gram per kilometer. Særligt den høje andel af elbiler gør, at CO₂-udledningen vil være lav i 2030 sammenlignet med situationen i dag. En elbilsandel på 40% i 2030 vurderes til at være realistisk, da der nu forventes 1 mio. elbiler på vejene omkring 2027-2028 og dermed markant flere i 2030.

Nu kan netto-pendling, det deraf afledte transportarbejde og CO₂-udledningen kombineres.

Tabel 8.3: Modelberegning af CO₂-udledning ved fraflytter-familie fra Aarhus til Business Region Aarhus, 2030-emissionsfaktorer

Gns. afstand t/r	67
Arbejdsdage/år	160
Kørte km	10.663
Andel af personer der pendler til Aarhus	9,4%
Antal voksne i nyere parcelhuse	1,79
Kørte km per fraflytter-familie	1.005
CO ₂ -udledning per km, g/km	56
Kg CO ₂ / fraflytter-familie / år	100

Kilde: Egne beregninger

Beregningsen estimerer, at hvis en familie bygger et parcelhus i en anden kommune i Business Region Aarhus, vil dette i gennemsnit medføre en merudledning af CO₂ i 2030 på 100 kg om året. Beregningsen er meget usikker og skal snarest ses som et forsigtigt skøn på et niveau for den CO₂-udledning en fraflytter-familie medfører. RegnesCO₂-udledningen igennem på baggrund af et skøn over transportmiks i dag og emissions-faktorer fra 2023 bliver udledningen ca. 1,5 gang større. Her er det særligt de færre elbiler og det faktum, at der endnu ikke er påbegyndt eltogsdrift på DSB's strækninger endnu, der gør forskellen.

Konkluderende kan det fremhæves, at pendling som følge af den relativt beskedne udbygning med familieboliger i Aarhus er af mindre størrelsesorden. Dog viser beregningerne, at fraflytningen af børnefamilier må formodes at medføre mere transportarbejde og dermed også en større CO₂-udledning som følge af forøget pendling.

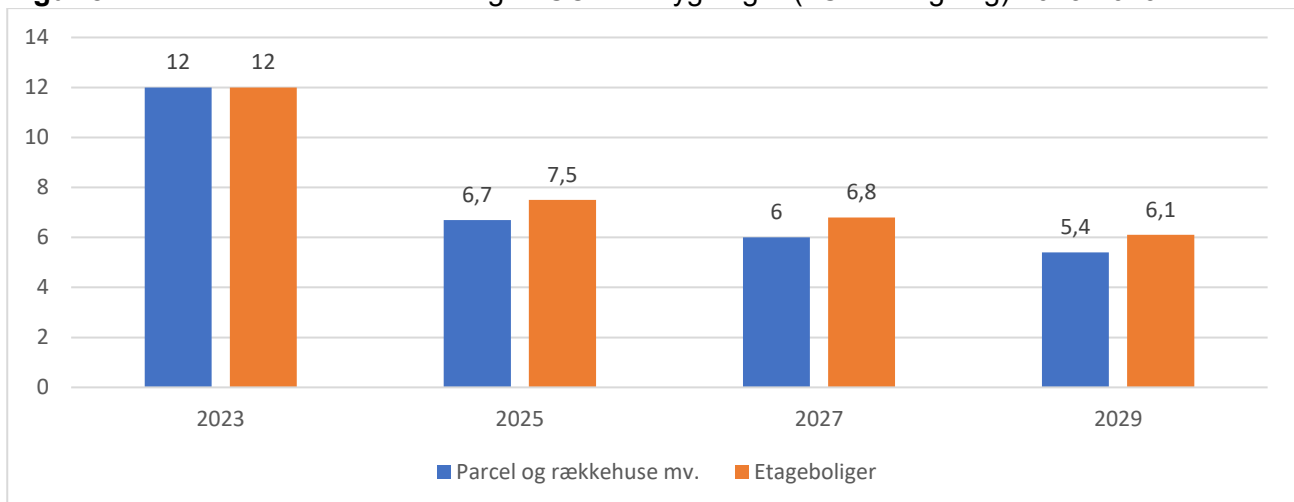
Det kan således fremføres, at den førte boligpolitik i Aarhus har ført til mindre CO₂-udledning i Aarhus Kommune, fordi der er bygget færre store boliger til familier i Aarhus. Der er til gengæld bygget flere familieboliger i omegnskommunerne og dette har ført til mere CO₂-udledning her. Dertil skal tillægges en yderligere CO₂-udledning som følge af forøget pendlingsafstand ind til arbejdspladserne i Aarhus. Om fraværet af store familieboliger i Aarhus har ført til, at borgerne i det bredere byområde (Business Region Aarhus) har haft et lavere forbrug af boligkvadratmeter, end tilfældet ville have været, hvis Aarhus havde udbygget med flere store familieboliger, kan ikke belyses med de til rådighed værende data. Man kan med andre ord ikke konkludere, om en politik, der begrænser antallet af store boliger i Aarhus fører til mere eller mindre CO₂-udledning fra hele byregionen.

8.5: CO₂-udledning fra byggeriet i fremtiden

Udledningen fra boligbyggeriet er reguleret i bygningsreglementet. Kravene til opførsel og drift af bygninger strammes gradvist som led i Danmarks klimaambitioner. Kravene defineres i LCA-krav til den årlige udledning fra en bygning over 50 år. Som tidligere nævnt betyder dette, at udledningerne fra opførsel, drift og nedrivning af bygningerne ses over en 50-årig periode og at den udledning der tillades, bliver mindre og mindre.

Når byggeriets CO₂-udledning betragtes i et boligpolitisk perspektiv, er udledningerne i 2030'erne ligeså afgørende som udledninger i 2020'erne. Det skyldes, at ændringer i planlægningen fra Kommuneplan over lokalplaner til byggetilladelser er langstrakte processer, der godt nok også har en kortsigtet virkning, men først og fremmest virker på lang sigt. Nedenfor ses de tilladte CO₂-udledningskrav som de er i dag, og som de er fastsat i en politisk aftale på området fra 2024. Den politiske aftale omsættes til strammere krav med virkning fra andet halvår 2025.

Figur 8.7: Krav til maksimal udledning af CO₂ fra bygninger (LCA-beregning) 2023-2029



Note: Ud over de ovenfor viste udledningsfaktorer er der nu også indført separate krav til den maksimale udledning fra byggepladsen fra 2025.

Kilde: Social- og Boligstyrelsen.

Det fremgår, at CO₂-udledningen vil være halveret fra 2025 til 2029. De strammere krav til CO₂-udledningen fra boligbyggeriet forventes at fortsætte også på den anden side af 2029 så byggebranchen kommer til at bidrage til det mål om CO₂-neutralitet i 2045. Der ligger dog ikke konkrete måltal på den anden side af 2029 endnu. En stor del af reduktionen i udledningerne stammer fra, at energiproduktionen i Danmark gradvist bliver grønnere og grønnere. Der udledes dermed mindre CO₂ til driften af bygninger eller til produktion af byggematerialer alene som følge af de CO₂-reduktioner der sker i energisektoren.

8.6: Opsamling

I kapitlet belyses forhold omkring boliger og CO₂ – primært med fokus på parcelhuse. Analysen viser, at:

- CO₂-udledningen per boligkvadratmeter er relativ ens på tværs af boligtyper.
- Boligforbruget per person er også sammenligneligt op til boligstørrelser på cirka 175 kvm.
- I de større parcelhuse på 175 kvm. og derover er boligforbruget størst. Om dette er en indkomsteffekt eller en effekt af boligtypen kan dog ikke belyses.
- Arealforbruget er større i parcelhuse end i rækkehuse og etageboliger, fordi parcelhusene i gennemsnit er større end de øvrige boligtyper.
- I en modelberegning, der skal behandles med varsomhed beregnes, at en familie, der flytter fra Aarhus til en kommune i Business Region Aarhus, medfører en merudledning af CO₂ som følge af pendling på 100 kg per år ved 2030 transport miks og emissions-faktorer.
- Fra 2010 til 2024 er arealforbruget i boliger steget i Aarhus og i hele landet. Dette er målt på antallet af værelser til rådighed per indbygger. Væksten i boligforbruget hænger i Aarhus Kommune sammen med et forventeligt fald i den gennemsnitlige familiestørrelse, mens boligforbruget på landsplan stiger, når der også tages højde for ændringer i familiestørrelse.
- CO₂-udledningen fra byggeriet falder markant fra 2025 til 2029 som følge af strammere statslige krav til CO₂-udledning ved opførsel, drift og nedrivning af bygninger.

Kapitel 9: De almene boliger i Aarhus

I dette kapitel beskrives de almene boliger på det aarhusianske boligmarked samt centrale demografiske karakteristika for beboerne af de almene boliger.

Resultaterne i dette kapitel bygger på data fra CPR-registeret og BBR-registeret per februar 2024. De demografiske data, der indgår i analysen, er derfor beboernes alder. Det bemærkes, at der i datagrundlaget ikke er opdeling af, hvornår en bolig er en almen familiebolig og hvornår der fx er tale om en ungdomsbolig eller en plejebolig.

Analysens emne er de almene familieboliger i Aarhus. I 2010'erne var der stort fokus på etablering af almene ungdomsboliger. En målrettet indsats med investeringer i flere boliger har dog båret frugt, hvorfor der i dag er et relativt stort udbud af boliger til gruppen af studerende. De almene ældre- og plejeboliger er hovedsageligt kommunale boliger og behovet for disse beskrives i de boligplaner for ældre- og plejeboliger der udarbejdes ca. hvert tredje år – senest i 2023.

I Boligpolitisk Analyse 2024 er hovedfokusset for så vidt angår de almene boliger på de almene familieboliger. Da BBR ikke i den nuværende form tillader et pålideligt udtræk vedrørende almene familieboliger, er det nødvendigt at lave en tilnærmet definition af almene familieboliger. I den videre analyse tages der derfor udgangspunkt i en afgrænsning, hvor der alene ses på boliger på 50+ kvadratmeter udlejet af de klassiske familieboligorganisationer som AAB, Brabrand Boligforening mv. Boliger udlejet af fx Kollegiekontoret og en række mindre boligorganisationer inden for det sociale område indgår derfor ikke i analysen. Med størrelsesafgrænsningen på 50 kvadratmeter søges der opnået en tilnærmet afgrænsning, der sikrer, at det primært er familieboliger, der indgår i den videre analyse. Dog vil der også være enkelte ungdomsboliger udlejet af de klassiske boligorganisationer på over 50 kvm., der vil indgå i analysen. Modsat vil der også være små familieboliger, der ikke indgår.

9.1: De almene boliger i Aarhus

I nedenstående tabel ses en fordeling på skoledistrikter af de almene familieboliger på 50+ kvm. sammenlignet med alle boliger (eje som leje) over 50 kvm. samt en beregning af de almene boligers andel af alle boliger over 50 kvm. Aarhus Byråd har en målsætning om, at 25% af nye boliger i Aarhus skal være almene familie- eller ungdomsboliger. Da der ikke opføres almene ungdomsboliger i disse år, betyder dette at målet skal realiseres gennem byggeri af familieboliger.

Tabel 9.1: Almene familieboliger over 50 kvm. samt alle boliger over 50 kvm., 2024

Skoledistrikt	Antal almene	Antal i alt	Andel almene
Bakkegårdskolen, Trige	460	2.203	20,9%
Bavnehøj Skole, Hasselager	714	3.281	21,8%
Beder Skole	401	2.031	19,7%
Elev Skole	36	771	4,7%
Ellehøjskolen, Brabrand	1.354	1.664	81,4%
Ellevangskolen, Risskov	1.370	4.237	32,3%
Elsted Skole	403	2.049	19,7%
Engdalskolen, Brabrand	309	3.753	8,2%

Frederiksbjerg Skole	207	11.266	1,8%
Gammelgaardsskolen, Åbyhøj	1.249	3.579	34,9%
Hasle Skole	1.799	3.526	51,0%
Holme Skole	987	2.366	41,7%
Højvangskolen, Stavtrup	469	2.490	18,8%
Hårup Skole	76	878	8,7%
Katrinebjergskolen	1.059	4.972	21,3%
Kragelundskolen, Højbjerg	1.258	3.310	38,0%
Lisbjergskolen	120	1.363	8,8%
Lystrup Skole	521	2.356	22,1%
Læssøesgades skole, Frederiksbjerg	1.742	8.746	19,9%
Malling Skole	531	3.220	16,5%
Møllevangskolen, Aarhus V	3.876	9.392	41,3%
Mårslet Skole	227	2.332	9,7%
Næsthøjskolen, Harlev	181	2.071	8,7%
Risskov skole	700	4.018	17,4%
Rosenvangskolen, Viby	704	2.195	32,1%
Rundhøjskolen, Viby	977	2.621	37,3%
Sabro-Korsvejskolen	347	2.197	15,8%
Samsøgades Skole, Aarhus C	1.405	14.053	10,0%
Skjoldhøjskolen, Tilst	590	2.825	20,9%
Skovvangskolen, Aarhus N	1.968	9.425	20,9%
Skæring Skole	172	2.994	5,7%
Skødstrup Skole	556	3.539	15,7%
Skåde Skole	0	1.821	0,0%
Solbjergskolen	325	2.502	13,0%
Strandskolen, Risskov	94	4.105	2,3%
Sødalskolen, Brabrand	1.593	2.788	57,1%
Sølystskolen, Egå	71	2.690	2,6%
Søndervangskolen, Viby	1.465	2.101	69,7%
Tilst skole	1.300	4.541	28,6%
Tranbjergskolen	716	4.242	16,9%
Vestergårdskolen, Viby	1.040	3.719	28,0%
Viby Skole	572	2.325	24,6%
Virupskolen, Hjortshøj	533	1.980	26,9%
Vorrevangskolen, Aarhus N	1.746	4.135	42,2%
Åby Skole	915	4.235	21,6%
Hele kommunen	37.138	166.908	22,3%

Kilde: BBR

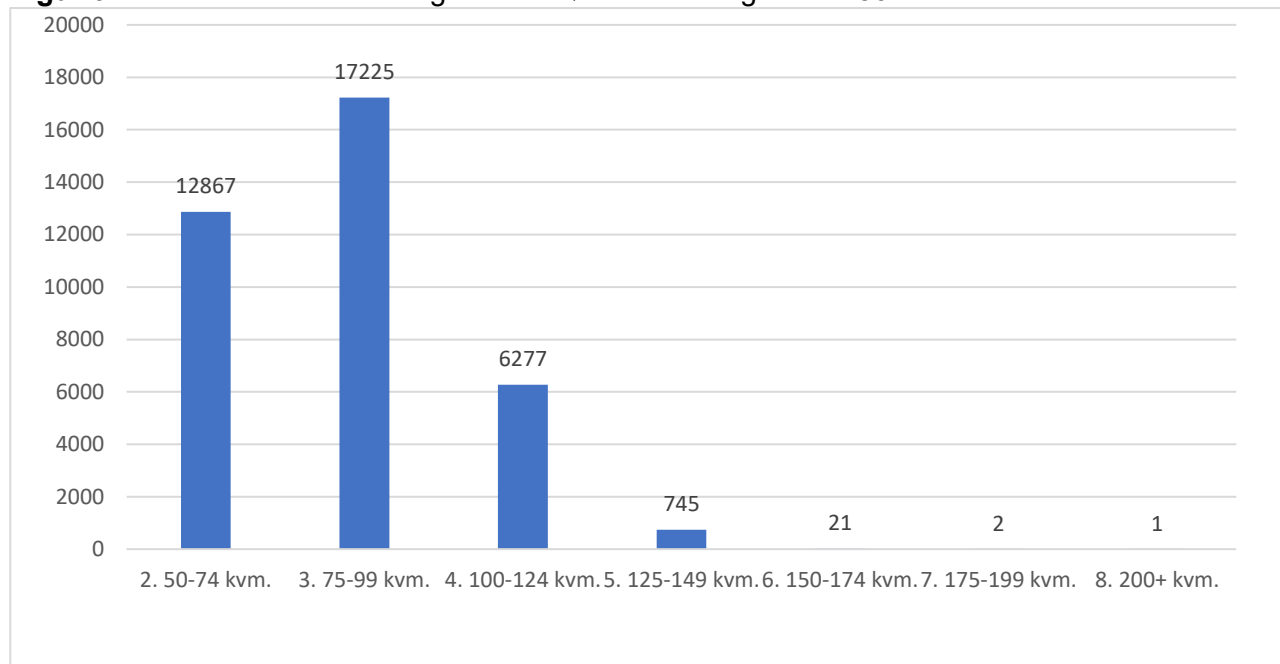
Det ses, at der er med ovenstående afgrænsning er 37.138 almene familieboliger ud af i alt 166.908 boliger i hele kommunen over 50 kvm. Det betyder, at 22,3% af alle familieboliger er almene. Det skoledistrikt med den højeste andel af almene familieboliger er Ellehøjskolen, hvor 81% er almene. Skoledistriktet med næsthøjst andel almene boliger er Søndervangskolen med 70% af boligerne

og Sødalskolen med tredje flest på 57%. Det ses, at der er en stor spredning i andelen af almene boliger på tværs i Aarhus Kommune. Der ses samtidigt, at en række ressourcestærke områder som fx Skåde, Mårslet, Strandskolen (Risskov) osv. har meget få eller ingen almene boliger.

I nedenstående figur 9.1 ses antallet af almene familieboliger i forskellige størrelseskategorier. Det bemærkes, at almene boliger siden 2009 maksimalt kan opføres med et areal på 115 kvm.

I nedenstående figur ses størrelsen af de almene boliger i Aarhus.

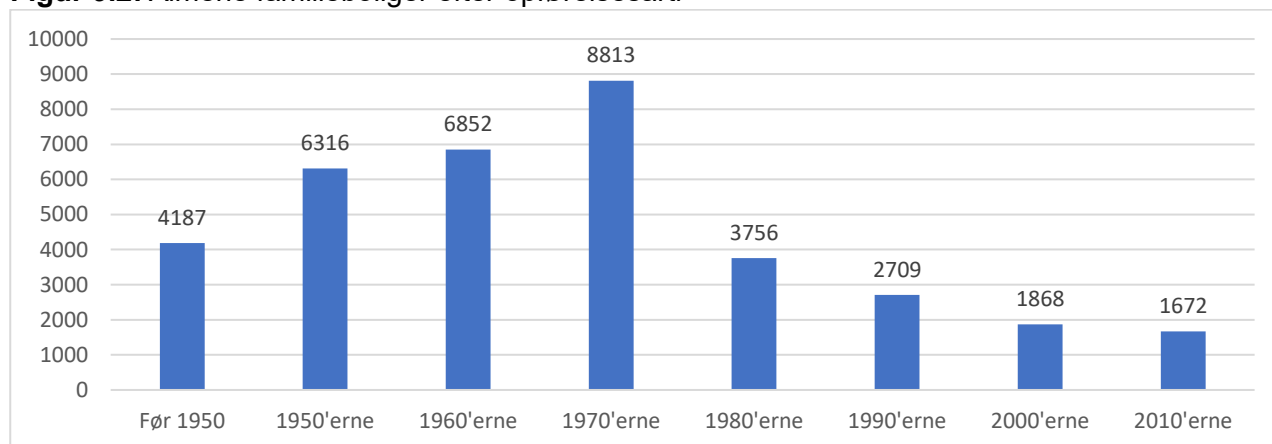
Figur 9.1: De almene familieboliger efter størrelse – boliger over 50 kvm



Kilde: BBR

Det fremgår, at den største gruppe af almene familieboliger er mellem 75-99 kvm. Der er også mange boliger i gruppen 50-74 kvm., mens der kun er få boliger på over 125 kvm. Som nævnt ovenfor hænger det sammen med, at der ikke længere må opføres støttede almene boliger over 115 kvm. I nedenstående figur ses, hvor mange almene familieboliger der findes i Aarhus efter opførelsesår.

Figur 9.2: Almene familieboliger efter opførelsesår

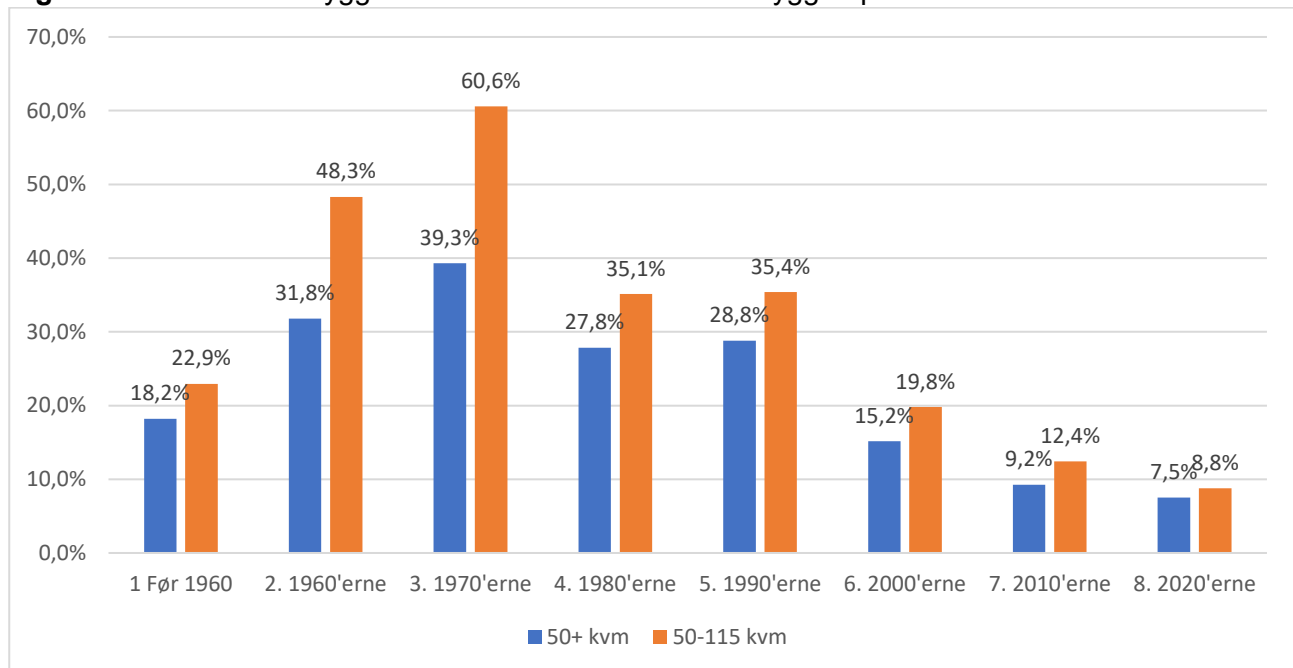


Kilde: BBR.

Det fremgår at 1950'erne, 1960'erne og 1970'erne var en periode med et stort byggeri af almene boliger.

Nedenfor vises byggeriet af almene boliger sammenlignet med det samlede boligbyggeri. Det vises dels, hvor stort det almene byggeri på 50+ kvm. er i forhold til det samlede boligbyggeri på 50+ kvm., og dernæst hvor stor en andel af byggeriet i størrelserne 50-115 kvm., der har været alment.

Figur 9.3: Det almene byggeri som andel af det samlede byggeri på 50+ kvm



NB: Der måles alene på eksisterende boliger med opførelsesår i det givne årti.

Kilde: BBR

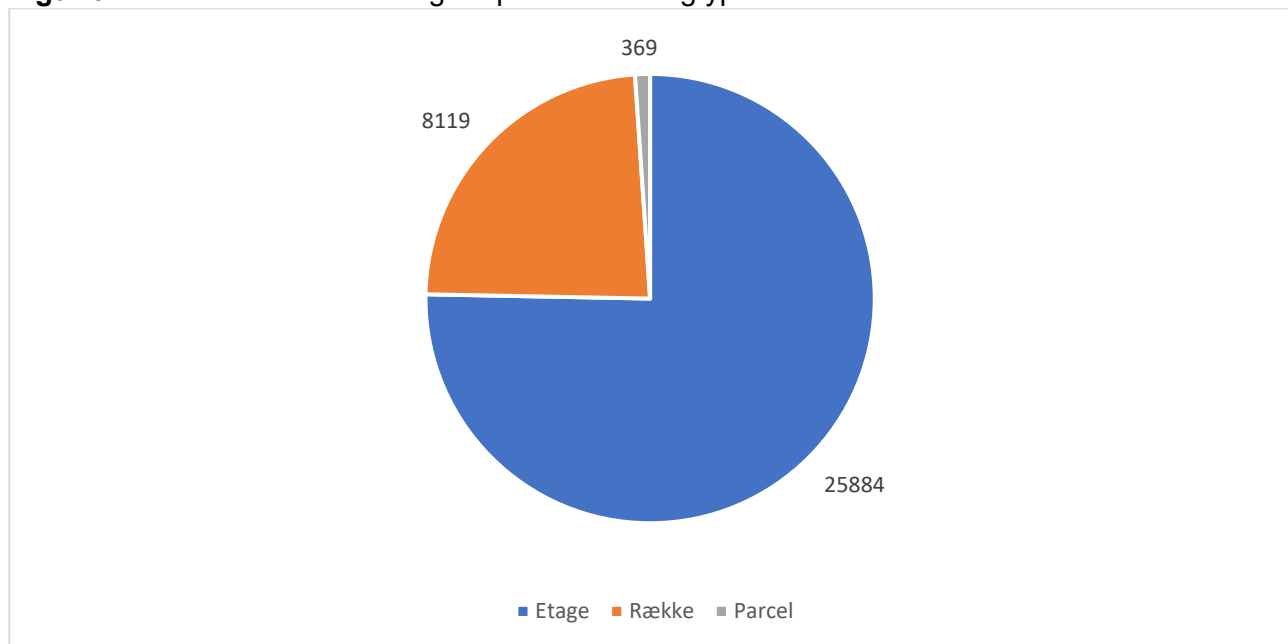
Det fremgår af figuren, at det almene byggeri som andel af det samlede byggeri havde sit toppunkt i 1960'erne og 1970'erne. I 1970'erne udgjorde det almene byggeri fx 61% af det samlede byggeri på 50-115 kvm. i det geografiske område, der i dag udgøres af Aarhus Kommune.

Siden 1970'erne har det almene familieboligbyggeri oplevet en gradvis tilbagegang både antalsmæssigt og som andel af byggeriet. Dette gælder uanset, om der ses på det samlede byggeri over 50 kvm. eller kun på byggeriet i de størrelsesgrupper, hvor de almene boligselskaber i dag er aktive- altså op til 115 kvm.

9.2. De almene boliger – typer og størrelser

Nedenfor ses de almene familieboliger opdelt i boligtyper.

Figur 9.4: De almene familieboliger opdelt efter boligtype

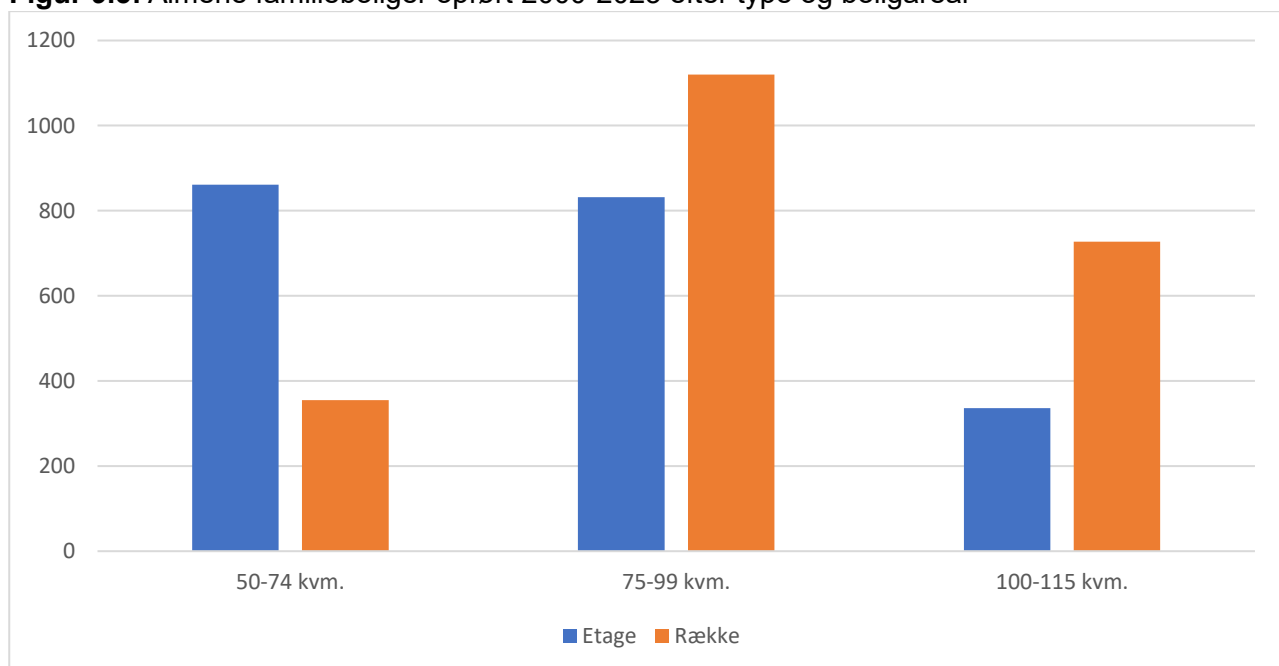


Kilde: BBR.

Her fremgår det, at hovedparten af de almene familieboliger (75%) er etageboliger, mens 24% er rækkehuse. 1% af de almene familieboliger er parcelhuse.

I nedenstående figur fokuseres på boliger opført i perioden fra 2000 til 2023 og på de to hovedkategorier af boliger (etageboliger og rækkehuse) samt på størrelseskategorierne fra 50 til 124 kvm. Når de almene familieboliger deles op efter type og størrelse fås følgende byggeri de forløbne 24 år.

Figur 9.5: Almene familieboliger opført 2000-2023 efter type og boligareal



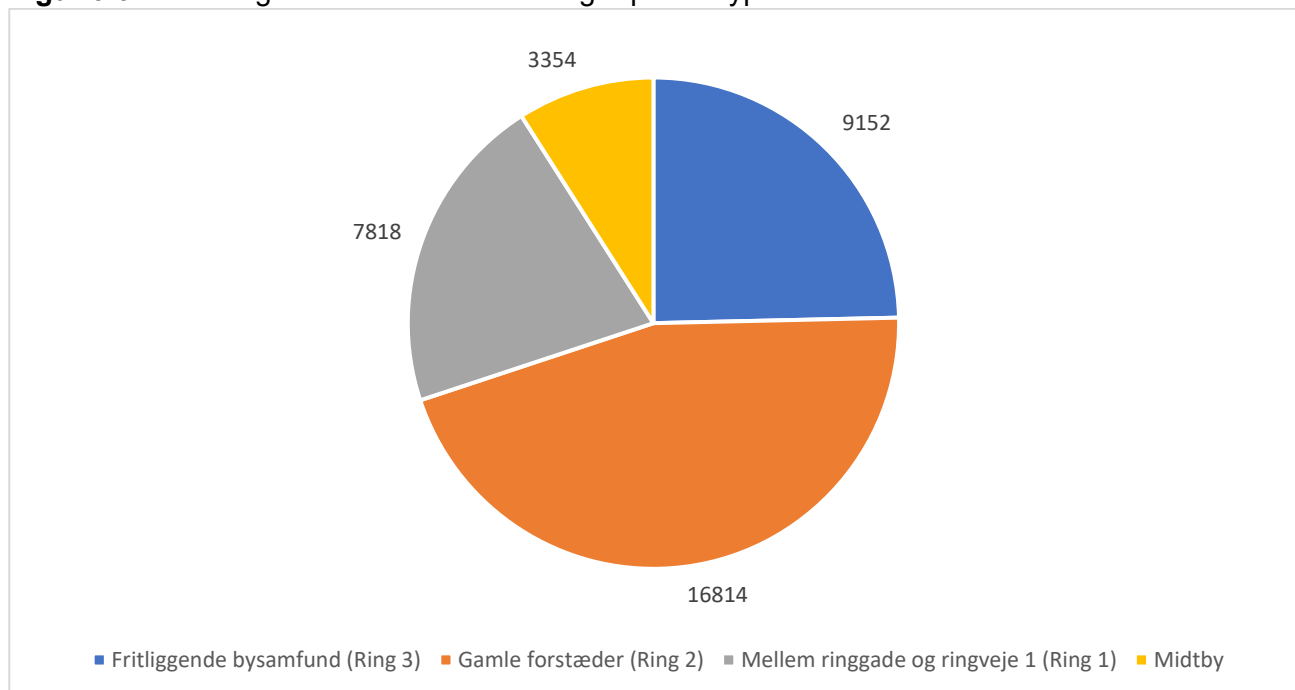
Kilde: BBR.

Det ses, at rækkehuse udgør en større del af de nye almene boliger fra 2000 og frem end af det samlede almene byggeri jf. figur 9.4. Der er tale om en periode, hvor fokus har været på udbygning med mindre afdelinger frem for store afdelinger med etageboliger.

Det kan dog ses, at de større familieboliger, herunder rækkehusene, udgør en ret stor del af det almene familieboligbyggeri i 00'erne.

Nedenfor er de almene boliger delt op efter geografi. Både for den fulde bestand og for byggeriet fra 2000-2023.

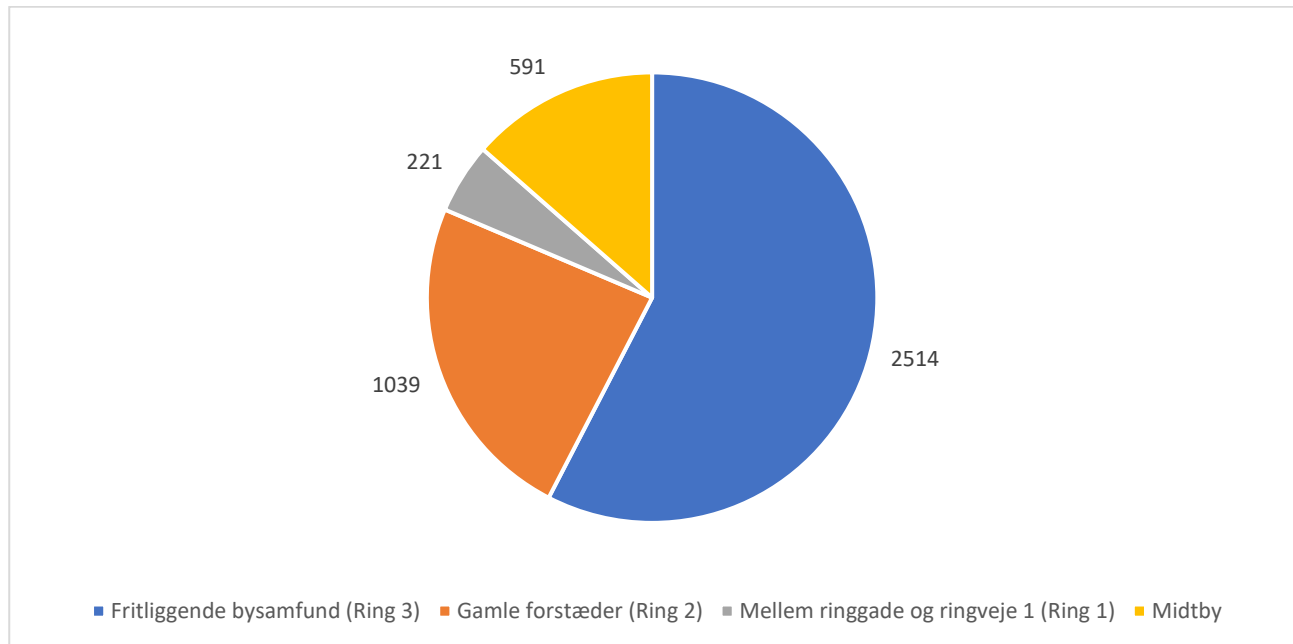
Figur 9.6: Fordelingen af almene familieboliger på fire typer af skoledistrikter



Kilde: BBR.

Det ses, at knap halvdelen af de almene familieboliger ligger i de gamle forstæder (båndet udenfor Ringvejen), mens cirka en fjerdedel ligger i de fritliggende bysamfund og den sidste fjerdedel ligger i området indenfor Ringvejen.

Figur 9.7: Fordelingen af almene familieboliger på fire typer af skoledistrikter, boliger opført 2000-2023



Kilde: BBR.

I de nyeste almene boliger er vægten forskubbet mod de fritliggende bysamfund. Her ligger 58% af de nyere boliger, mens 24% ligger i de gamle forstæder. De resterende 18% er opført indenfor Ringvejen. Man skal også her erindre, at der er opført mange almene ungdomsboliger indenfor ringvejen i de senere år. Blev disse talt med, så ville billedet af de senere års almene byggeri være et andet end ovenfor.

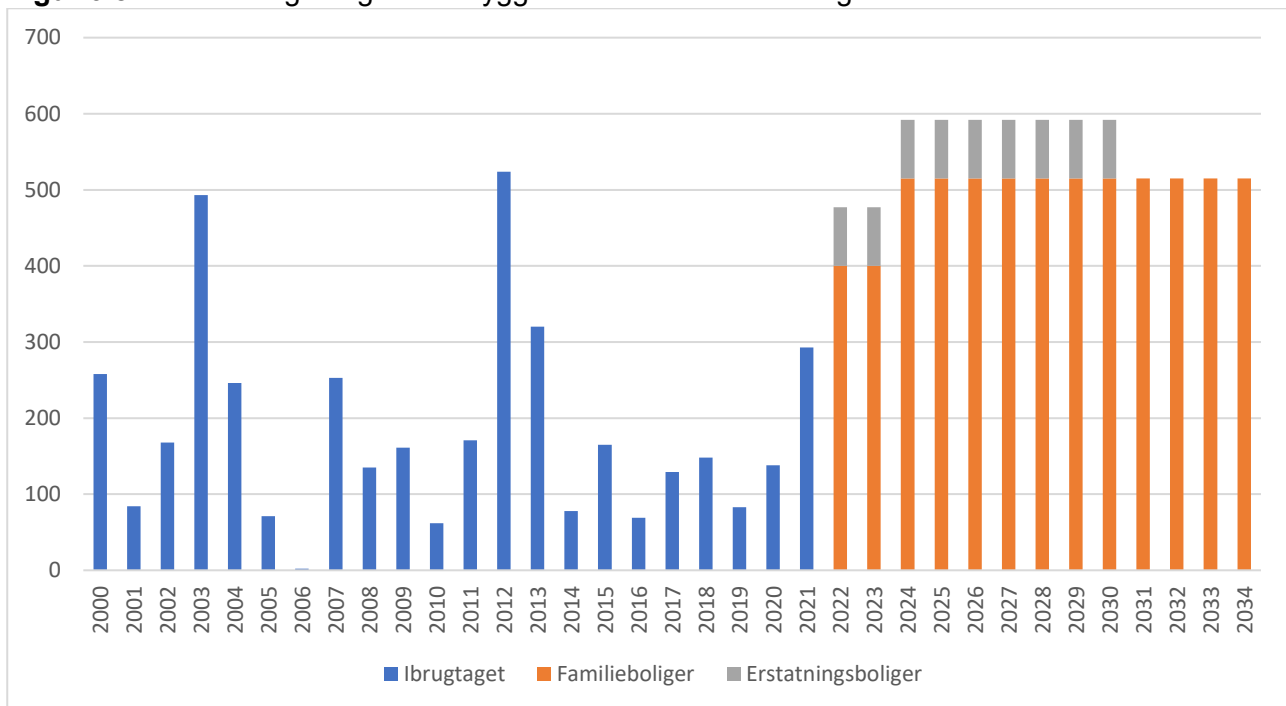
9.3: Det almene byggeri historisk og i Investeringsplanen 2024-34

Med Investeringsplanen 2024-2034 har Aarhus Byråd sat et ambitiøst mål for, hvor mange almene familieboliger, der skal bygges frem mod 2034. Kvoten til almene familieboliger består af en grundkvote, en ekstra kvote fastlagt i investeringsplanen og en kvote til erstatningsboliger for almene boliger, der rives ned i kommunens omdannelsesområder – Gellerup, Toveshøj og Bispehaven.

Grundkvoten og den ekstra kvote udgør 515 boliger af 93 kvm årligt. Kvoten til erstatningsboliger udgør 77 boliger årligt i perioden 2019-2030 af 58,3 kvm. I alt 592 boliger frem til 2030 og 515 årligt herefter. Hertil kan lægges et større antal boliger fra tidligere års kvoter, der er afsat i budgettet, men ikke opført endnu.

I nedenstående figur 9.8 ses det historiske byggeri for ibrugtagne almene familieboliger fra 2000 til i dag og det ses herefter, hvad kvoten er i 2022-2034. Figuren indeholder ikke tidsforskudte boliger fra perioden frem til og med 2021. Byggeriet i 2022 og 2023 ligger under budgettet på linje med det øvrige byggeri, men disse indgår altså ikke i nedenstående figur, men omtales efterfølgende.

Figur 9.8: Historisk og budgetteret byggeri af almene familieboliger



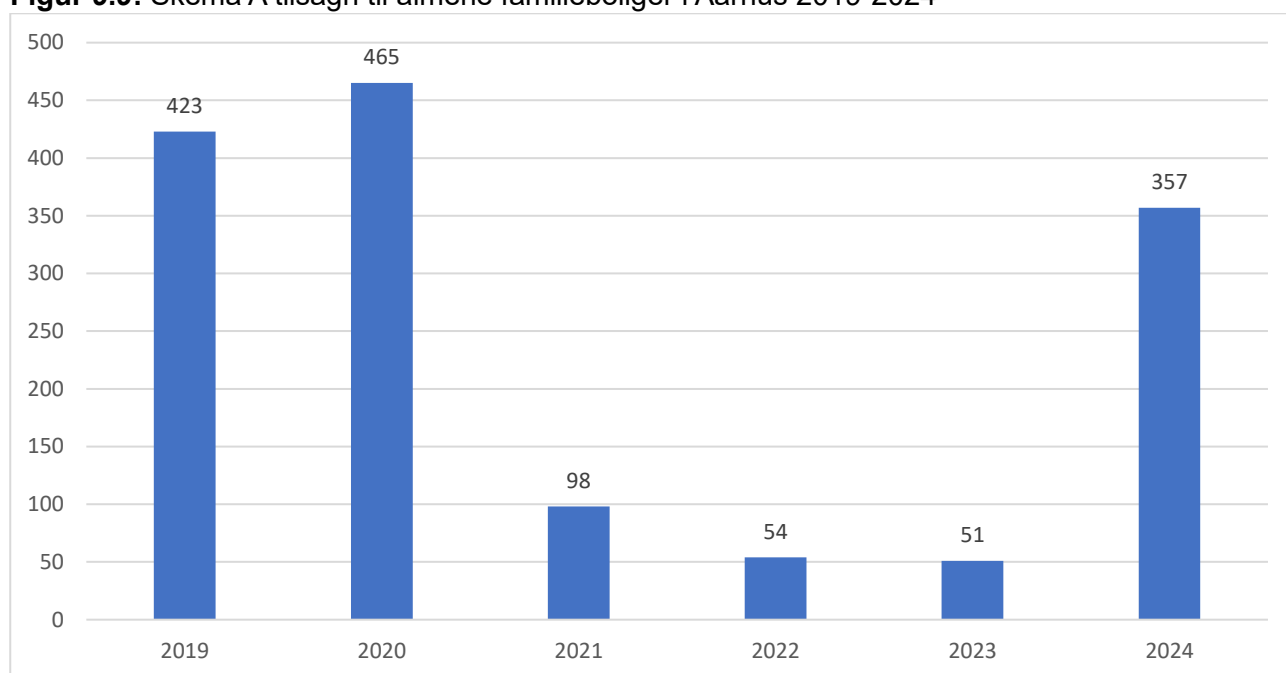
Note: Figuren viser ikke tidsforskudte boliger.

Kilde: Boligsta.dk og Aarhus Kommunes budgetter.

Selv om den anvendte definition af almene familieboliger i dette kapitel indeholder en mindre usikkerhed er det tydeligt, at det historiske byggeri ligger langt under Byrådets ambitioner for det fremtidige byggeri af almene familieboliger. Det var først fra 2021, at kvoten til almene familieboliger kom op på 477 boliger for igen at stige fra 2024. Da en forøgelse af byggeriet tager tid, er dette en del af baggrunden for de lave antal nye familieboliger i de foregående år jf. figur 9.8. Hvis der et år er lavere byggeriaktivitet af almene boliger, forbliver kvoterne til boligerne på området og muliggør hermed et højere byggeri i efterfølgende år.

I nedenstående figur 9.9 ses antallet af skema A tilsagn som Aarhus Kommune har afgivet i 2019 til 2024. Et skema A tilsagn er et juridisk bindende tilsagn fra en kommune, der betyder, at en boligorganisation kan købe en grund, foretage projektering mv. og dermed i praksis igangsætte processen med at opføre nye almene boliger. Fra skema A kan der gå fra 2 år og opefter, før boligerne er klar til indflytning. Hvor lang tid det tager, før boligerne er klar til indflytning, afhænger af mange faktorer som udarbejdelse af lokalplan, sammenhængen med andre byggerier i området, presset på byggebranchen osv.

Figur 9.9: Skema A tilsagn til almene familieboliger i Aarhus 2019-2024



Kilde: Boligstat.dk

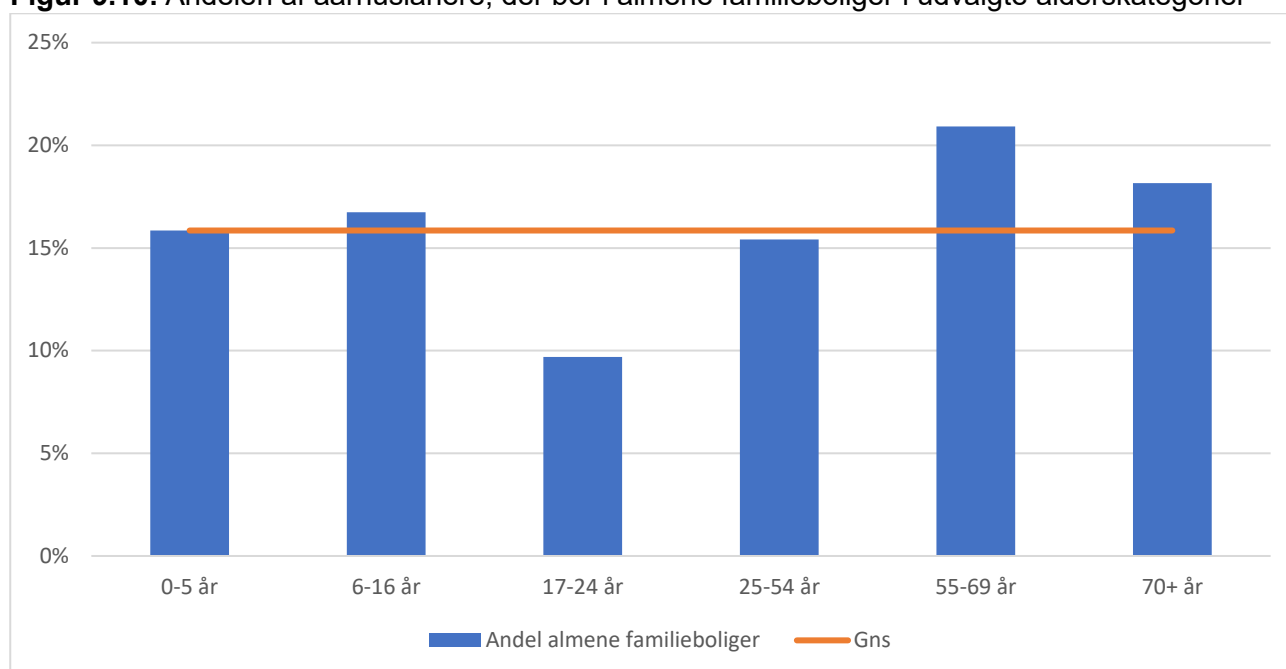
Det ses, at skema A tilsagnene i 2021-2023 er meget lave. Det hænger sammen med de høje byggeomkostninger som følge af inflationen, af de høje grundpriser som følge af højkonjunktoren og de lave renter under perioden med COVID-19. I 2024 steg antallet af tilsagn til 357. Budgettet til almene boliger ligger fra 2024 på 592 boliger og der er derfor plads til opførelse af flere almene boliger end det historiske niveau.

I de efterfølgende afsnit ses først på de almene familieboligers rolle i forhold til børnefamilierne og dernæst søges en række forhold omkring rammerne for opførelsen af flere almene familieboliger belyst.

9.4: Beboere i almene boliger med særlig fokus på børnefamilier

I nedenstående figur ses, hvor mange personer der bor i almene boliger i Aarhus Kommune. Der ses på boliger fra 50 kvm. til 115 kvm.

Figur 9.10: Andelen af aarhusianere, der bor i almene familieboliger i udvalgte alderskategorier



Kilde: BBR og CPR.

16% af aarhusianerne bor i almene familieboliger på 50+ kvm., som de er defineret i denne analyse. Da 22% af boligmassen er almen betyder det, at der bor færre personer per bolig i den almene boligmasse end i den ikke-almene boligmasse. Dette er naturligt, da de almene boliger typisk er mindre boliger.

Det ses, at særligt gruppen af 55-69-årige (der aldersmæssigt svarer til de såkaldte empty nesters¹⁰) oftere bor i almene boliger end andre aldersgrupper. Tilsvarende gælder for 70+-årige. Gruppen af 25-54-årige, der omfatter forældregruppen, bor i mindre grad i almene familieboliger end andre alderskategorier.

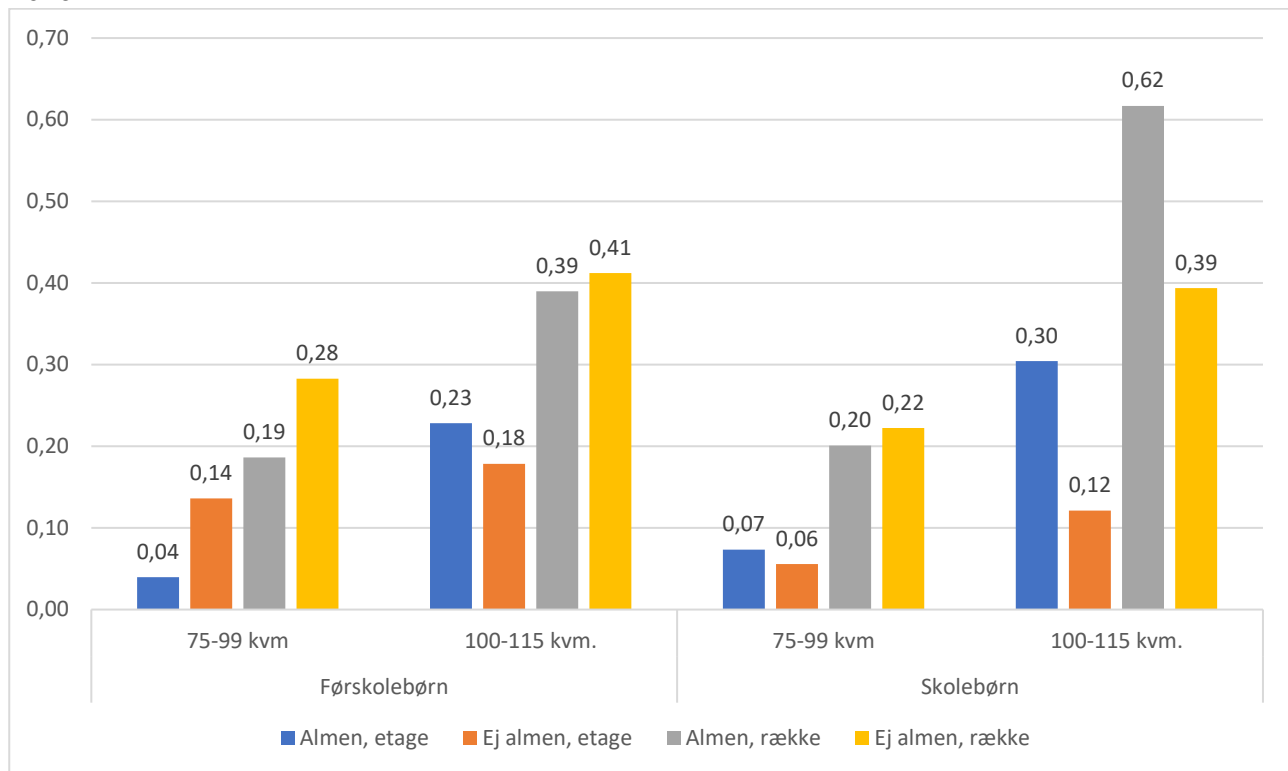
Det bemærkes, at ungdomsboliger og ældre-/plejeboliger ikke indgår i ovenstående tal. Der er derfor flere unge og flere ældre, der bor alment end ovenstående figur viser, hvis alle typer af almene boliger fremgik i opgørelsen.

Når antallet af børn, der findes i en bestemt boligtype, analyseres, er flere forhold afgørende. Som det fremgik af kapitel 5, er boligens alder afgørende. Boligens type og størrelse er ligeledes af betydning.

I nedenstående figur er andelen af førskolebørn og skolebørn vist for almene boliger og ikke-almene boliger opført i 2010'erne for hhv. etageboliger og rækkehuse på mellem 75-99 kvm. og 100-115 kvm. Herved kan det analyseres, hvor mange børn der bor i almene boliger og i andre sammenlignelige boliger.

¹⁰ Empty nesters dækker over familier hvor børnene er flyttet hjemmefra

Figur 9.11: Gennemsnitligt antal børn per bolig efter boligtype, ejerform og størrelse, opført 2010-2019



Kilde: BBR og CPR.

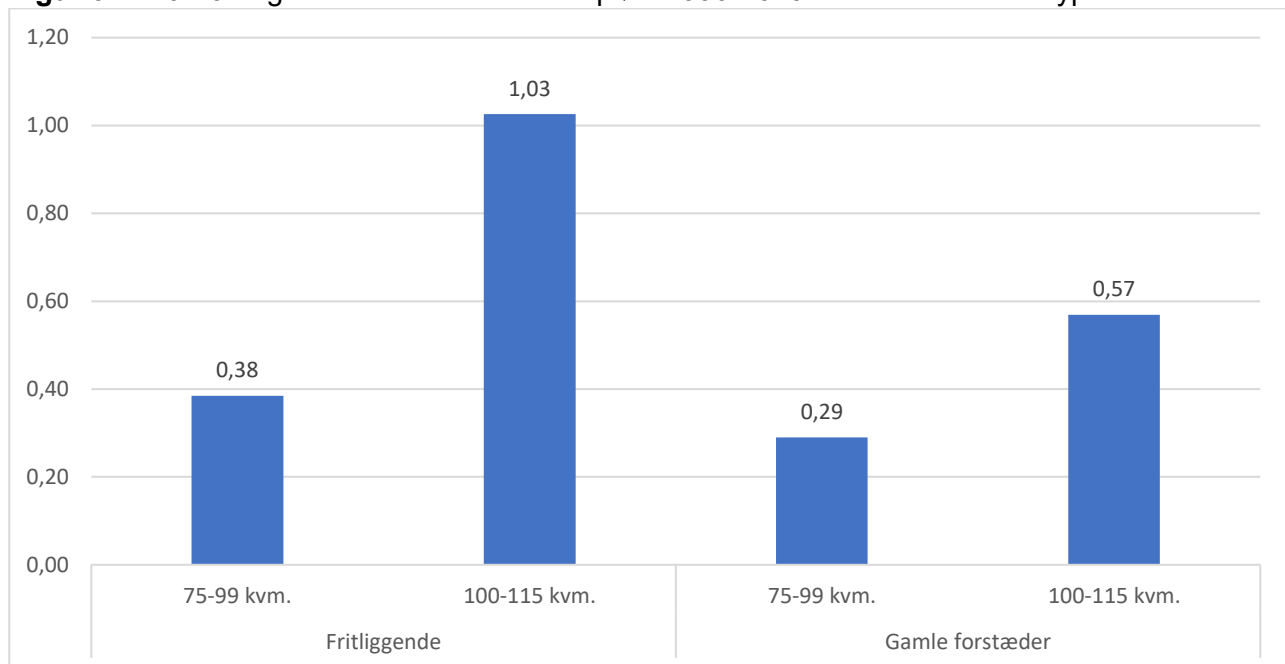
I boligerne på 75-99 kvm., der i en børnefamiliesammenhæng er relativ små, bor der flere førskolebørn i ikke-almene boliger end i almene boliger. For de større boliger er billedet blandet. Der bor flere førskolebørn i de almene etageboliger, end i ikke-almene etageboliger, mens der er nogenlunde lige mange førskolebørn i almene og ikke-almene rækkehuse.

For skolebørn gælder, at der er nogenlunde lige mange børn i de små boliger, mens der i de store boliger bor flere skolebørn i de almene boliger, end i øvrige boliger.

I de almene boliger, er der relativt flest børnefamilier i de større boliger og i større rækkehuse- dette gælder særligt i forhold til skolebørn.

I de kommende år skal der bygges flere almene familieboliger, end det historisk har været tilfældet såfremt byrådets målsætninger skal opfyldes. Samtidigt ønsker Aarhus Kommune at anlægge flere boliger til børnefamilier. Derfor belyses nedenfor, hvor mange 0-16-årige, der bor i almene rækkehuse på tværs af geografi. For at få et større antal boliger til den geografiske opsplitning ses her på boliger opført i perioden 1990-2019.

Figur 9.12: 0-16-årige i almene rækkehuse opført 1990-2019 efter skoledistriktstype



Kilde: BBR og CPR.

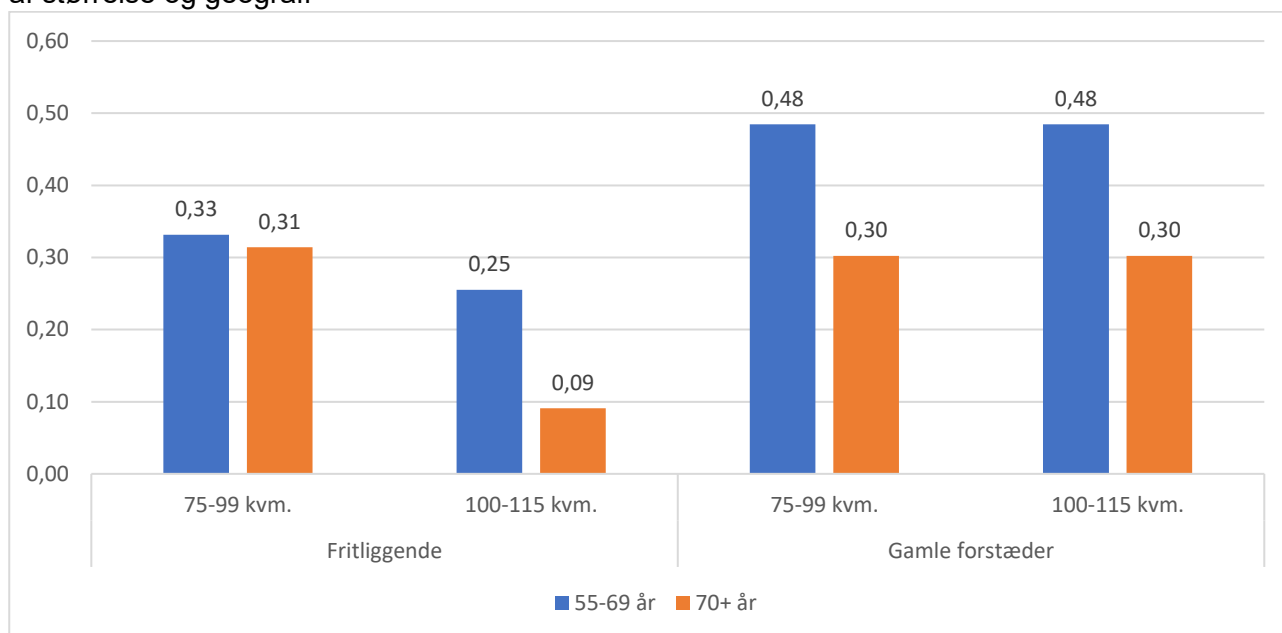
Det fremgår, at børnefamilierne bor i større boliger frem for mindre boliger, og at de bor i de fritliggende bysamfund frem for de gamle forstæder. Der er ikke opført almene rækkehuse tættere på centrum i perioden bl.a. pga. pladsmangel. Det bemærkes, at børnefamilier ofte har lav anciennitet i de almene boligorganisationer, og derfor kan have svært ved at få adgang til de attraktive bynære lejligheder. Dette kan være baggrunden for, at børnefamilierne oftere bor i de fritliggende bysamfund end tættere på centrum.

Som det vil fremgå nedenfor, så bor der relativt flere ældre borgere i de store, bynære almene boliger og disse har derfor mindre betydning som bolig for børnefamilier.

Rent numerisk er gruppen af ældre borgere over 65 år en gruppe, der vokser de kommende år. Derudover ønsker Aarhus Kommune at fremme de såkaldte flyttekæder, som betyder, at personer hvor børnene er flyttet hjemmefra fraflytter den store børnefamiliebolig og flytter til en mindre bolig. Herved kan bl.a. de store parcelhuse frigøres til nye børnefamilier.

Nedenfor ses andelen af 55-69-årige (gruppen af empty nesters) og de 70+ årige i almene rækkehuse på tværs af størrelse og geografi.

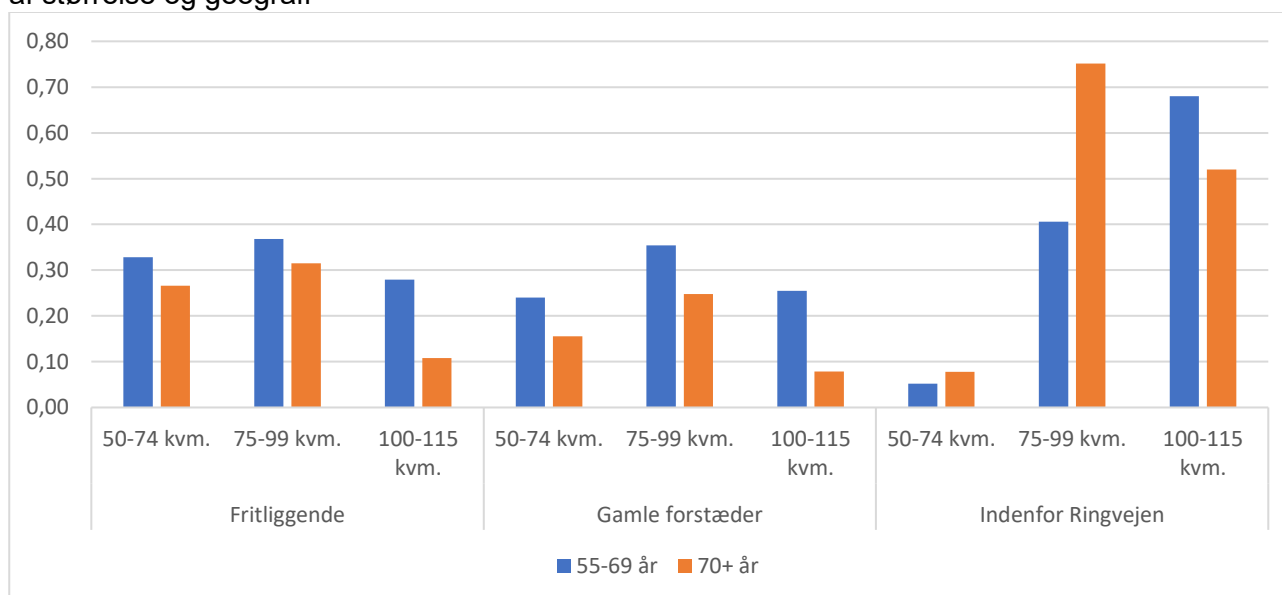
Figur 9.13: Antal 55-69-årige og 70+-årige per bolig i almene rækkehuse opført 1990-2019 på tværs af størrelse og geografi



Kilde: BBR og CPR.

I modsætning til børnefamilierne ses det, at empty nesters-gruppen bor i rækkehuse i de gamle forstæder – dvs. relativt bynært. Derimod synes størrelsen i mindre grad at være væsentlig. Det fremgår endvidere, at de 70+-årige oftere bor i de mindre boliger på 75-99 kvm. fremfor de større boliger over 100 kvm. Disse boliger har i sagens natur også en lavere husleje. Ved de større boliger ses en tendens til at gruppen af 70+ årige oftere bor i de gamle forstæder, mens der ikke er nogen forskel rent geografisk for de mindre boliger. Nedenfor ses andelen af 55-59-årige og 70+ årige i de almene etageboliger opført i perioden 1990-2019.

Figur 9.14: Antal 55-69-årige og 70+-årige per bolig i almene rækkehuse opført 1990-2019 på tværs af størrelse og geografi



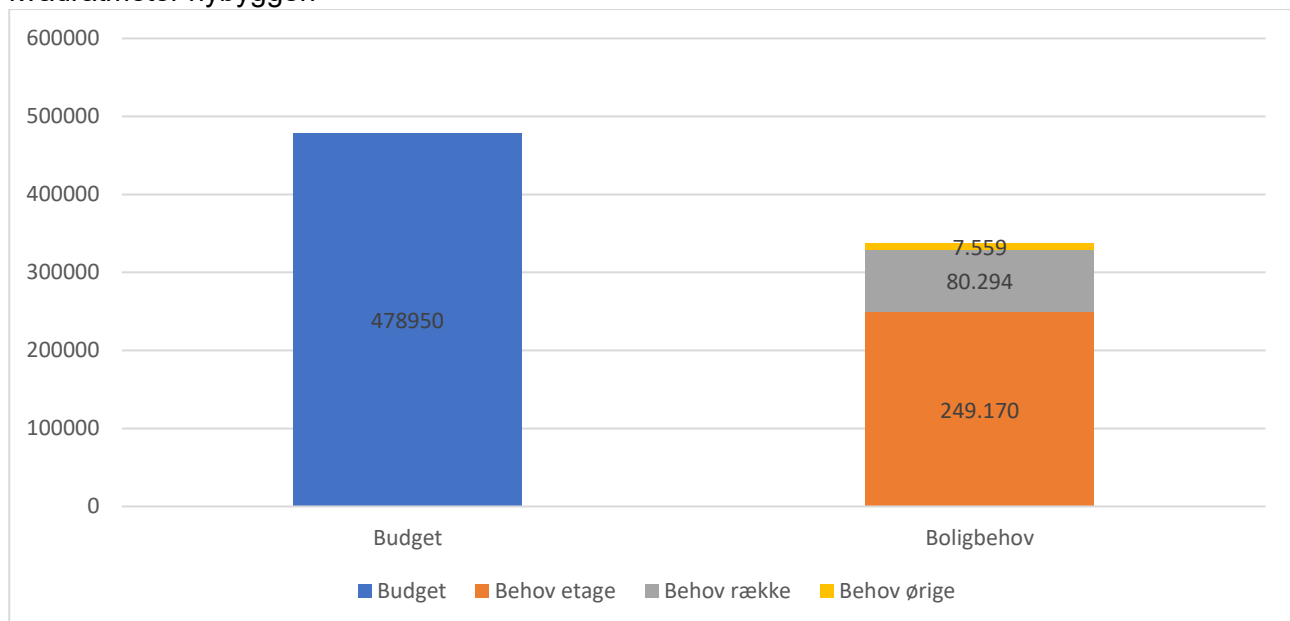
Kilde: BBR og CPR.

Der ses en tendens til, at såvel empty nesters-gruppen som de 70+-årige bor i boliger indenfor Ringvejen. Bortset herfra er billedet mere diffust. Generelt set foretrækker empty nesters-gruppen større boliger end de 70+-årige. En overordnet konklusion er endvidere, at boliger i størrelsen 75-99 kvm. er de mest populære hos de to grupper. Dog skiller gruppen af 55-69-årige sig ud derved, at de foretrækker de større boliger på 100-115 kvm. indenfor Ringvejen. Gruppen af ældre er typisk personer, der har en høj boliganciennitet og denne gruppe har derfor mulighed for at vælge de attraktive bynære boliger, hvor huslejen er lavere end markedslejen i bydelen.

9.5: Almene boliger og boligbehovsprognosen

I boligbehovsprognosen, som fremgår af kapitel 3, analyseres behovet for nye boliger i Aarhus Kommune, hvis det nuværende boligforbrug per person per aldersgruppe forbliver konstant frem mod 2033. Prognosen siger derfor noget om, hvor mange kvadratmeter almene rækkehuse og almene etageboliger, der er behov for, hvis de almene boligers andel af det alderskorrigerede boligforbrug skal være konstant de kommende 10 år. Boligbehovsprognosen tager ikke højde for skift i præferencer mellem generationer.

Figur 9.15: Boligbehovsprognosen for almene boliger sammenholdt med budgettet -årligt antal kvadratmeter nybyggeri



Kilde: Aarhus Kommunes budget og Aarhus Kommune befolkningsprognose.

Budgettet er 42% højere, end det behov, der er for almene boliger, hvis de nuværende alderskorrigerede almen-boligfrekvenser forbliver uændrede. Det betyder, at den almene boligsektor skal opnå en større markedsandel i de kommende 10 år, hvis det skal lykkes at få bygget og udlejet den mængde af almene boliger, der er bevilget af Aarhus Byråd.

Hvis man omregner boligbehovet for almene boliger til Aarhus Kommunes standardstørrelse for almene familieboliger, så er behovet på 362 boliger og budgettet er altså 515 almene boliger. Ud over de 515 almene boliger skal der også opføres 77 erstatningsboliger årligt frem mod 2030.

9.6: Byggeri af nye almene boliger

Som anført ovenfor er budgettet til nye almene familieboliger fra 2024 på 592 boliger årligt (515 ordinære boliger af 93 kvm. + 77 erstatningsboliger af 58 kvm.). I den oprindelige Investeringsplan for 2024-2033 var måltallet 533 + 77 boliger, men dette blev reduceret i forbindelse med, at Byrådet ved Budget 2023 forlængede investeringsplanen fra 10 til 11 år. Herved blev der budgetteret med 15 boliger færre årligt i kvoten til almene boliger.

Byrådets ambition er, at 25% af det samlede boligbyggeri i kommunen skal udgøres af almene boliger. Da erstatningsboligerne indgår i denne opgørelse, så er det alene de 515 boliger, der vedrører ambitionen. Hvis der opføres 2.060 boliger, så udgør 515 boliger 25%.

I en årrække har byggeriet i Aarhus Kommune været over 2.000 boliger. Men i denne periode bemærkes det, at der ud over de almene familieboliger også er opført et større antal almene ungdomsboliger.

En central hindring for opførelse af 592 almene boliger årligt er erhvervelsen af jord til byggeriet. I udgangspunktet må jordudgifterne ikke overstige 20% af maksimumrammen til byggeriet i den almene sektor. De resterende 80% skal anvendes på selve byggeriet.

I grundudgiften på de 20% indgår, foruden erhvervelsen af jord, også byggemodning og tilslutning af fjernvarme mv.

Med udgangspunkt i en 93 kvm. almen familiebolig, udgør maksimumrammen til byggeriet 2.260.000 kr. i 2024-prisniveau. 20% heraf udgør 452.000 kr. Dette svarer til 4.866 kr. per kvadratmeter byggeri. Efter byggemodning mv. betyder dette, at en almen boligorganisation typisk vil kunne betale 3.500-3.800 kr. per etagemeter.

I dele af Aarhus Kommune, er den beskrevne betalingsevne ikke tilstrækkelig til, at de almene boligorganisationer kan erhverve sig jord på markedsmæssige vilkår. I de centrale dele af kommunen er priserne betydelig højere end denne betalingsevne. Udenfor Ringvejen vil der dog i en række kvarterer kunne erhverves jord til opførelse af etageboliger.

Da der er et begrænset udlæjningsmarked for etageboliger længere fra centrum, vurderes de aktuelle jordpriser i kommunen i en vis udstrækning at være en hindring for opførelsen af de almene boliger i Aarhus Kommune. Med Planlovens mulighed for at sikre almene boliger i alle kommende lokalplan er det muligt at sikre, at der opføres almene boliger også i områder med høje grundpriser jf. nedenfor. Den aktuelle praksis i Aarhus Kommune sikrer netop en håndhævelse heraf.

Der er umiddelbart to løsninger herpå:

- Kommunen kan ved lokalplanlægning af nye boligområder udlægge 25% af arealet til almene boliger - Planlovens §15.
- En almen boligorganisation kan søge om tilskud fra Fonden for blandede byer til erhvervelse jord til opførelse af almene boliger i områder, hvor jordprisen er højere end foreningernes betalingsevne jf. ovenfor.

Lokalplanlægning for almene boliger jf. Planlovens §15

Denne mulighed anvendes allerede i Aarhus Kommune. Reglen betyder, at 25% af det bebyggede areal kan udlægges til almene boliger.

Reglen er allerede brugt flere gange i Aarhus Kommune. Aktuelt er der udlagt cirka 2.600 almene bolig i lokalplaner, dvs. boliger, der venter på at blive etableret, når de lokalplansmæssige forhold er klar.

Baggrunden for de ubrugte reservationer er ikke manglende budget (kvote) til disse byggerier, men derimod den aktuelle nedgang i boligbyggeriet i hele landet, herunder også i Aarhus Kommune. Ud over udfordringerne for det almene byggeri, som de stigende byggepriser har medført, kan der også være tale om en samtidighedseffekt, idet de almene byggerier først igangsættes samtidigt med de private byggerier. Da aktiviteten i private byggeri også er lav, bidrager denne effekt til, at de reservede byggerier til almene boliger, ikke udnyttes til fulde.

Tilskud fra Fonden for blandede byer (Fonden)

I Fonden for blandede byer er der afsat ca. 2,5 mia. kr. til køb af dyre grunde til almene boliger. Fonden forudsætter en kommunal medfinansiering på 28%. Der er ikke afsat midler til medfinansiering af fonden i Aarhus Kommune. Byrådet har anmodet Teknik og Miljø og Borgmesterens Afdeling om at fremlægge en model for medfinansiering af midler til Fonden. Et sådant forslag er under forberedelse.

Hvis en boligforening fx ønsker at købe en grund i et attraktivt område – som fx Mårslet – med henblik på opførelse af almene rækkehuse kunne et bud på en grundpris være 5.000 kr. per etagemeter byggeret. Som ovenstående gennemgang viser, vil boligforeningen højest kunne finansiere 3.500-3.800 kr. ud af maksimumrammen til opførelse af almene familieboliger. De resterende 1.200-1.500 skal derudover finansieres gennem et rente- og afdragsfrit lån i Fonden for blandede byer.

For nyere lokalplaner (vedtaget efter 1/7-2022) er det en forudsætning, at der planlægges med 25% almene boliger i lokalplanen jf. Planlovens §15. Fonden vil kunne støtte erhvervelse af grunde ud over de første 25% (der kan erhverves for de 3.500-3.800 kr. som boligforeningen kan betale under maksimumrammen). For ældre lokalplaner, hvor der ikke er krav om 25% alment byggeri jf. Planlovens §15, kan fonden støtte hele jorderhvervelsen.

Fonden vil også kunne støtte opførelse af almene boliger i centrum af kommunen.

De almene boligorganisationer har i en periode været skeptiske overfor modellen. Det skyldes, at tilskuddet fra Fonden for blandede Byer er et lån. Da lånet er rente- og afdragsfrit da et eventuelt afdrag langt hen ad vejen må forventes at medføre mindre indbetalinger til landsbyggefonden, bør denne skepsis kunne imødegås af forstærket kommunikation.

Da antallet af boligområder, hvor der har været ønsket mere end 25% almene boliger har været begrænset, er potentialet for brug af Fonden for blandede byer til at erhverve nye byggemuligheder for de almene boligorganisationer også begrænset. Det skyldes, at de 'første' 25% almene boliger skal etableres via Planlovens §15 fremfor via tilskud fra Fonden til Blandede Byer.

9.7: Opsamling

I kapitlet beskrives en række forhold omkring de almene boliger og disses rolle på det aarhusianske boligmarked.

Det fremgår, at:

- De almene boliger udgør 22% af boligerne over 50 kvm. i Aarhus Kommune.
- Der er stor forskel på, hvor mange almene boliger, der er i de forskellige skoledistrikter jf. tabel 9.1.
- Byggeriet af almene boliger var stort i 1950'erne, 1960'erne og 1970'erne, mens det har været lavere de senere årtier.
- De nyere almene familieboliger opført efter 2000 ligger primært i de fritliggende bysamfund (58%).
- Budgettet til opførelse af almene boliger overstiger det historiske byggeri og der er derfor behov for at øge byggeriet af almene boliger for at bringe overensstemmelse mellem byrådets bevillinger og det faktiske byggeri.
- Der kommer markant flere børn i de større almene boliger over 100 kvm. end i mindre boliger. Dette gælder særligt for skolebørn jf. figur 9.11.
- Hvis tendensen til at bo i almen bolig forbliver som den er i dag, betyder befolkningsudviklingen de kommende 10 år, at der vil være behov for cirka 362 boliger per år. Kvoten er 515 plus erstatningsboliger. De almene boligorganisationer skal med andre ord finde nye målgrupper til det almene byggeri, hvis byrådets ambition om 515 nye almene boliger årligt skal realiseres.

Kapitel 10: Oversigt over boligpolitiske beslutninger

I dette kapitel redegøres for de vigtigste boligpolitiske beslutninger i Aarhus Kommune over den seneste årrække. Formålet er at skabe en oversigt over beslutningerne, med henblik på at give nærmere indblik i Aarhus Kommunes nuværende boligpolitik, hvad bl.a. forskellige boligtyper, boligstørrelser og boligfordeling mv. De boligpolitiske beslutninger i Aarhus Kommune startes med den seneste beslutning og senere beslutninger følger herefter. Det bemærkes dog, at der ikke er tale om en fuldstændig gennemgang, da det alene er de vigtigste boligpolitiske beslutninger, der er fremhævet i kapitlet.

10.1: Planstrategi (2015)

Planstrategi 2015 - "Klog vækst frem mod 2050" - er en strategi, som med afsæt i Aarhusfortællingen fastlægger rammerne og retningen for den langsigtede byudvikling. Under den offentlige høring til Planstrategi 2015 var der en overvejende positiv tilslutning til strategien om klog vækst og fokuset på det længere perspektiv, mens der også var bekymringer vedr. strategien om fortætning samt fordelingen af udviklingen mellem midtbyen og de fritliggende bysamfund.

Udgangspunktet for arbejdet med planstrategien var, at fremtidens Aarhus skulle huse flere mennesker, herunder gennem en fortætning i kommunen. I 2050 ønskes det at kommunen skal rumme 450.000 indbyggere og have 250.000 arbejdspladser på den samme plads, som den nuværende samt på 1,4 mio. kvm. ubebyggede kommuneplanlagte arealer og hertil udvalgte, nye byudviklingsområder.

10.2: Boligpolitik (2016)

Det aarhusianske byråd vedtog den 8. juni i 2016 en boligpolitik for Aarhus Kommune. Boligpolitikken vision er: Alle aarhusianere har mulighed for at bo i en god bolig i en by med social balance. Forslaget til boligpolitik er en overordnet politik, der sætter rammer og retning for Aarhus' fremtidige boligpolitiske arbejde. Visionen skal realiseres gennem tre indsatsområder 1) Plads til flere aarhusianere – nu og i fremtiden 2) Mangfoldighed – boligtyper, boligstørrelser og 3) ejerformer til alle behov.

I forlængelsen af ovenstående vision besluttede Byrådet ved Boligpolitik 2016, at man vil anvende Planlovens §15, der åbner mulighed for, at kommunen kan stille krav om op til 25 pct. almene boliger i nye lokalplaner. Jf. Kvotepåtegnet for almene boliger 2023-2027 har dette betydet, at der i 2024 var stillet krav om 2.600 almene boliger i vedtagen og kommende lokalplaner.

10.3: Aarhus Kommunes investeringsplan 2024-2033 (2020)

Aarhus Kommunes daværende investeringsplan udløb med udgangen af 2023. Ved Budget 2021 vedtog Byrådet en ny 10-årig investeringsplan gældende for perioden 2024-2033. Planen er siden udvidet til at dække perioden 2024-34.

Med fokus på Aarhus Kommunes boligpolitik kan følgende fremhæves fra investeringsplanen 2024-2033:

- *Plejeboliger:* Som følge af at Aarhus vokser, skal der bygges flere plejeboliger de kommende år. Sundhed og Omsorg har fremlagt resultaterne fra en analyse af plejeboligbehovet, at der uden sund aldring forventes behov for 753 plejeboliger og med sund aldring et behov for 528 plejeboliger frem mod 2033. Byrådet har ved Budget 2020 anvist finansiering til flere

plejeboliger via salg af ældreboliger. Der afsættes herudover med planen i alt 176 mio. kr. i årene 2026 til 2033 til plejeboliger og de tilhørende servicearealer.

- *Boliger til målgrupper på socialområdet:* Med planen blev der afsat i alt 242,7 mio. kr. i perioden 2024-2033 til nye tilbud på det specialiserede socialområde. Midlerne skal anvendes til etablering af boliger på socialområdet til forskellige målgrupper og under flere forskellige lovgivningsmæssige rammer. I alt etableres 148 boliger efter almenboligloven, 35 efter servicelovens §§107-108, 48 skæve boliger og 24 døgnpladser til børn og unge og 160 lærings- og beskæftigelsespladser. Flere af midlerne er bragt i anvendelse til opførelse af boligerne, mens øvrig del af midlerne til etablering af almene boliger er omprioriteret til etablering af servicelovsboliger. Midlerne fra 2024 er indregnet ind "Plan for 80% selvforsyning på socialområdet 2024 – 2035", og bidrager til udbygning med boliger på socialområdet efter serviceloven og almenboligloven til forskellige målgrupper på børn-, unge- og voksenområdet.
- *Almene familieboliger:* Aarhus Kommune har gennem en årrække arbejdet med en grundkvote til almene boliger. Kvoten har historisk bestået af en blanding af ungdomsboliger og familieboliger. Med budget 2020 valgte Byrådet at fokusere det almene byggeri på familieboliger, da der var et stort antal ungdomsboliger under opførelse – set i forhold til behovet. Omregnes grundkvoten til familieboliger svarer denne til 328 boliger om året. I den seneste boligprognose for Aarhus Kommune forventes der opført 2135 mellemstore og store familieboliger i kommunen per år (2025-2030). For at fastholde den almene boligsektors andel af familieboligerne skal der ca. opføres 25 pct. mellemstore og store familieboliger. Dette svarer til 533 boliger om året. For at muliggøre dette løftes kvoten til almene familieboliger med 42 mio. kr. eller 205 boliger om året. Dette vil muliggøre byggeri af 533 almene familieboliger årligt ved en indskudsprocent på 10 pct. Ved forlængelsen af investeringsplanen til 11 år faldt dette antal til 515 boliger årligt. Ud over boligerne i Investeringsplanen er der afsat midler til erstatningsboliger for almene boliger, der nedrives i kommunens omdannelsesområder. Der er midler til opførelse af 77 erstatningsboliger i perioden 2019-2030.

10.4: Plan for bedre fordeling af almene boliger (2021)

Planen for bedre fordeling af almene boliger i hele Aarhus Kommune skulle bidrage til, at placeringen af almene boliger i Aarhus Kommune blev planlagt klogt, så de understøttede byudviklingen og målet om den blandede by og dermed sikrer mangfoldighed, fleksibilitet og gode lokalsamfund i hele kommunen. Med forslaget til planen blev der identificeret og udpeget såkaldte interesseområder/potentialer for placering af nyt alment boligbyggeri i de fritliggende samfund udenfor Ringvejen.

På den baggrund blev det vurderet, at der var stort potentiale for mere alment boligbyggeri i 13 ud af 20 skoledistrikter, mens der i fem skoledistrikter vurderedes at være et 'mellempotentiale', hvor andelen af almene boliger skulle afvente en øvrig udvikling i området. I to skoledistrikter vurderedes det, at der ikke var potentiale for mere alment boligbyggeri på daværende tidspunkt, hvilket var ved Hårup- og Bakkegårdsskolen.

Gennem en årrække har Aarhus Kommune haft en beslutning om, at der som udgangspunkt ikke opføres almene familieboliger i tre særligt udsatte skoledistrikter – Ellehøj/Kløverskolen, Hasle og Tilst.

10.5: Boligpolitisk redegørelse (2021)

Forligspartierne ønskede i budgetforlig 2021, at der skulle udarbejdes en boligpolitisk redegørelse, set i lyset af at udviklingen i de almene boligområder var der tegn på en stigende social opdeling af boligmarkedet. Det er en udvikling, som vurderedes at udfordre Aarhus Kommunes Boligpolitikks mål om at alle aarhusianere har mulighed for at bo i en god bolig i en by med social balance. På den baggrund ønsker forligspartierne en nærmere analyse - en boligpolitisk redegørelse for udviklingen med udgangspunkt i boligpolitikken og de tre indsatsområder – plads til flere, mangfoldighed og stærke lokalsamfund. Dermed får byrådet mulighed for at drøfte udviklingen med henblik på at kunne justere og prioritere indsatsen fx gennem ny kommuneplan, lokalplaner og arbejdet med kvoteplaner (almene boliger).

En væsentlig konklusion i redegørelsen var, at prisstigninger samt en stigende opdeling af boligmarkedet udgør en udfordring for ønsket om at sikre en blandet by. Der er kvarter, hvor der fortsat er en blandet by, men også bydele hvor den sociale opdeling har været stigende.

10.6: Temaplan - Arealer til alle boligtyper (2021)

Temaplanen "Arealer til alle boligtyper" er en af temaplanerne, der indgik i Kommuneplan 2021. Temaplanen skulle sikre, at den kommende boligudvikling på bar mark blev udtrykt i blandede boligformer, så efterspørgslen efter grunde til fritliggende boliger kunne imødekommes. Med temaplanen blev der ændret på hovedstrukturteksten, der indeholdt retningslinjerne om boligarealer og på de konkrete rammer.

Med temaplanforslaget blev der foreslået tillagt et areal på 406 ha bar-markarealer til kommuneplanens rammeområder dedikeret til boligformål. Dette arealudlæg blev dog reduceres til 306 ha. Derved imødekom temaplanforslaget et meget stort antal høringsbidrag fra bl.a. Skæring og Hjortshøj samt indsigelsen fra Bolig- og Planstyrelsen om bl.a. at udtage arealforslag i kystnærhedszonen.

Temaplanens hovedformål var således at skabe et øget udbud af fritliggende grunde, med forventningen om at det ville bidrage til at styrke de fritliggende bysamfund i Aarhus Kommune og skabe plads til flere boliger til børnefamilier.

10.7: Temaplan – Et grønnere Aarhus med mere blå (2021)

Temaplanen "Et grønnere Aarhus med mere blå" er endnu en af de ni temaplaner, der udgør revisionen af kommuneplanen i den daværende byrådsperiode. Formålet med temaplanen var at øge bykvaliteten ved at gøre byen mere grøn og samtænke plads til vandet i de grønne områder og i byrummene.

Et værktøj udarbejdet i den forbindelse til at efterleve målene i Et grønnere Aarhus var Grøn Norm. Det skal fungere som supplement til kommuneplanens bestemmelser for indholdet i lokalplaner. Med normen skal kommunen måle og sikre mængden og kvaliteten mere grønt ved lokalplanpligtigt erhvervs- og boligbyggeris ubebyggede arealer.

Konkret betyder Grøn Norm, at for alle typologierne (lav boligbebyggelse, etagebolig, boliger i eksisterende bygninger og erhverv) skal der opnås en norm på 0,6. I lokalplansagerne skal der derfor være dokumentation for, at normen bliver opfyldt. Eksempler på kategorier og tilhørende score kan

være 'belagte overflader, asfalt, fliser, sten, trædæk mv.', der giver scoren 0,0, 'klippet græs, boldbaner, natur-græs', der giver scoren 0,5 mens 'staudebede med artsvariation' eller 'nyetablerede træbeplantninger' giver scoren 2,0. Det er principielt alle ubebyggede arealer, hvortil der skal fast sættes en normværdi på minimum 0,6 i lokalplanen med henblik på at måle og sikre lokalplaners grønne indhold.

Dertil blev der aftalt nye krav om, at en større andel af opholdsarealerne ved nye etageboliger skal være fælles og med offentlig adgang for at sikre kvaliteten og skabe plads til grønne rum mellem bygningerne. Der er bl.a. fastlagt, at opholdsarealer ved jorden skal udgøre 30 procent af områdets areal. I dette krav indgår endvidere at veje, parkeringsarealer, regnvandsbassiner og øvrige "restarealer" ikke indgår i opholdsarealet.

10.8: Krav om befæstelsesgrader (2021)

Befæstelsesgrader er et tiltag, der i forbindelse med Kommuneplan 2017 blev indarbejdet i rammer, der ligger i sårbare grundvandsområder, som forventes lokalplanlagt til bolig eller erhverv.

Af rammerne på grundvandsfølsomme arealer fremgår det typisk, at der for ejendommen maksimalt må bebygges eller befæstes:

- 30 pct. for boliger, og
- 50 pct. for erhverv.

Den aktuelle befæstelsesgrad for et område skal dog altid findes i den konkrete rammebestemmelse og beregnes ved følgende retningslinjer:

1. Arealer, der ikke er sårbare for grundvand, er ikke omfattet af krav til befæstelsesgraden.
2. Hvert rammeområde beregnes for sig.
3. Eksisterende veje indgår ikke i beregningen.
4. Befæstelsesgraden beregnes kun for det areal, der er omfattet af lokalplanen.
5. Befæstelsesgraden kan beregnes på tværs af matrikler.

10.9: Planstrategi (2023)

Aarhus Byråd vedtog den 21. februar 2024 Planstrategi 2023 endelig. Planstrategien er et af de centrale værktøjer til at realisere 'en god by for alle'. I planstrategien omsætter vi vores politikker og strategier til fysisk form. Strategien for den fysiske udvikling er baseret på seks hovedgreb:

- Aarhus som vækstmotor i Østjylland
- I balance med landskab, natur og vand
- Et effektivt og bæredygtigt mobilitetssystem
- Fokuseret byvækst
- Helheder i det åbne land
- Stærke lokalområder

Som det endvidere fremgår af strategien, ønskes det at finde plads til flere aarhusianere og flere virksomheder. Desuden skal boligerne være til at betale. Herudover ønskes et lokalt byliv, kortere afstande ml. hjem, arbejde, indkøb, institutioner mv. og samtidig skal udviklingen understøtte klimaet og den grønne omstilling med plads til landskaber mv.

10.10: Klimaaf tale (2024)

Den 29. april 2024 vedtog Aarhus Byråd en Aftale om klimastrategi 2025-2030. Med denne aftal ønsker Aarhus byråd at sætte ny retning for kommunens klimaindsats og skabe rammerne for at opnå CO2 neutralitet i 2030.

Med klimaaf talem blev forligsparterne bl.a. enige om at udpege yderligere 4.000 hektar, således at den samlede ambition for skov og natur i Aarhus er 16.000 hektar, svarende til en 1/3 af kommunes areal. Dette følger, at der lægges op til at der ønskes en fordeling af arealerne i Aarhus Kommune svarende til 1/3 til 1) forsyning - fødevarer, el mv. 2) skov- og naturdække og 3) eksisterende og planlagt by.

10.11: Udsatte bydele

For så vidt angår udsatte bydele kan følgende politiske aftaler fremhæves:

- Aftale om nye anvisningsregler (pr. 1. januar 2016). Aftalen betyder at Den Sociale Boligtildeling fremadrettet modtager – 1) hver 3. ledige 1.værelses almene familiebolig 2) hver fjerde ledige almene familiebolig (som hidtil) 3) hver 7. ledige ungdoms- og kollegiebolig. Aftalen om de nye anvisningsregler blev besluttet af Magistraten den 9. november 2015.
- *Nye anvisnings- og udlejningsregler i udsatte boligområder (pr. 20. februar 2019)*. Aftalen betyder, at kombineret udlejning i den udvidede form gælder i Gellerupparken/Toveshøj, Bispehaven, Herredsvang, Langkærparken og Skovgårdsparken. Herunder blev Teknik og Miljø bemyndiget til fremadrettet - i samarbejde med Sociale Forhold og Beskæftigelse og Borgmesterens Afdeling - at træffe beslutning om, hvor og hvor længe kombineret udlejning anvendes.
- *Boliggaranti til unge hjemløse (pr. 1. marts 2022)*. Boliggarantien omfatter unge mellem 18-26, der er i målgruppen for Den Sociale Boligtildeling, og kan bo i en almen ungdomsbolig. Den enkelte unge skal samtidig takke ja tak til tilbuddet om støtte. Hvis den unge takker nej tak til støtten, kan der søges bolig på almindelige vilkår. Boliggarantien betyder at unge hjemløse kan få en bolig indenfor 6 måneder. Ordningen er successivt blevet udvidet og omfatter nu aldersklassen 18-29 år. Boliggarantien blev besluttet i byrådet den 25. september 2019 og trådte i kraft den 1. marts 2020.

10.12: Opsamling

- Aarhus Kommunes boligpolitik har over de seneste år været præget af en strategi for at imødekomme befolkningstilvæksten og skabe en socialt balanceret by.
- Fokuset har været på at sikre tilstrækkeligt boligudbud gennem fortætning, udvikling af nye boligområder og en målrettet indsats for at øge antallet af almene boliger.
- Der er arbejdet for mangfoldighed i boligtyper og ejerformer, hvilket afspejles i tiltag for at inkludere forskellige målgrupper, herunder socialt udsatte, samt boligtilbud til ældre. Dette er også blevet understøttet af rammer som krav om almene boliger i lokalplaner og en grundkvote for almene familieboliger.
- Samtidig har kommunen haft fokus på at undgå social opdeling i boligområderne, bl.a. gennem planer for bedre fordeling af almene boliger og analyser af boligmarkedets udvikling.
- Grønne og bæredygtige løsninger har også været integreret i boligpolitikken, som det bl.a. ses i temaplaner, der arbejder for at sikre grønne byrum og arealer til boligformer, der understøtter både vækst og kvalitet i livet for byens borgere.
- Overordnet har boligpolitikken i Aarhus haft et fast fokus på at skabe plads til flere mennesker, og samtidig sikre social balance og tage højde for bæredygtighed og grøn udvikling.

Tilgangen til de boligpolitiske beslutninger de seneste ti år i Aarhus Kommune har i store træk været stabil, men der har været skiftende fokusområder afhængigt af byens udvikling. I de tidligere år har vægten ligget på fortætning og øget boligudbud, mens senere initiativer, såsom analyser af social opdeling og bæredygtighed, har fået mere opmærksomhed.