

BOLIG OG BEFOLKNING I STORBYERNE - UDVIKLING OG TENDENSER



Aalborg 2025
Aalborg Kommune



EJENDOM
DANMARK

INDHOLD

INDLEDNING 3

En by i vækst og forandring

BYENS UDVIKLING OG DEMOGRAFI 4

Befolkningstal og udvikling

Alderssammensætning

BOLIGMASSEN I AALBORG 6

EJERFORHOLD I BYEN 7

LEJEMARKEDET I BYEN 10

Beliggenhed og pris

LEJEBOLIGEN: EN FLEKSIBEL LØSNING

GENNEM LIVET 12

HVEM BOR TIL LEJE I AALBORG? 13

FRAFLYTNING 16

ISTANDSÆTTELSE 17

Hvad koster det at fraflytte et lejemål?



INDLEDNING

En by i vækst og forandring

Aalborg er Danmarks tredjestørste kommune med landets fjerdestørste by med cirka 225.000 indbyggere. Siden 2010 er befolkningen vokset med over 25.000, og frem mod 2050 forventes yderligere ca. 14.000 borgere at finde deres hjem i Aalborg. Det understreger byens rolle som et vækstcentrum i Nordjylland – og stiller nye krav til boligmarkedet.

Aalborg rummer både ejer- og lejeboliger samt almene boliger, og fordelingen minder om billedet i Odense og Aarhus. Andelsboliger spiller – som i de øvrige store byer – kun en mindre rolle. Boligmassen er samtidig præget af stor variation med både etagebyggeri og bebyggelse i ét plan, og de senere år er mange nye boliger kommet til.

Som i andre større byer er der betydelige forskelle på boligmarkedets vilkår afhængigt af placering, alder på boligen og ejerforhold. Beliggenhed i centrum eller nyere opførelser kan give højere husleje, mens boliger opført før 1991 fortsat er regulerede. Samtidig afspejler beboersammensætningen, at lejeboligen ofte er et fleksibelt valg i livets forskellige faser – fra de unge, der flytter hjemmefra, til seniorerne, der ønsker frihed fra vedligeholdelse.

Denne oversigt viser med fakta, hvordan aalborgenserne bor i dag – hvem de er, hvad de betaler, og hvilke præferencer de har. Den belyser både udviklingen i boligmassen, beboernes forskelligheder og det lave konfliktniveau mellem lejere og udlejere. Målet er at skabe et mere nuanceret grundlag for forståelsen af Aalborgs boligmarked – og for de beslutninger, der skal træffes lokalt og nationalt i de kommende år.



Peter Stenholm, adm. direktør, EjendomDanmark

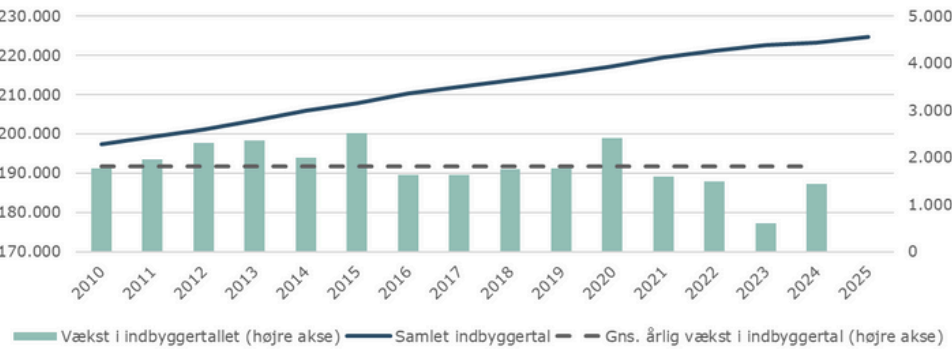
BYENS UDVIKLING OG DEMOGRAFI

Befolkningstal og udvikling

Aalborg er Danmarks tredjestørste kommune med landets fjerdestørste by med cirka 225.000 indbyggere. Siden 2010 er befolkningen vokset med mere end 25.000, og udviklingen ser ud til at fortsætte.

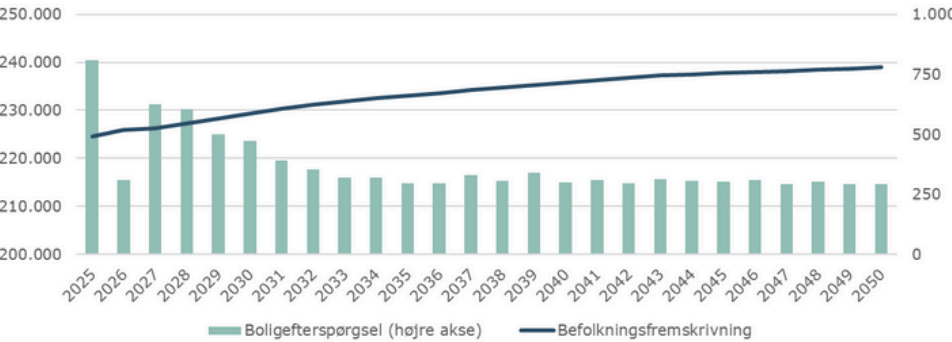
Frem mod 2050 forventes yderligere omkring 14.000 borgere at slutte sig til de nuværende aalborgensere.

Udviklingen i indbyggertallet fra 2010 til 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel FOLK1A) samt egne beregninger.

Befolkningsfremskrivning og afledt virkning på boligefterspørgslen



Anm.: Boligefterspørgsel viser den isolerede skønnede efterspørgsel efter boliger som følge af Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning. På kort sigt er boligudbuddet fast, og en øget boligefterspørgsel vil således være med til at presse boligpriserne op. På længere sigt er boligudbuddet dog fleksibelt, hvorfor udbuddet af boliger med tiden må forventes at tilpasse sig efterspørgslen. En række faktorer, herunder indkomst- og renteniveau, har også indvirkning på den samlede boligefterspørgsel, men hosstående figur inkluderer alene den forventede demografiske udvikling i den afledte virkning på boligudbuddet.

Kilde: Danmarks Statistik (tabel FRKM125 og BOL203) samt egne beregninger.



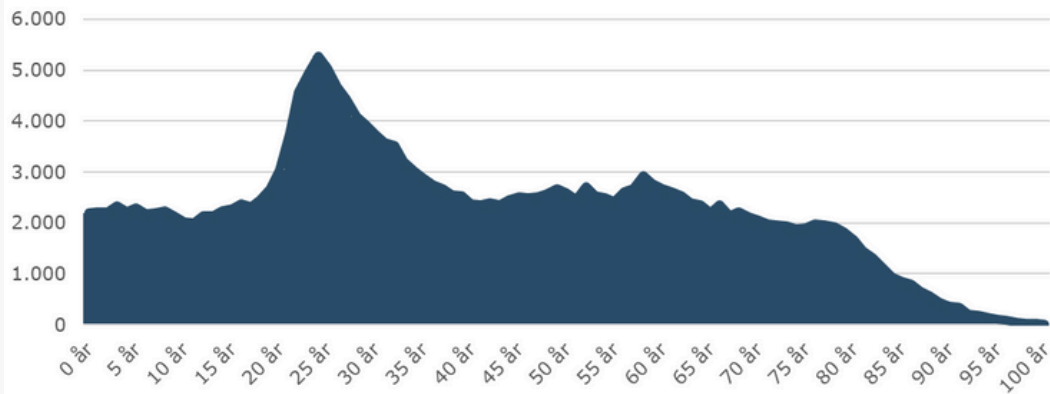
Alderssammensætning

Aldersmæssigt er Aalborg Kommune også i udvikling.

De senere år er andelen af unge mellem 18 og 29 år vokset støt, så de i dag udgør en omtrent lige så stor del af befolkningen som de 31-49-årige.

Samtidig er andelen af borgere i alderen 68-85 år også steget markant.

Antal indbyggere fordelt på alder i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel FOLK1A).

Aldersprofil

18-29-årige udgør omtrent en lige så stor andel som de 31-49-årige.



BOLIGMASSEN I AALBORG

Byens boligmasse har udviklet sig markant de seneste år med mange nye boliger.

Samtidig fastholder Aalborg et relativt varieret udbud, der rummer både etageboliger og bebyggelse i ét plan.

Udviklingen i boligbestanden



Kilde: Statistikbanken (tabel BOL101 og BYGV33) samt egne beregninger.

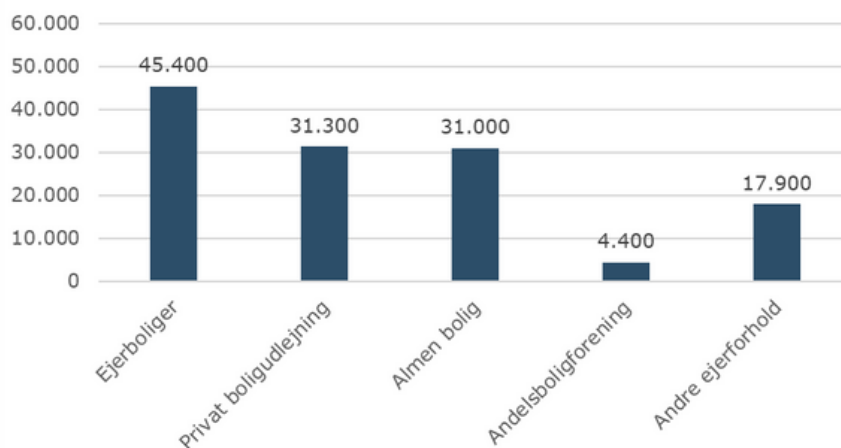
Anm.: Som følge af fejl i data fra Bygnings- og Boligregisteret opgør Danmarks Statistik ikke boligbestanden i 2021 og 2022. Således forudsættes det, at udviklingen i boligbestanden i de to pågældende år følger samme relative udvikling som udviklingen i fuldført nybyggeri.

EJERFORHOLD I BYEN

Ejerforholdet i Aalborg ligner billedet i både Odense og Aarhus med en relativt ligelig fordeling mellem ejere, private lejere og almene lejere.

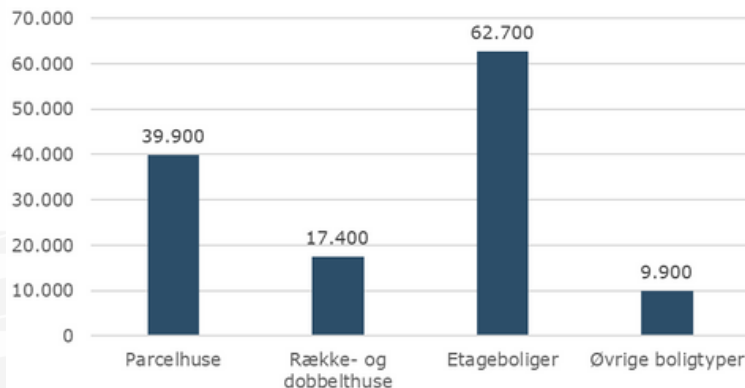
Andelsboliger spiller – som i de to andre byer – kun en mindre rolle i det samlede boligbillede.

Boligbestanden fordelt på ejerforhold i 2025

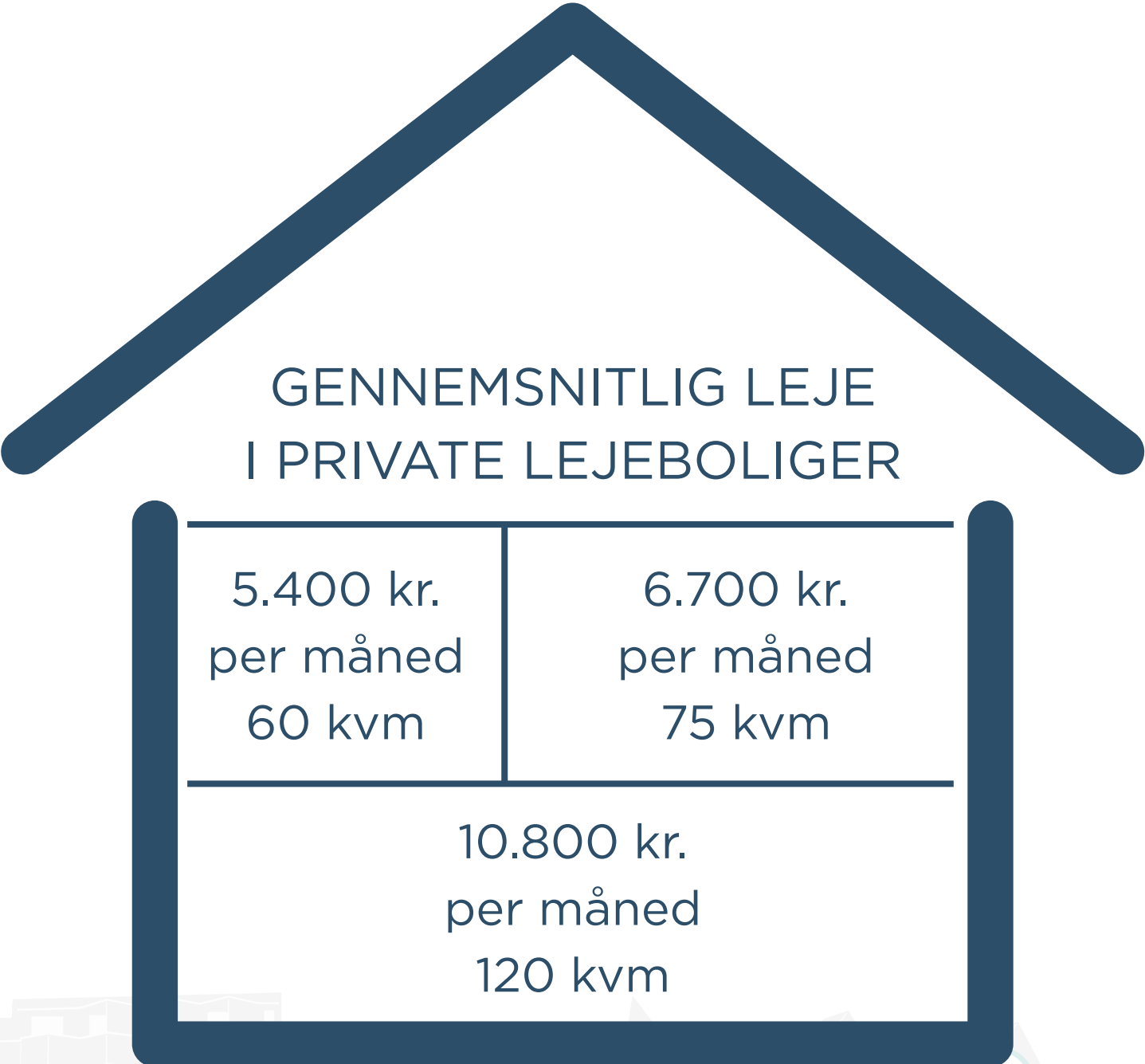


Kilde: Statistikbanken (tabel BOL101).
Anm.: Antallet af boliger er afrundet til nærmeste 100.

Boligbestanden fordelt på boligtyper i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel BOL101).
Anm.: Antallet af boliger er afrundet til nærmeste 100.



GENNEMSNITLIG LEJE I PRIVATE LEJEBOLIGER

5.400 kr. per måned 60 kvm	6.700 kr. per måned 75 kvm
10.800 kr. per måned 120 kvm	

Kilde: EjendomDanmarks markedsstatistik (2025).

GENNEMSNI TLIGE UDGI FT ER PRIVAT EJERLEJLIGHED

5.400 kr.
per måned
60 kvm

6.800 kr.
per måned
75 kvm

10.800 kr.
per måned
120 kvm

Kilde: FinansDanmarks boligstatistik (2025) og egne beregninger.

Anm.: Beregningen af ejerudgifter er foretaget ved at tage den gennemsnitlige kvm-pris for realiserede handel med ejerlejligheder i kommunen og tillægge de forventede udgifter til grundskyld, ejendomsværdiskat, vedligehold, renovation og forsikringer. Herudover er tillagt den forventede renteudgift ved et effektivt renteniveau efter skat på 4,1 %. Dette giver en samlet forventet udgift pr. kvm, som herefter omregnes til den pågældende lejlighedsstørrelse vist i eksemplet. Gennemsnitlige handelspriser er baseret på FinansDanmarks opgørelse for 2024Q4 og 2025Q1.

LEJEMARKEDET I BYEN

Hvad koster det at bo i Aalborg?

I Aalborg ligger priserne for leje og eje meget tæt på hinanden. En 75 kvm stor lejebolig koster i gennemsnit omkring 6.700 kr. om måneden, mens en ejerlejlighed af samme størrelse typisk ligger på cirka 6.800 kr.

Ud over de løbende boligudgifter skal man også tage højde for krav til indflytning. For lejeboliger er det typisk et indskud svarende til tre måneders husleje samt tre måneders forudbetalt leje. For ejerboliger skal køberen som udgangspunkt kunne stille med fem procent af købesummen i udbetaling.

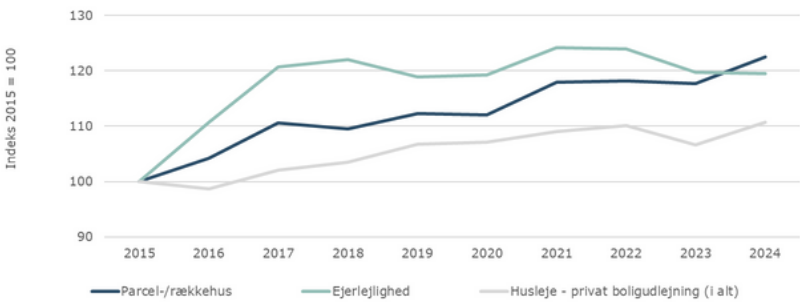
Tabellen nedenfor viser et overblik over forskellene i indflytningsomkostninger og månedlige udgifter for en 75 kvm stor bolig:

Boligform	Månedlig udgift	Handelspris	Indflytningspris	Krav til mdl. indkomst
75 kvm lejebolig	6.700 kr.	–	40.200 kr.	–
75 kvm ejerlejlighed	6.800 kr.	1.440.000 kr.	72.000 kr.	30.000 kr.

Anm.: 1) Det er forudsat, at likviditetskravet i forbindelse med en indflytning/overtagelse af en privat lejebolig består af et depositum samt tre måneders forudbetalt husleje, hvor depositum typisk udgør tre måneders husleje. Likviditetskravet er typisk 5 % af handelsprisen ved køb af en ejerbolig. 2) Det er forudsat, at kravet til indkomst ved køb af en ejerbolig udgøres af en gældsfaktor på højst fire gange den årlige bruttoindkomst før skat og afgifter. For privat boligudlejning er kravet som udgangspunkt mere rummeligt. 3) For en ejerbolig afspejler de samlede månedlige boligudgifter omkostninger til bl.a. lån, herunder realkredit- og banklån, boligskatte, husforsikring, vedligeholdelsesudgifter, renovation mv., mens det for privat boligudlejning alene udgøres af lejen.

Kilde: EjendomDanmark samt egne beregninger.

Prisudvikling for ejerboliger og huslejeudvikling pr. kvm



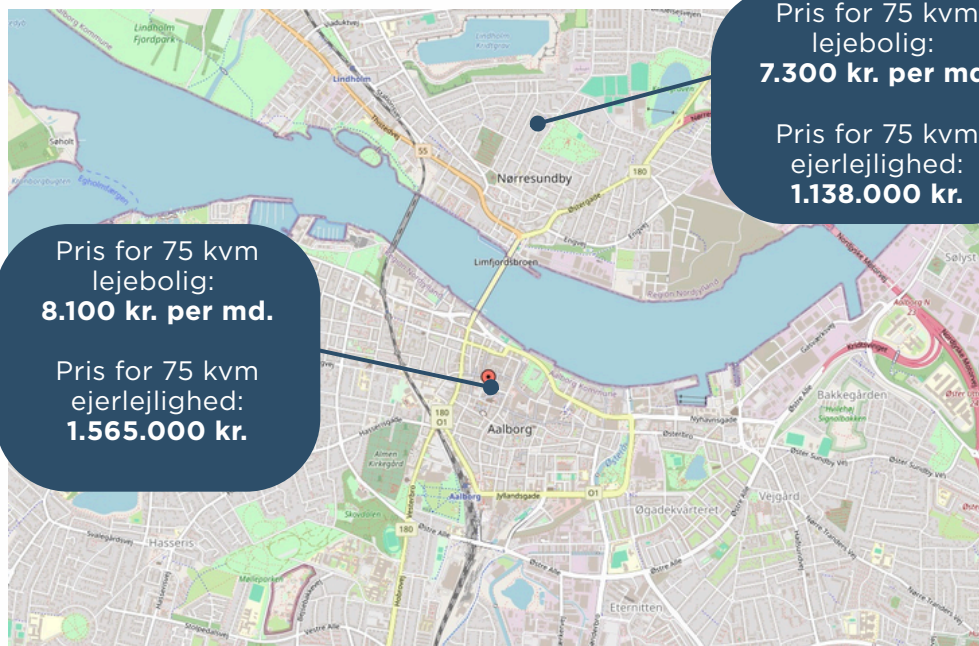
Kilde: EjendomDanmark, FinansDanmarks Boligmarkedsstatistik (tabel BM010) samt egne beregninger.

Beliggenhed og pris

Som både tv-programmer og daglig erfaring viser, har beliggenheden stor betydning for boligprisen. Ligesom ejerboliger er dyrere i centrum af de store byer, gælder det samme for lejeboliger: Jo mere central placering, desto højere husleje – sammenlignet med boliger i udkanten eller i mindre attraktive kommuner.

Eksempelvis koster en ny lejlighed i Aalborgs centrum mere end en tilsvarende lejlighed på den anden side af Limfjorden i Nørresundby. For en typisk lejlighed kan forskellen være op til 1.000 kr. mindre i husleje pr. måned, hvis man vælger at bo lidt længere fra centrum.

Huslejen i en lejebolig afhænger også af opførelsesåret. Nyere boliger er typisk mere moderne indrettet og derfor mere efterspurgt – og dyrere. Samtidig er boliger opført før 1991 underlagt prisregulering, hvilket betyder, at de ofte udlejes til en lavere husleje end den markedsleje, der ellers kunne være opnået.



Kilde: EjendomDanmark, FinansDanmarks Boligmarkedsstatistik (tabel BM011) samt egne beregninger.

LEJEBOLIGEN: EN FLEKSIBEL LØSNING GENNEM LIVET



Lejeboligen tilbyder en unik fleksibilitet. Det er typisk den letteste og billigste boligform at flytte ind i og ud af, og den gør det muligt hurtigt at tilpasse sig, når livet ændrer sig.

For mange er lejeboligen det første hjem, når de flytter hjemmefra. Det er boligen for dem, der flytter sammen for første gang – og for dem, der går fra hinanden. Senere i livet vælger mange også lejeboligen for at slippe for vedligeholdelsen, der følger med at eje. Kort sagt er lejeboligen den fleksible boligform, der passer til mange forskellige livsfaser.

Tilfredshed og præferencer

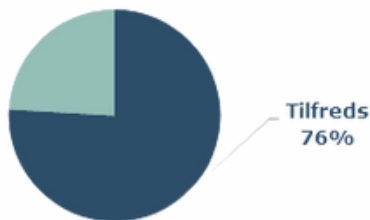
Det betyder, at lejeboligen for mange primært er et valg i en kortere eller afgrænset fase af livet. Selvom nogle drømmer om en anden boligtype, viser undersøgelser, at langt de fleste lejere er tilfredse med deres nuværende bolig.

Blandt aalborgensere, der bor til leje privat, svarer hele 69 procent, at de også næste gang forventer at vælge en lejebolig.



HVEM BOR TIL LEJE I AALBORG?

Tilfredshed blandt lejere i Danmark

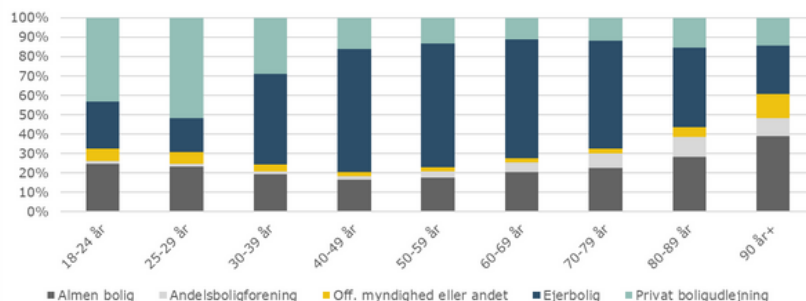


Kilde: Viden om det byggede miljø (2024), Videncenteret Bolius: "På en skala fra 0-10, Hvor tilfreds er du med din bolig?" 6 og opefter udgør andelen, der er "tilfredse".

Beboerne i Aalborgs lejeboliger adskiller sig på flere områder fra dem, der bor i ejerboliger.

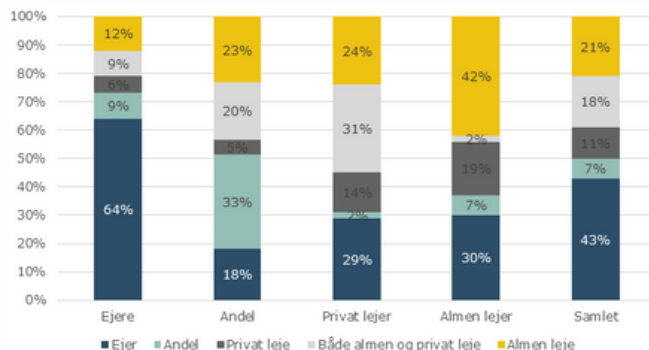
For det første er de generelt yngre, hvilket understøtter billedet af lejeboligen som et fleksibelt valg tidligt i voksenlivet.

Boligforhold fordelt på aldersgrupper i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel BOL201) samt egne beregninger.

Forventede næste bolig

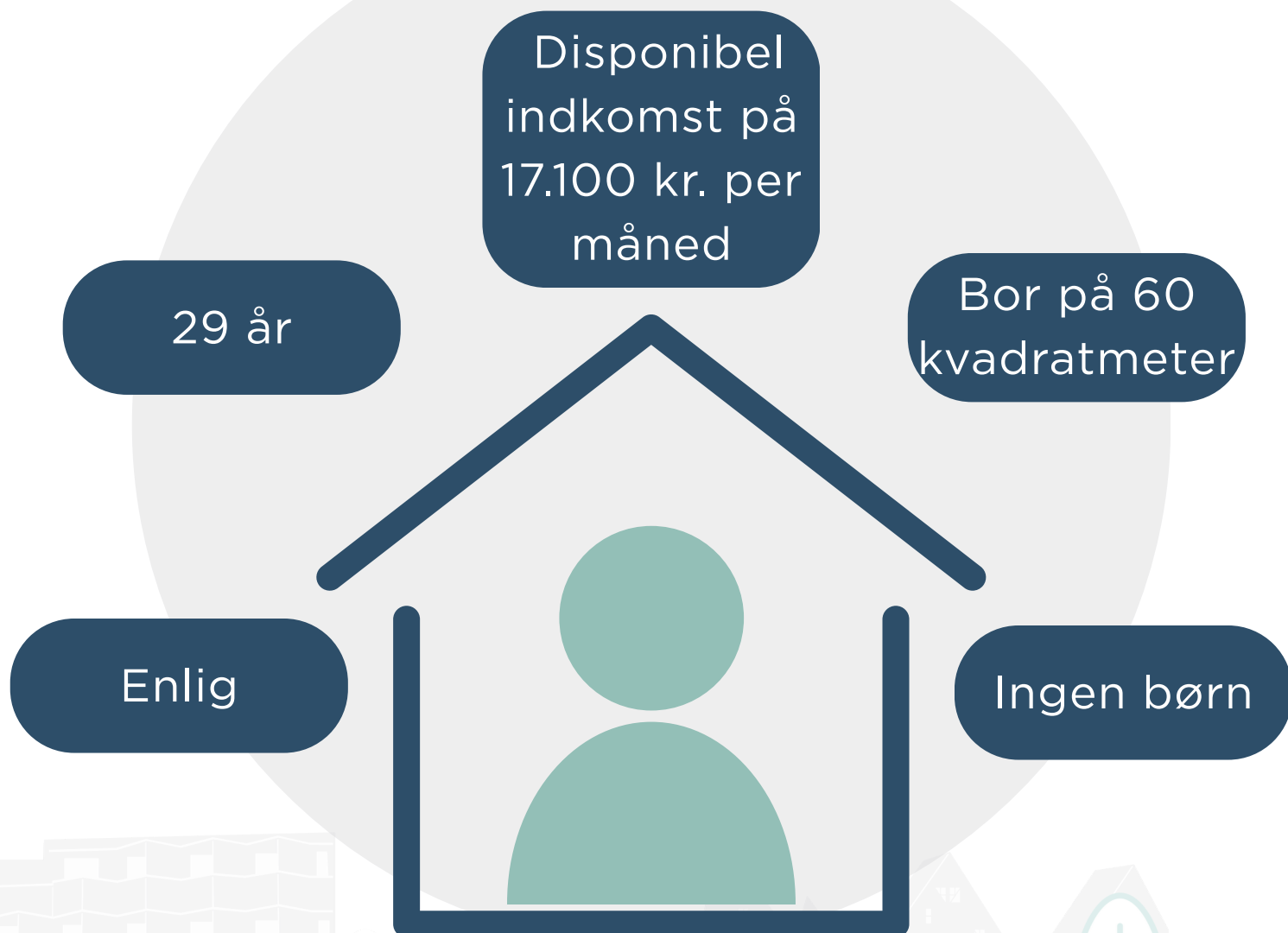


Kilde: Exometric (2025).

Ser man bredere på den typiske lejer og ejer, fremstår flere karakteristika tydeligt: Lejerne bor ofte alene, har oftere ingen børn, og deres indkomstniveau er generelt lavere, hvilket giver et mindre månedligt råderum end for beboerne i ejerboligerne.

Der er med andre ord markante forskelle mellem de to grupper af beboere.

DEN TYPISKE LEJER



Kilde: Danmarks Statistik (2023-registerdata fremskrevet til 2025-niveau) samt egne beregninger.

DEN TYPISKE EJER

Disponibel
indkomst på
28.750 kr.
per måned

52 år

Bor på 75
kvadratmeter

Bor i par

Har børn

Kilde: Danmarks Statistik (2023-registerdata fremskrevet til 2025-niveau) samt egne beregninger.

FRAFLYTNING

Selvom mange lejere generelt er glade for deres bolig, er fraflytning en fase, der kan føre til uenigheder og dårlige oplevelser. Det er her, konflikterne kan opstå – særligt når boligen skal istandsættes, og der opstår uenighed om, hvem der skal betale for hvad.

Fraflytning er en naturlig del af lejelivet, og det er forståeligt, at det kan være en følsom situation. Men heldigvis er det langt fra normen, at fraflytninger ender i konflikt.

Konfliktniveauet er lavt

I Aalborg Kommune bliver der hvert år fraflyttet ca. 5.760 lejeboliger. I 2024 blev der 37 sager afgjort i huslejenævnet med fraflytning som omdrejningspunkt. Det svarer til, at der kun er uenighed i omkring 0,64 procent af alle fraflytninger.

0,64 % af fraflytninger i Aalborg
førte i 2024 til tvist

Anm.: Beregnet ved andelen af
huslejenævnsager vedr. fraflytning som
andelen af det samlede antal beregnede
flytninger i 2024.

Kilde: <https://afgoerelse.huslejenaevn.dk/> og
Transport- og Boligministeriet 2019.



ISTANDSÆTTELSE

Hvad koster det at fraflytte et lejemål?

Når en lejer flytter ud, skal boligen gøres klar, så den næste beboer kan få samme gode start i sit nye hjem.

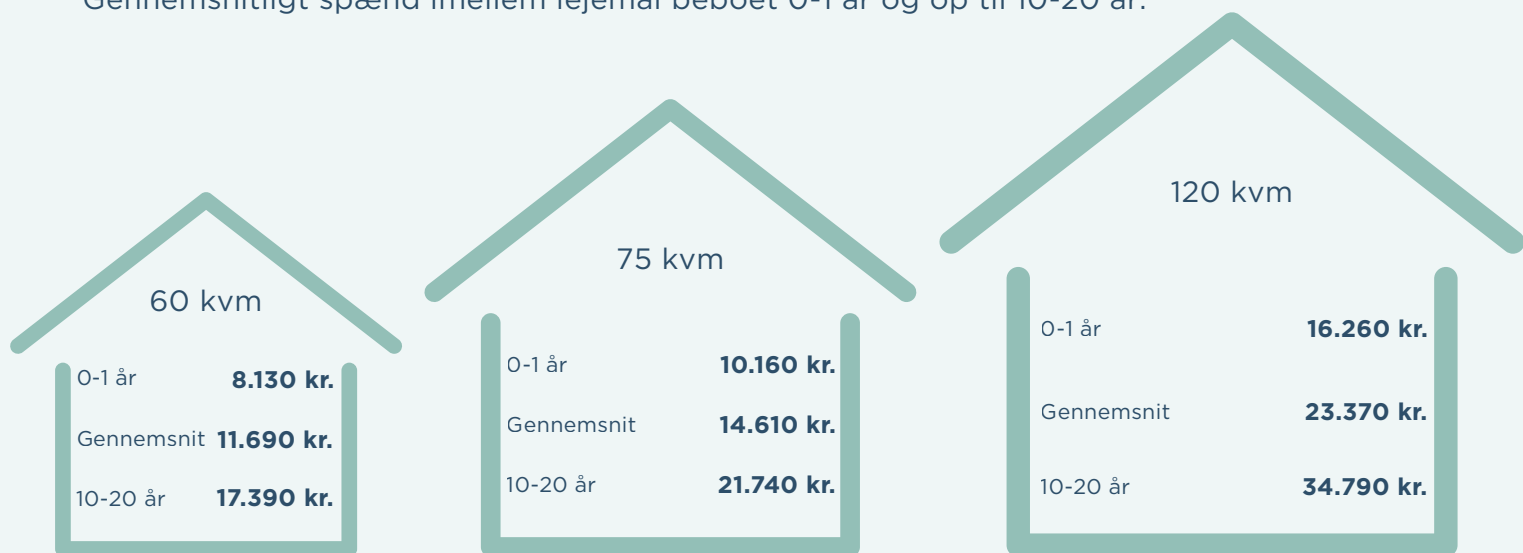
Det betyder som regel, at der skal ske en istandsættelse – fx maling af vægge, afhøvling af gulve eller udskiftning af inventar.

Prisen for istandsættelse varierer, men følger generelt to mønstre:

- Jo større boligen er, jo højere bliver udgiften.
- Jo længere man har boet i boligen, jo mere omfattende vil vedligeholdelsen ofte være.

Gennemsnitlige fraflytningspriser

Gennemsnitligt spænd imellem lejemål beboet 0-1 år og op til 10-20 år.



Anm.: Beregnet på baggrund af DEAS' rapport fra 2014. Alle tal er fremskrevet til 2025-priser.

Kilde: DEAS 2014 samt egne beregninger.

“Aalborg har gennem de seneste år undergået en stor udvikling – ja, nærmest fra at være en stor by til at fremstå som en storby på mange parametre. Denne udvikling mærkes tydeligt i efterspørgslen efter boliger. Byen tiltrækker i stigende grad lejere i alle livsfaser, og det skaber et superdynamisk boligmarked med mange forskellige behov. For os handler det om at være med til at skabe de bedste og mest trygge rammer inden for disse behov – og det kan vi bedst, når vi forstår de forandringer, der sker – både hos lejerne, i samfundet og i byen.”

Britta Jespersgaard, direktør, ProDomus

Vil du vide mere? Kontakt



Bjarke Roed-Frederiksen
Cheføkonom
brf@ejd.dk



Mathias Green
Seniorkonsulent
mag@ejd.dk



Jasper Johansen
Chefkonsulent
jjo@ejd.dk