

BOLIG OG BEFOLKNING I STORBYERNE - UDVIKLING OG TENDENSER



Danmark 2025



**EJENDOM
DANMARK**

INDHOLD

INDLEDNING 3

En befolkning og et boligmarked i forandring

LANDETS UDVIKLING

OG DEMOGRAFI 4

Befolkningstal og udvikling

Alderssammensætning

BOLIGMASSEN I LANDET 6

EJERFORHOLD I LANDET 7

LEJEMARKEDET 8

Hvad koster det at bo i Danmark?

LEJEBOLIGEN: EN FLEKSIBEL LØSNING

GENNEM LIVET 10

HVEM BOR TIL LEJE? 11

FRAFLYTNING 14

ISTANDSÆTTELSE 15

Hvad koster det at fraflytte et lejemål?



INDLEDNING

En befolkning og et boligmarked i forandring

Danmark er et land i konstant udvikling hvad angår både befolkning og boligmarked. Siden 2010 er befolkningen vokset med over 450.000 personer, og frem mod 2050 forventes befolkningen at vokse med mere end 200.000 borgere. Samtidig bliver befolkningen gradvist ældre, hvilket allerede ses i den stigende andel af borgere mellem 68 og 85 år.

Denne demografiske udvikling afspejles i boligmarkedet. Særligt i de største byer er der opført mange nye boliger, ofte etageejendomme, som kan rumme de unge befolkningsgrupper, der flytter mod byerne. Alligevel består Danmark fortsat af et bredt miks af boligtyper – enfamiliehuse, rækkehuse og etageejendomme – med forskellige ejerformer: ejerboliger, private og almene lejeboliger samt en mindre andel andelsboliger.

Priserne på både ejer- og lejeboliger er generelt steget over de seneste år, men der er store regionale forskelle. Boligens beliggenhed og opførelsesår har betydning for prisen, ligesom beboernes livssituation og indkomst spiller ind på boligvalg. Blandt dem, der bor til leje, forventer langt størstedelen også at vælge en lejebolig som deres næste hjem, hvilket understreger boligformens fleksibilitet og tilpasning til forskellige livsfaser.

Dette faktaark giver et overblik over, hvordan danskerne bor i dag – hvem de er, hvad de betaler, og hvilke boligtyper og ejerformer der præger landskabet. Målet er at skabe et faktabaseret grundlag for forståelsen af boligmarkedets udvikling og de beslutninger, der skal træffes både lokalt og nationalt.



Peter Stenholm, adm. direktør, EjendomDanmark

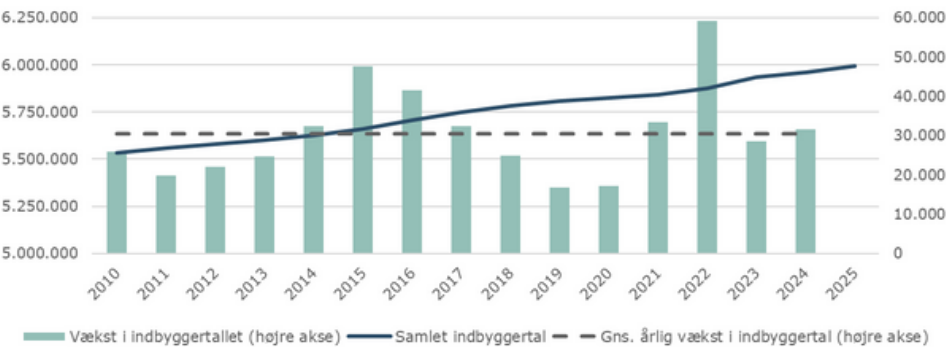
LANDETS UDVIKLING OG DEMOGRAFI

Befolkningstal og udvikling

Den danske befolkning er i konstant udvikling, og vi bliver løbende flere borgere.

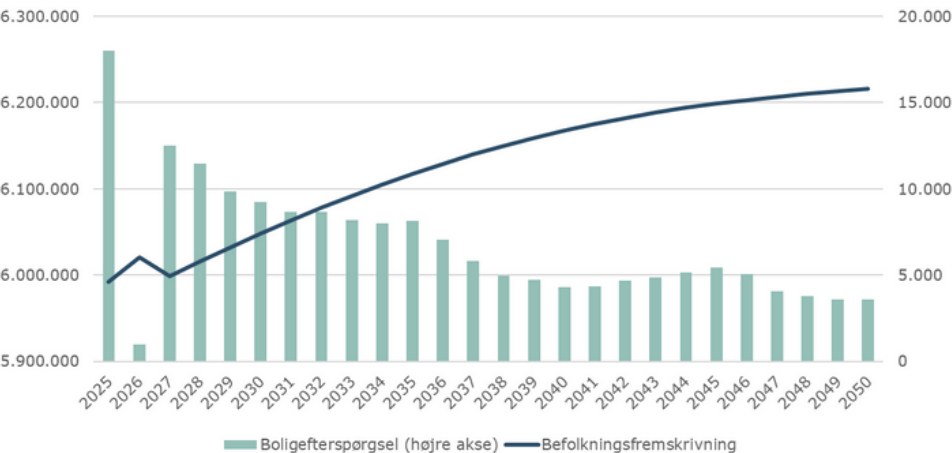
Siden 2010 er befolkningen vokset med over 450.000 personer. Fremadrettet viser de nyeste fremskrivninger, at Danmark kan forventes at få mere end 200.000 nye borgere frem mod 2050.

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.

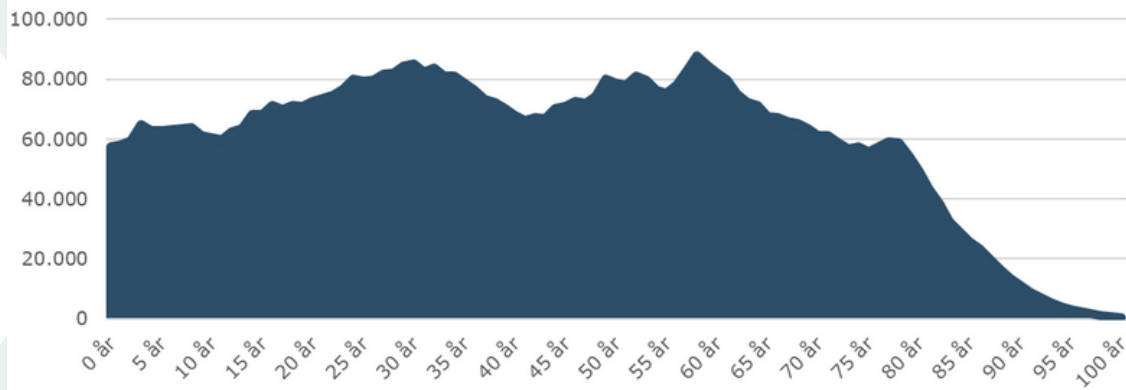


Alderssammensætning

Aldersmæssigt ændres befolkningen også.

Ser man på hele populationen, forventes andelen af ældre borgere at stige yderligere, hvilket allerede ses i de seneste års udvikling, hvor andelen af personer mellem 68 og 85 år har været støt stigende.

Antal indbyggere fordelt på alder i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel FOLK1A).

Aldersprofil

Stigende antal ældre i befolkningen.

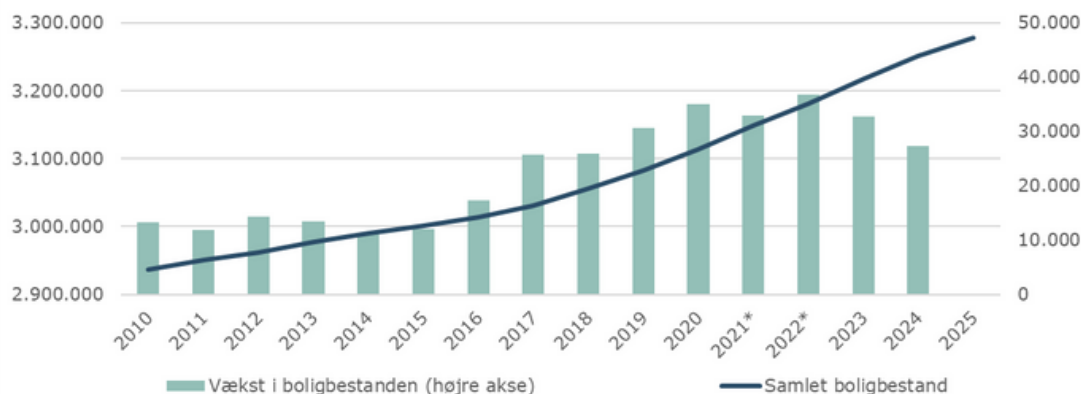


BOLIGMASSEN I LANDET

Udviklingen i befolkningen afspejles også i den danske boligmasse, som har gennemgået betydelige forandringer de seneste år.

Især i de største byer er der opført mange nye boliger, ofte i form af etageejendomme, som kan rumme de unge befolkningsgrupper, der flytter mod byerne. Alligevel består Danmark fortsat af et bredt miks af boligtyper – både enfamiliehuse, rækkehuse og etageejendomme.

Udviklingen i boligbestanden



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

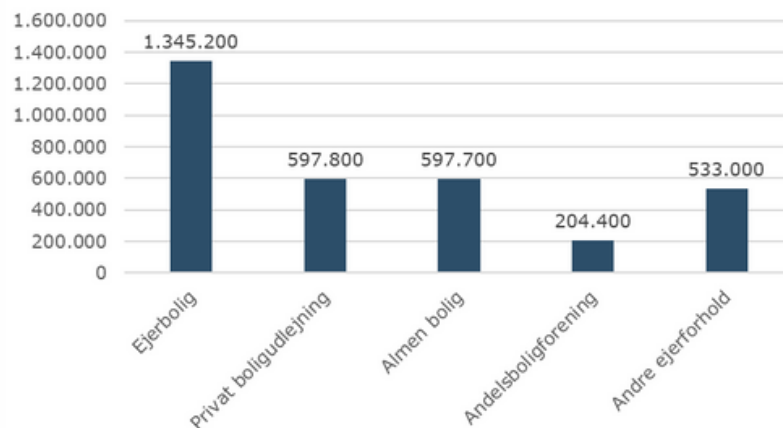
Anm.: Som følge af fejl i data fra Bygnings- og Boligregisteret opgør Danmarks Statistik ikke boligbestanden i 2021 og 2022. Således forudsættes det, at udviklingen i boligbestanden i de to pågældende år følger samme relative udvikling som udviklingen i fuldført nybyggeri.

EJERFORHOLD I LANDET

Ejerforholdet i Danmark er ofte til debat. På landsplan udgør ejerboliger i dag omkring halvdelen af de beboede boliger, mens private og almene lejeboliger tilsammen udgør en væsentlig andel.

Andelsboliger udgør derimod kun en mindre del af boligmarkedet.

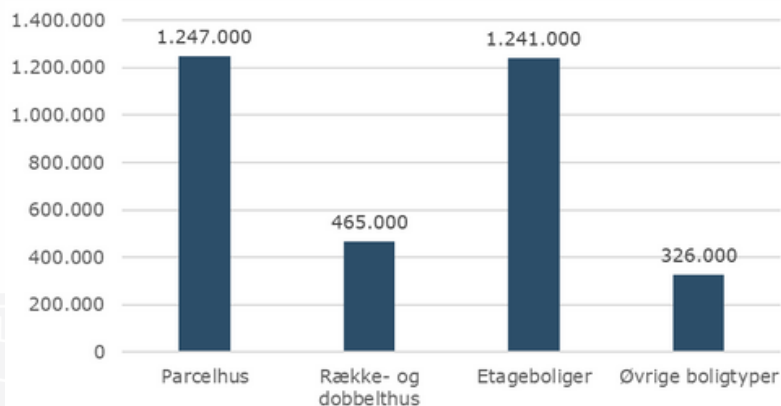
Boligbestanden fordelt på ejerforhold i 2025



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.

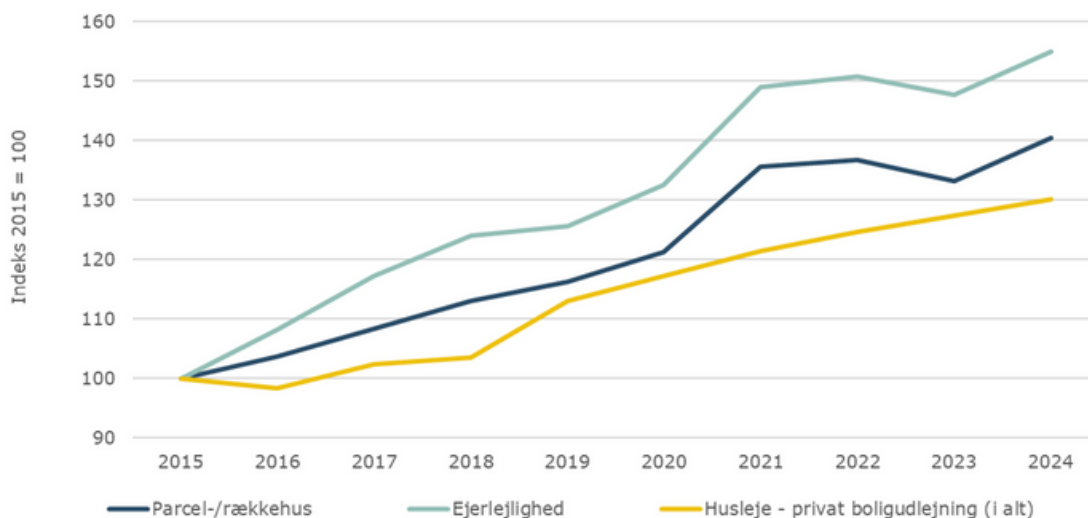
LEJEMARKEDET

Hvad koster det at bo i Danmark?

At beregne gennemsnitlige boligpriser på tværs af et så forskelligartet land som Danmark er naturligvis ikke enkelt og vil altid være behæftet med en vis usikkerhed.

Skulle man alligevel gøre forsøget, illustrerer figuren nedenfor udviklingen i priserne for både ejerboliger og lejeboliger.

Prisudvikling for ejerboliger og huslejeudvikling pr. kvm



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

Som det fremgår, er det generelt blevet dyrere både at bo til leje og eje i løbet af de sidste 10 år. Det er ikke overraskende, da priserne generelt i samfundet også er steget i perioden. Gennemsnittene dækker dog over store regionale og lokale forskelle. Prisudviklingen går hurtigst i og omkring de større byer, mens den er langt mere begrænset i tyndt befolkede områder af Danmark.

Det er alment kendt, at beliggenhed har stor betydning for boligprisen – noget, mange kender fra tv-programmer om boligkøb. Ligesom det er dyrere at købe en ejerbolig i centrum af en storby, er det også dyrere at leje en centralt beliggende bolig.

Derfor er det heller ikke overraskende, at en gennemsnitlig lejebolig på det attraktive Østerbro i København er markant dyrere end en tilsvarende ny lejlighed i Randers.

Eksempelvis koster en moderne 75 kvm stor lejlighed på Østerbro 13.906 kr. om måneden, mens en tilsvarende ny lejlighed i Randers koster 7.344 kr. – næsten en halvering.

Huslejen påvirkes også af ejendommens opførelsesår. Nyere boliger er ofte mere moderne og efterspurgt, mens boliger opført før 1991 er underlagt prisregulering, hvilket betyder, at huslejen her ligger lavere end markedslejen.

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.

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 danskere, der bor til leje, svarer hele 74 procent, at de også næste gang forventer at vælge en lejebolig.



HVEM BOR TIL LEJE?

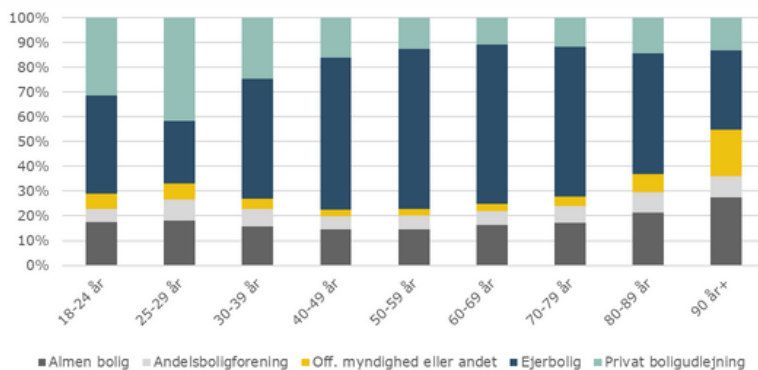
Tilfredshed blandt lejere i Danmark



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".

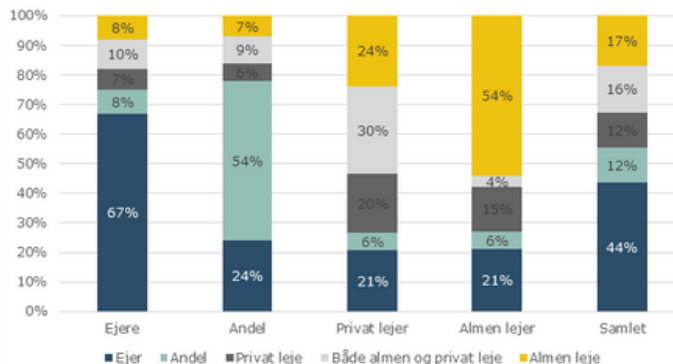
Ser vi på de mennesker, der i dag bor til leje i Danmark, har de en række karakteristika, som adskiller dem fra de borgere, der bor i ejerboliger. For det første er de generelt yngre. Ser man på aldersfordelingen, passer antagelsen om, at lejeboligen er det fleksible valg tidligt i livet, da mange unge bor her.

Boligforhold fordelt på aldersgrupper i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel BOL201) samt egne beregninger.

Forventede næste bolig

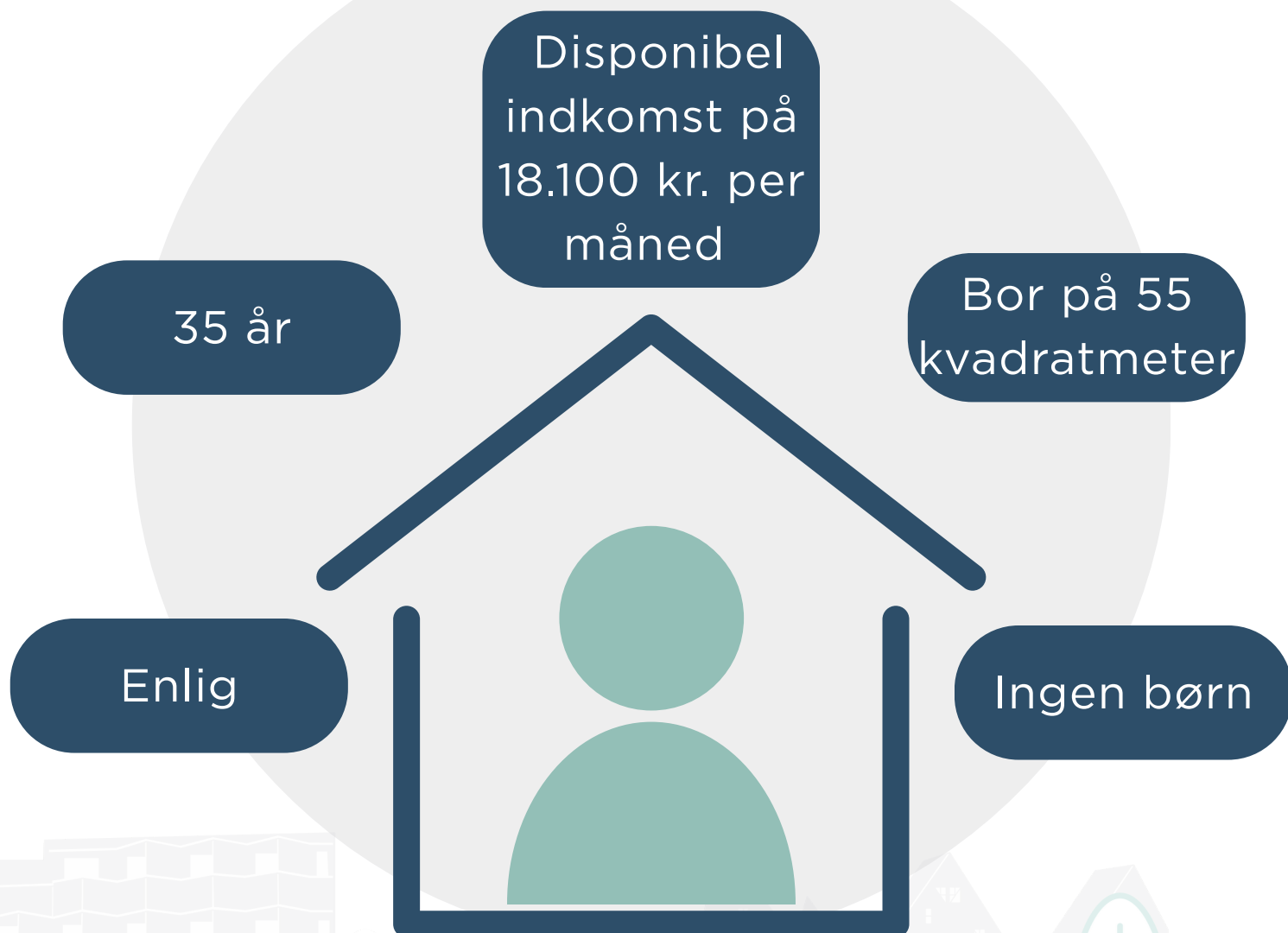


Kilde: Exometric (2025) .

Kigger vi bredere på den typiske lejer og den typiske ejer, er der også andre karakteristika, der adskiller dem ud over alderen. Det er langt mere sandsynligt, at lejere bor alene, ligesom det også er mere sandsynligt, at de ikke har børn.

Der er desuden stor forskel på indkomsterne: De, der bor til leje, har generelt et lavere månedligt råderum end dem, der bor i ejerboliger. Der er altså mange forskelle mellem de to "typer" af beboere, hvilket igen afspejles i, hvordan de vælger at bosætte sig.

DEN TYPISKE LEJER



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

DEN TYPISKE EJER

Disponibel
indkomst på
28.650 kr.
per måned

54 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.



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.

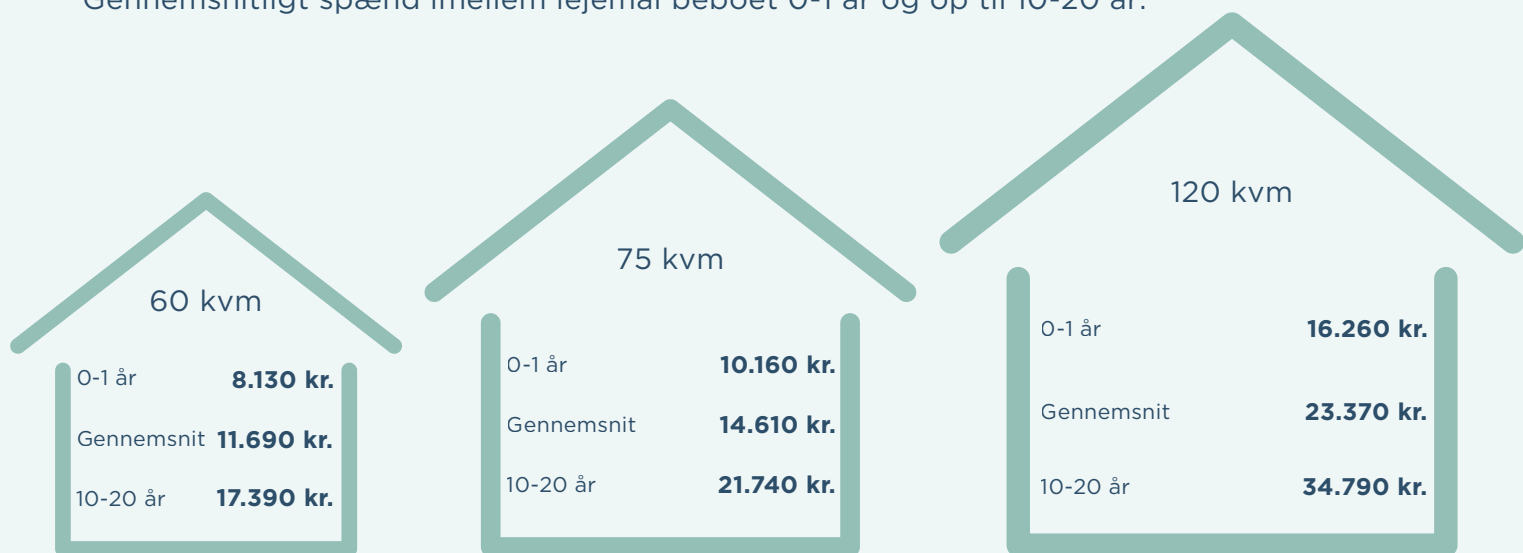
Det betyder som regel, at der skal ske en istandsættelse – fx maling af vægge, afhøvling af gulve eller udskiftning af inventar.

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.

”Boligmarkedet skal afspejle danskernes liv. Når befolkningen vokser og ændrer sig, er det vores opgave at tilbyde moderne, bæredygtige lejemboliger, der matcher behovene og giver fleksible og attraktive rammer for hverdagen.”

Henrik Dahl Jeppesen, adm. direktør, PKA Ejendomme

Vil du vide mere? Kontakt



Bjarke Roed-Frederiksen
Cheføkonom
brf@ejd.dk



Mathias Green
Seniorkonsulent
mag@ejd.dk



Jasper Johansen
Chefkonsulent
jjo@ejd.dk