



BOLIG OG BEFOLKNING I STORBYERNE – UDVIKLING OG TENDENSER

Aarhus 2025
Aarhus Kommune



**EJENDOM
DANMARK**

INDHOLD

INDLEDNING	3
------------------	---

En by i vækst og udvikling

BYENS UDVIKLING OG DEMOGRAFI	4
------------------------------------	---

Befolkningstal og udvikling

Alderssammensætning

BOLIGMASSEN I AARHUS.....	6
---------------------------	---

EJERFORHOLD I BYEN.....	7
-------------------------	---

LEJEMARKEDET I BYEN	10
---------------------------	----

Beliggenhed og pris

LEJEBOLIGEN: EN FLEKSIBEL LØSNING

GENNEM LIVET	12
--------------------	----

HVEM BOR TIL LEJE I AARHUS?	13
-----------------------------------	----

FRAFLYTNING	16
-------------------	----

ISTANDSÆTTELSE	17
----------------------	----

Hvad koster det at fraflytte et lejemål?



INDLEDNING

En by i vækst og udvikling

Aarhus er Danmarks næststørste kommune med knap 375.000 indbyggere primo 2025. Siden 2010 er befolkningen vokset med over 65.000, og frem mod 2050 forventes yderligere ca. 60.000 borgere at finde deres hjem i byen. Denne vækst stiller nye krav til boligmarkedet – hvad angår både udbud, prisniveau og tilpasning til befolkningens forskellige behov.

Aarhus har et varieret boligmarked med lejeboliger, ejerboliger og almene boliger. Andelsboliger udgør kun en mindre del ligesom i de øvrige store byer. Byens boligmasse domineres af etageejendomme, men rummer også en betydelig andel af enfamiliehuse og rækkehuse.

Beliggenhed, boligtype og opførelsesår påvirker prisen, og beboernes sammensætning afspejler byens rolle som studieby og som hjem for mange unge voksne. Lejeboligen er ofte et fleksibelt valg tidligt i livet, mens ejerboliger typisk vælges senere, og forskelle i indkomst og familiesituation gør, at de to grupper adskiller sig markant.

Denne oversigt viser med fakta, hvordan aarhusianerne bor i dag – hvem de er, hvad de betaler, og hvilke præferencer de har. Den belyser både udviklingen i boligmassen, fordelingen af ejerformer og huslejeniveauer samt beboernes oplevelser og valg. Målet er at skabe et nuanceret grundlag for forståelsen af Aarhus' boligmarked – og for de beslutninger, der skal træffes lokalt og nationalt i de kommende år.



Peter Stenholm, adm. direktør, EjendomDanmark

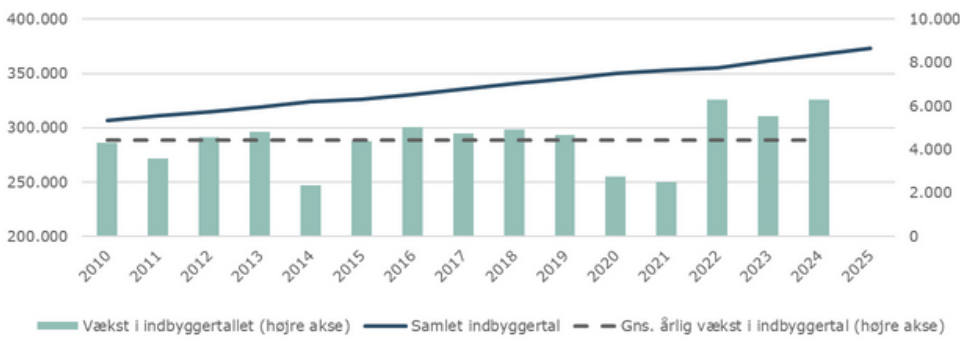
BYENS UDVIKLING OG DEMOGRAFI

Befolkningstal og udvikling

Aarhus er Danmarks næststørste kommune med knap 375.000 indbyggere primo 2025.

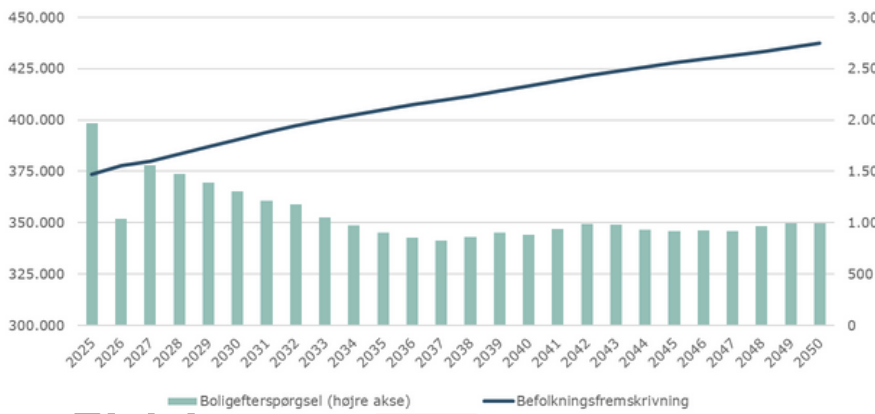
Siden 2010 er befolkningen vokset med mere end 65.000, og udviklingen forventes at fortsætte. Frem mod 2050 forventes antallet af indbyggere at stige til omkring 435.000.

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.

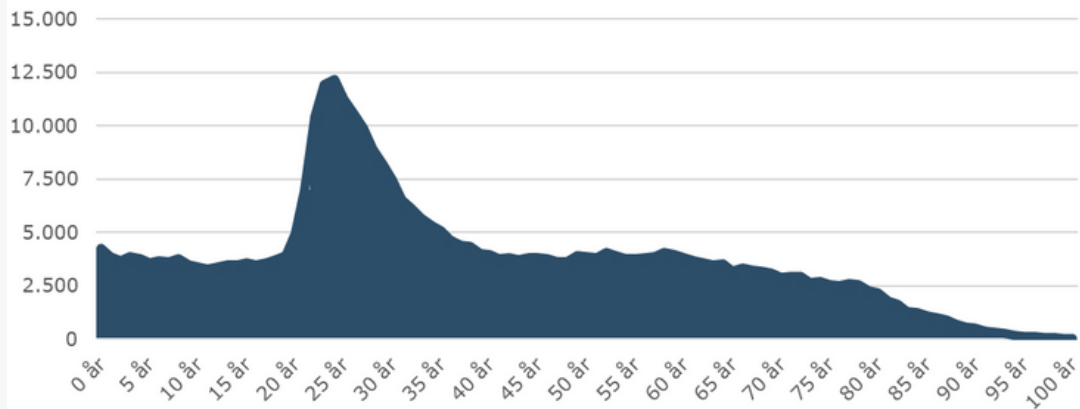


Alderssammensætning

Aarhus betegnes ofte som en studieby, og det afspejles tydeligt i befolkningens alderssammensætning.

De senere år er andelen af unge mellem 18 og 29 år vokset støt og udgør i dag en markant del af kommunens samlede befolkning.

Antal indbyggere fordelt på alder i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel FOLK1A).

Aldersprofil

18-29-årige udgør en markant del af byens befolkning.

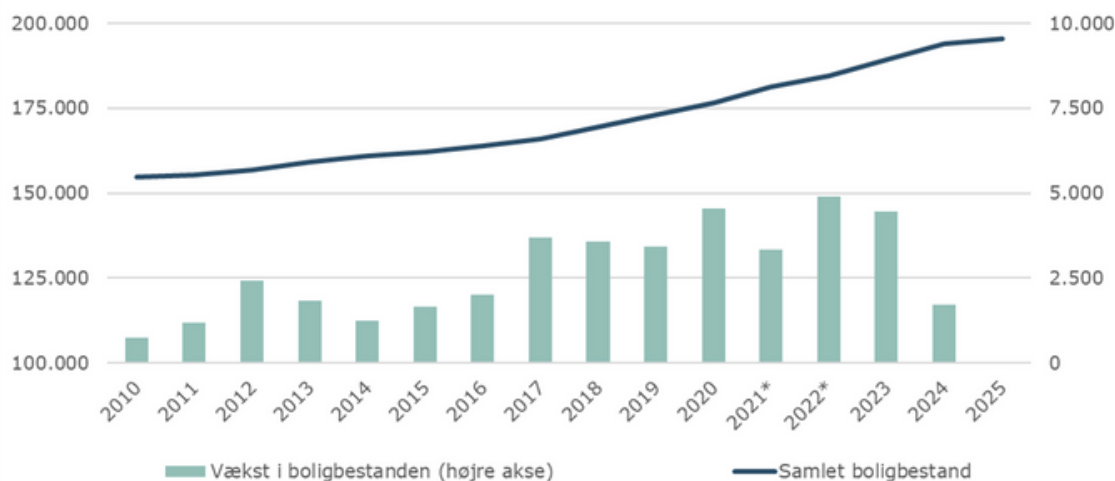


BOLIGMASSEN I AARHUS

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

Som i andre større kommuner dominerer etageejendomme, men byen rummer også en betydelig andel af enfamiliehuse, rækkehuse og lignende boligtyper.

Udviklingen i boligbestanden



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

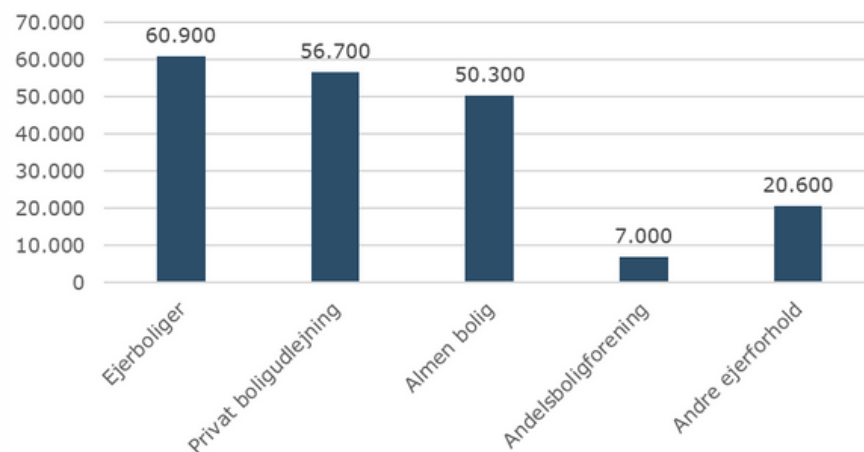
Anm.: Som følge af fejl i data fra Bygnings- og Boligregisteret opgør Danmarks Statistik ikke boligbestanden i 2021 og 2022. Således forudsættes det, at udviklingen i boligbestanden i de to pågældende år følger samme relative udvikling som udviklingen i fuldført nybyggeri.

EJERFORHOLD I BYEN

Fordelingen af boligernes ejerforhold i Aarhus minder om billedet i Aalborg og Odense.

Der er en relativt ligelig fordeling mellem ejere, private lejere og almene lejere, mens andelsboliger – som i de to andre byer – kun udgør en meget lille del af markedet.

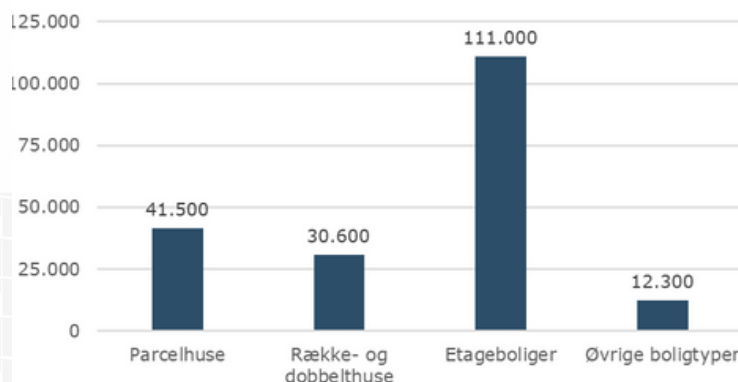
Boligbestanden fordelt på ejerforhold i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel BOL101).

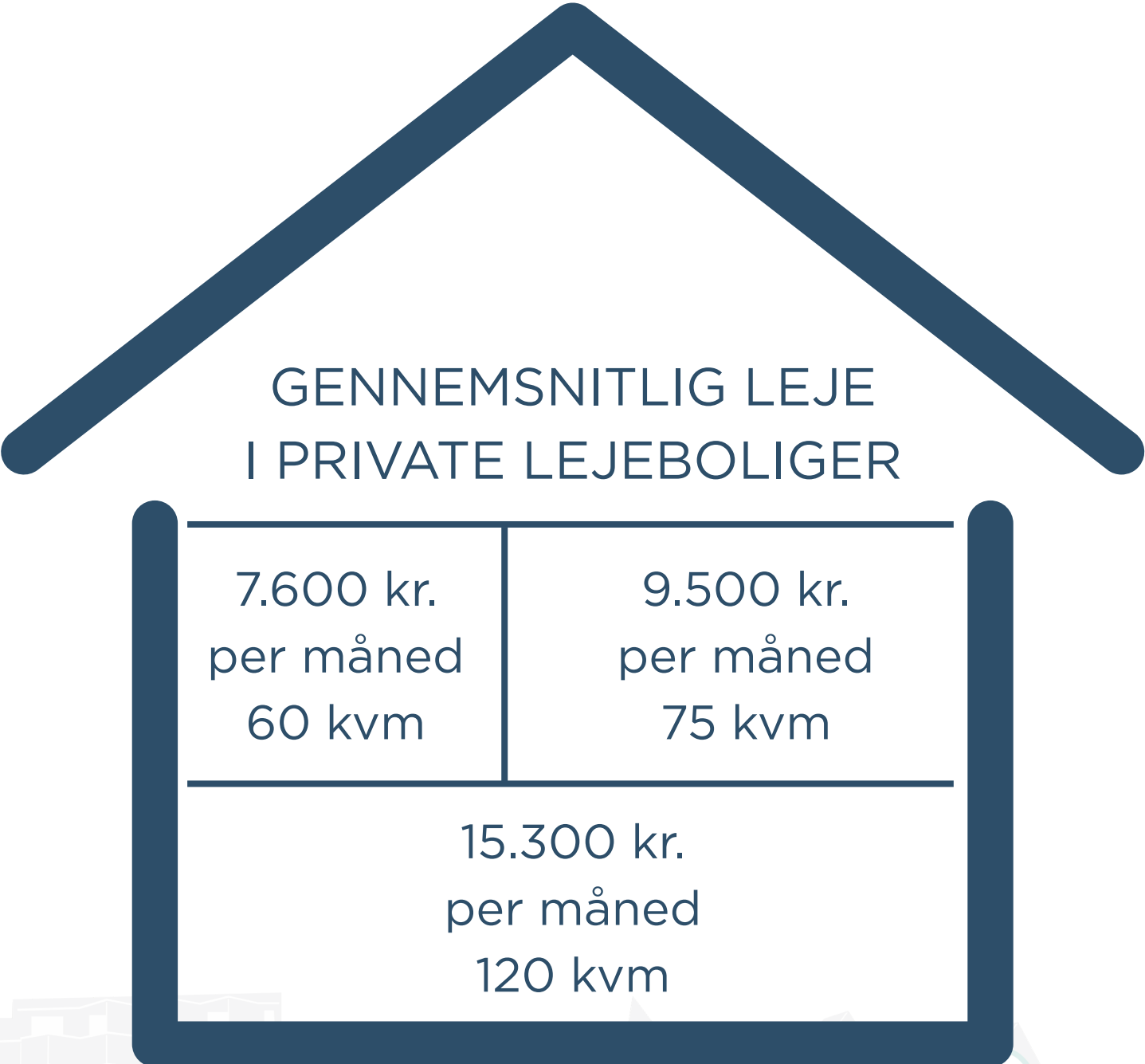
Anm.: Antallet af boliger er afrundet til nærmeste 100.

Boligbestanden fordelt på boligtyper i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel BOL101).

Anm.: Antallet af boliger er afrundet til nærmeste 100.



GENNEMSNITLIG LEJE I PRIVATE LEJEBOLIGER

7.600 kr. per måned 60 kvm	9.500 kr. per måned 75 kvm
15.300 kr. per måned 120 kvm	

Kilde: EjendomDanmarks markedsstatistik (2025).

GENNEMSNI TLIGE UDGI FT ER PRIVAT EJERLEJLIGHED

10.100 kr.
per måned
60 kvm

12.700 kr.
per måned
75 kvm

20.300 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 er 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

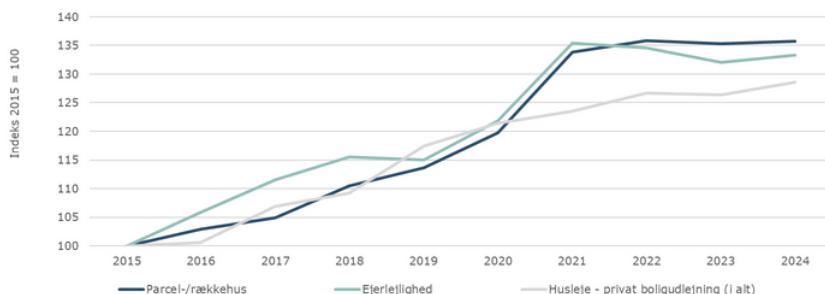
Hvad koster det at bo i Aarhus?

I Aarhus er det fortsat markant billigere at bo til leje end at eje. En 75 kvm stor lejebolig koster i gennemsnit omkring 9.500 kr. om måneden, mens en ejerlejlighed af samme størrelse typisk ligger på cirka 12.700 kr. i månedlige udgifter. Ser man på prisudviklingen over tid, bekræftes dette billede, da huslejer og ejerudgifter generelt har fulgt hinanden gennem årene.

I valget af bolig skal man dog også tage højde for de krav, der er forbundet med at anskaffe sig boligen. For lejeboliger er det typiske indskud tre måneders husleje samt tre måneders forudbetalt leje.

For ejerboliger er regnestykket mere komplekst, men som udgangspunkt skal køberen kunne stille med fem procent af købesummen i egenfinansiering.

Prisudvikling for ejerboliger og huslejeudvikling pr. kvm



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

Indflytningsomkostninger og månedlige udgifter for en 75 kvm stor bolig

Boligform	Månedlig udgift	Handelspris	Indflytningspris	Krav til mdl. indkomst
75 kvm lejebolig	9.500 kr.	–	57.000 kr.	–
75 kvm ejerlejlighed	12.700 kr.	2.725.000 kr.	136.300 kr.	56.800 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 gælds faktor 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.

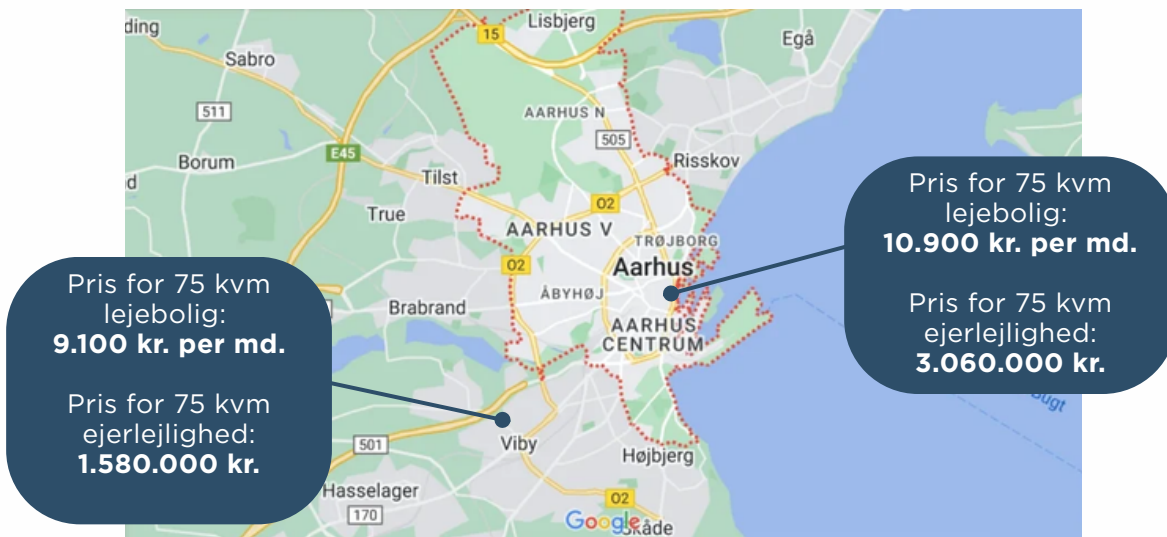
Kilde: EjendomDanmark samt egne beregninger.

Beliggenhed og pris

Det er alment kendt, at beliggenheden har stor betydning for både prisen og valget af bolig – noget, de fleste kender fra tv-programmer om boligmarkedet. Ligesom ejerboliger er dyrere i centrum af storbyerne, gælder det samme for lejeboliger: jo mere central beliggenhed, desto højere husleje.

I Aarhus ses det tydeligt, hvis man sammenligner en ny lejlighed i centrum med en tilsvarende i det sydlige Viby. For en typisk lejlighed kan huslejen være omkring 2.000 kr. lavere om måneden, hvis man vælger at bo lidt længere fra midtbyen. For ejerlejligheder er forskellen endnu mere markant – her kan prisen næsten fordobles, når lejligheden ligger i det centrale Aarhus frem for i Viby.

Huslejen i en lejebolig påvirkes også af ejendommens opførelsesår. Nyere boliger er ofte mere moderne indrettet og derfor mere efterspurgt – og dyrere. Samtidig er boliger opført før 1991 underlagt prisregulering, hvilket betyder, at huslejen her ligger lavere 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 den typisk 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

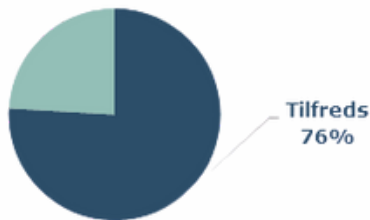
Det betyder, at lejeboligen for mange primært er et valg i en kortere eller afgrænset fase af livet. Selvom nogle drømmer om en anden boligtype, viser undersøgelser, at langt de fleste lejere er tilfredse med deres nuværende bolig.

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



HVEM BOR TIL LEJE I AARHUS?

Tilfredshed blandt lejere i Danmark

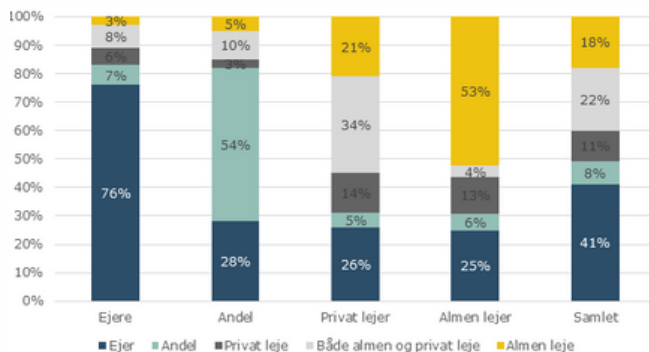


Kilde: Viden om det byggede miljø (2024), Videncenteret Bolius: "På en skala fra 0-10, Hvor tilfreds er du med din bolig?" 6 og opefter udgør andelen, der er "tilfredse".

I Aarhus bor mennesker med vidt forskellige baggrunde og livssituationer i lejeboliger. Ser vi dog helt overordnet på beboerne i byens lejeboliger, adskiller de sig på en række punkter fra dem, der bor i ejerbolig.

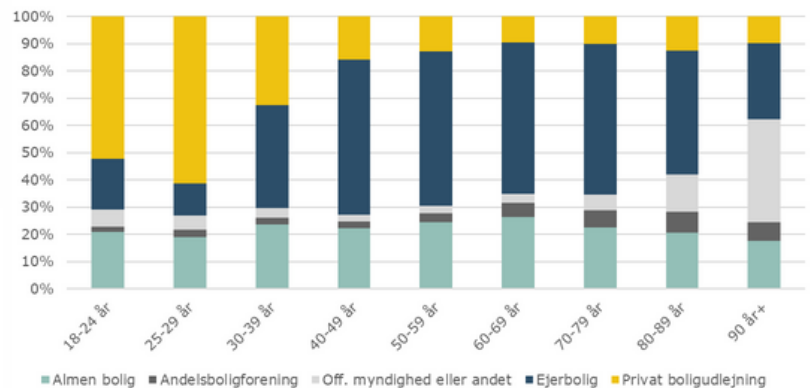
For det første er lejere generelt yngre end ejere. Aldersfordelingen bekræfter antagelsen om, at lejeboligen ofte er det fleksible valg tidligt i livet – mange unge, der enten flytter til byen eller hjemmefra, vælger netop en lejebolig.

Forventede næste bolig



Kilde: Exometric (2025).

Boligforhold fordelt på aldersgrupper i 2025

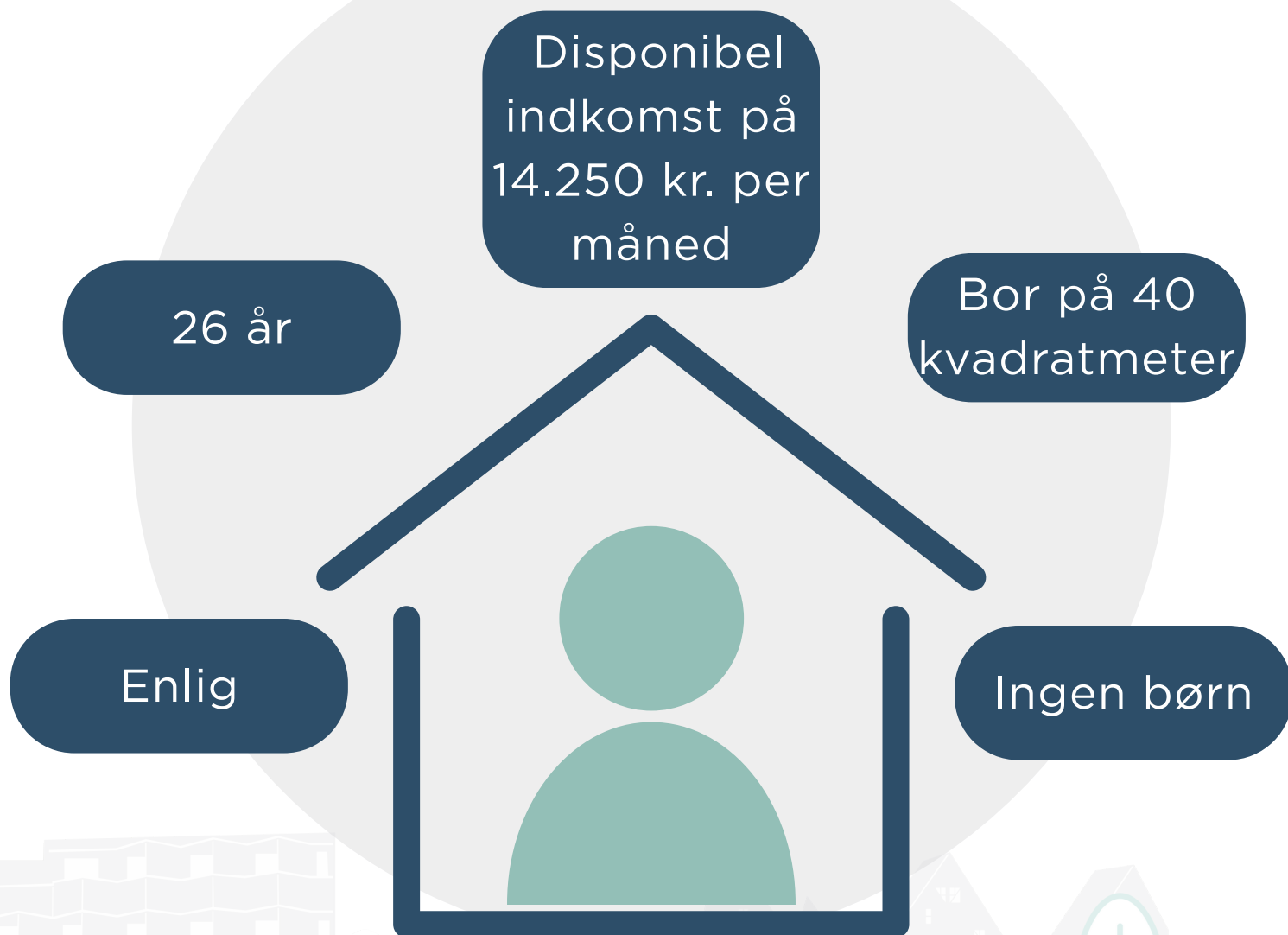


Kilde: Statistikbanken (tabel BOL201) samt egne beregninger.

Der er også andre forskelle mellem den typiske lejer og den typiske ejer. Det er langt mere sandsynligt, at lejeren bor alene og uden børn.

Endelig er der en tydelig forskel i indkomst. Lejere har i gennemsnit et lavere månedligt råderum end ejere. Disse forskelle er med til at forklare, hvorfor Aarhus i de senere år har fået opført mange lejeboliger, som matcher det behov, byens befolkningssammensætning skaber.

DEN TYPISKE LEJER



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

DEN TYPISKE EJER

Disponibel
indkomst på
32.500 kr.
per måned

52 år

Bor på 72,5
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

Heldigvis er andelen af reel uenighed mellem lejer og udlejer meget lille.

I Aarhus Kommune bliver der hvert år fraflyttet ca. 10.432 lejeboliger. I 2024 blev 67 sager afgjort i huslejenævnet med fraflytning som omdrejningspunkt, hvilket svarer til, at kun 0,64 procent af fraflytningerne ender i uenighed om betingelserne.

0,64 % af fraflytninger i Aarhus
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.

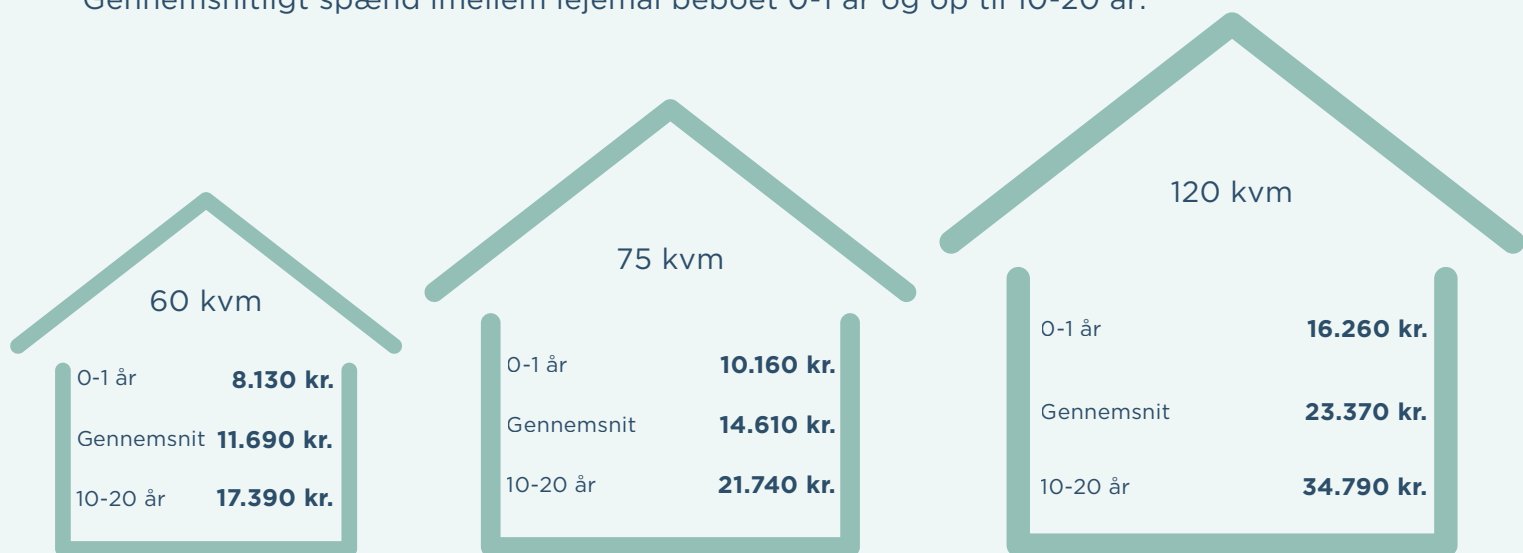
Det betyder som regel, at der skal ske en istandsættelse – fx maling af vægge, afhøvling af gulve eller udskiftning af inventar.

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.

“Aarhus er en by i konstant bevægelse, hvor nye borgere hele tiden finder vej. Det kræver et boligmarked, der kan tilbyde både fleksibilitet til de unge og stabilitet til de familier og seniorer, der ønsker at slå rødder. Når byen vokser, skal vi som branche være med til at sikre, at boligudbuddet udvikler sig med samme hast – og afspejler den mangfoldighed og de fællesskaber, der gør Aarhus til noget særligt.”

Tor Dam Sinding, adm. direktør, Sinding & Co.

Vil du vide mere? Kontakt



Bjarke Roed-Frederiksen
Cheføkonom
brf@ejd.dk



Mathias Green
Seniorkonsulent
mag@ejd.dk



Jasper Johansen
Chefkonsulent
jjo@ejd.dk