

Markant befolkningstilvækst kræver flere boliger – også private lejeboliger

Aarhus er i vækst. Siden 2010 er befolkningstallet i Aarhus Kommune vokset med over 65.000 personer¹, og frem mod 2050 forventes yderligere 60.000 at bosætte sig i kommunen². Det svarer til, at der hvert år skal findes bolig til mere end 2.400 nye aarhusianere. Frem mod 2050 kræver det opførelse af 28.000 nye boliger³. Uden flere boliger vil det øge presset på markedet, få priserne til at stige og forstærke uligheden. Det kalder på politisk handling og en bred palet af løsninger. Her er de private lejeboliger en central del af svaret. De leverer fleksible, centralt beliggende boliger til unge, tilflyttere, internationale medarbejdere og aarhusianere, der har brug for en fleksibel boligform, hvor det er let at få adgang til en bolig og flytte igen, når livet ændrer sig.

Private lejeboliger sikrer adgang og mobilitet i byen

Boligpriserne i Aarhus Kommune er steget markant det seneste årti – ejerlejligheder med over 34% og parcel-/rækkehuse med 37%⁴. Mange oplever derfor, at det er dyrt at finde en ejerbolig i byen. I den situation spiller de private lejeboliger en helt afgørende rolle: De giver adgang til byen uden krav om flere hundrede tusinde kroner i udbetaling og boligkøb.

Det er især vigtigt for unge, studerende, nyansatte, enlige forsørgere og internationale medarbejdere, som har brug for fleksibilitet og ikke nødvendigvis kan eller vil eje. For mange er lejeboligen derfor den eneste realistiske vej ind på boligmarkedet, hvilket understreges af, at over 200.000⁵ aarhusianerne i dag bor til leje, og at der hvert år kommer omkring 3.200⁶ nye lejere ind på det private udlejningsmarked. Mobiliteten i byen afhænger af et velfungerende udlejningsmarked – uden dét bremses arbejdskraftens bevægelighed og byens udvikling.



Lejeboligen er det mest tilgængelige boligvalg for mange

Hvis vi sammenligner de faktiske boligudgifter i Aarhus, koster en 75m² ejerbolig i gennemsnit 12.700 kr. om måneden⁷, mens en tilsvarende privat lejebolig koster 9.500 kr.⁸ – en forskel på over 3.000 kr. pr. måned eller 36.000 kr. om året. For en almindelig familie svarer det til, at lejen udgør 28% af den disponible indkomst, mens ejerboligen trækker op mod 38%.⁹ Ud over den højere månedlige udgift kræver ejerboligen også en betydelig kontant udbetaling ved køb. For mange er den private lejebolig derfor det mest realistiske og tilgængelige boligvalg – og en nødvendig brik i et balanceret boligmarked.

Private lejeboliger er mange unges adgang til en bolig i byen

En stor del af beboerne i private lejeboliger er unge i 20'erne og 30'erne. Det understreger, at lejeboligen spiller en central rolle som adgangsbillet til byen for studerende, nyuddannede og unge familier, der ikke har mulighed for at købe bolig. Samtidig afspejler beboersammensætningen, at private lejeboliger bruges af mennesker i alle aldre – fra børnefamilier til seniorer. Det gør den private lejebolig til en fleksibel boligform, der løser borgernes behov i livets forskellige faser.

Lejere i private lejeboliger er i høj grad tilfredse med deres bolig

Private lejeboliger bidrager til mobilitet og livsfleksibilitet: Man kan hurtigt flytte ind og hurtigt flytte videre, når livet ændrer sig. Det er vigtigt i en studieby og i et arbejdsmarked med høj mobilitet. Samtidig er tilfredsheden blandt lejerne høj og mange foretrækker også en lejebolig som deres næste bolig.

Vi har brug for flere boliger – og private lejeboliger er en del af løsningen

Hvis Aarhus fortsat skal være blandet og attraktivt med plads til alle, skal boligudbuddet følge med. Det kræver:

- Positive incitamenter for at bygge alle boligtyper
- Forkortet ventetider og administration på byggesager og lokalplaner
- Styrket udvikling af et samlet boligmarked i kommunen

Kilder:

¹⁻³ Egne beregninger på baggrund af tal fra Danmarks Statistik

⁴ FinansDanmark, gennemsnitlige handelspriser 2015Q1 til 2025Q1

⁵⁻⁶ Egne beregninger på baggrund af tal fra Danmarks Statistik

⁷ FinansDanmarks Boligmarkedsstatistik gennemsnit af 2024Q4 og 2025Q1 + egne beregninger og antagelser

⁸ EjendomDanmark markedsstatistik

⁹ Egne beregninger på baggrund af tal fra Danmarks Statistik



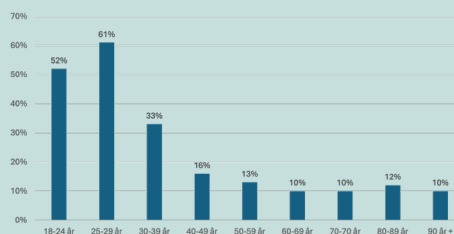
Privat lejebolig

Ejerbolig

Kilde: FinansDanmarks Boligmarkedsstatistik gennemsnit af 2024Q4 og 2025Q1 + egne beregninger og antagelser

EjendomDanmark markedsstatistik

Andel aarhusianere der bor i private lejeboliger fordelt på alder i 2025



Kilde: Danmarks Statistik

76%

af de lejere, der bor i privat lejebolig, er tilfredse med deres bolig.

Kilde: Viden om det byggede miljø, (2024) VidensCenter Bolius, Spørgsmålet "På en skala fra 0-10 Hvor tilfreds er du med?: Din Bolig" 6 og opefter udgør andelen der er "tilfredse".

69%

af de aarhusianske lejere forventer, at de også næste gang vælger en lejebolig

Kilde: Exometric for EjendomDanmark 2025