

BOLIG OG BEFOLKNING I STORBYERNE - UDVIKLING OG TENDENSER



Odense 2025

Odense Kommune



EJENDOM
DANMARK

INDHOLD

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

En by i vækst og udvikling

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

Befolkningstal og udvikling

Alderssammensætning

BOLIGMASSEN I ODENSE.....	6
---------------------------	---

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

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

Beliggenhed og pris

LEJEBOLIGEN: EN FLEKSIBEL LØSNING

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

HVEM BORTIL LEJE I ODENSE?	13
----------------------------------	----

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

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

Hvad koster det at fraflytte et lejemål?



INDLEDNING

En by i vækst og udvikling

Odense er Danmarks fjerdestørste kommune med landets tredjestørste by og over 210.000 indbyggere. Siden 2010 er kommunens befolkning vokset med mere end 20.000, og frem mod 2050 forventes den at vokse med omtrent 12.000 borgere. Denne vækst stiller nye krav til boligmarkedet – hvad angår både udbud, prisniveau og tilpasning til befolkningens forskellige behov.

Odense har et varieret boligmarked med lejeboliger, ejerboliger og almene boliger. Andelsboliger udgør kun en mindre del af markedet ligesom i de øvrige større byer. Byens boligmasse domineres af etageejendomme, men rummer også 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 odenseanerne 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 Odenses boligmarked – og for de beslutninger, der skal træffes lokalt og nationalt i de kommende år.



Peter Stenholm, adm. direktør, EjendomDanmark

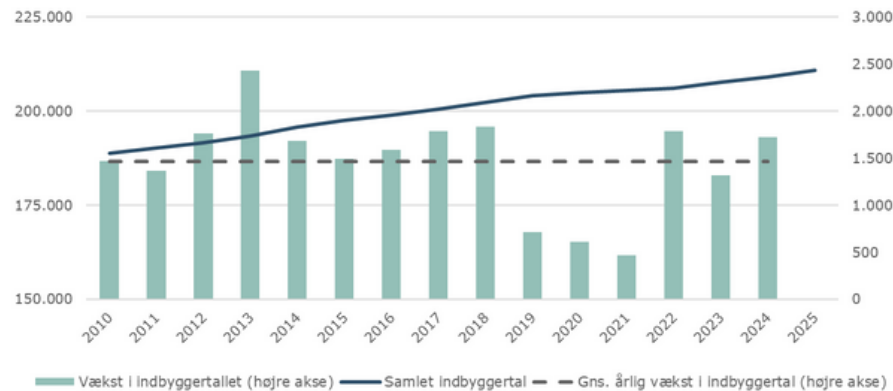
BYENS UDVIKLING OG DEMOGRAFI

Befolkningstal og udvikling

Odense er Danmarks fjerdestørste kommune med landets tredjestørste by og over 210.000 indbyggere.

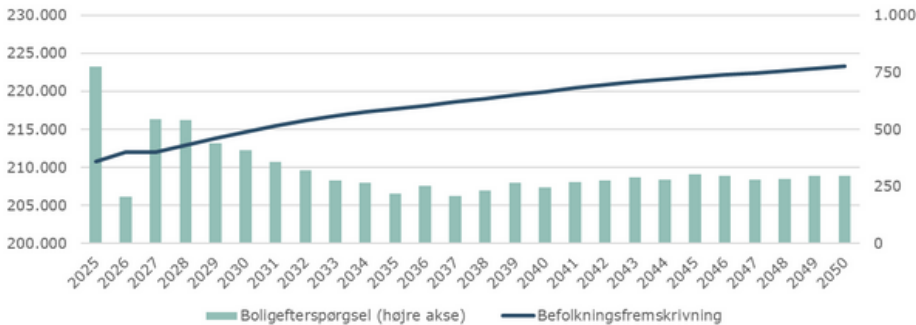
Siden 2010 er befolkningen vokset med mere end 20.000, og frem mod 2050 forventes yderligere ca. 12.000 borgere at finde deres hjem i kommunen.

Udviklingen i indbyggertallet fra 2010 til 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel FOLK1A) samt egne beregninger.

Befolkningsfremskrivning og afledt virkning på boligefterspørgslen



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

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.

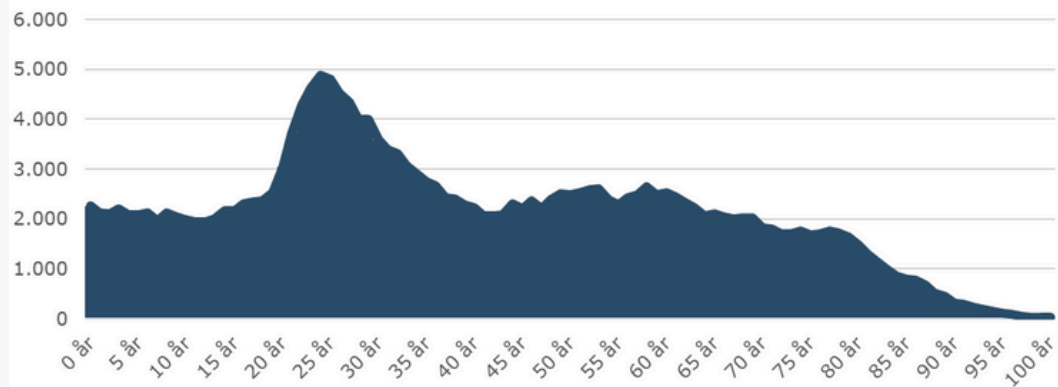


Alderssammensætning

Aldersmæssigt er Odense Kommune også under udvikling.

De senere år er andelen af unge mellem 18 og 29 år støt stigende, så de i dag udgør omtrent samme andel af befolkningen som aldersgruppen 31-49 år.

Antal indbyggere fordelt på alder i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel FOLK1A).

Aldersprofil

Stigende andel af unge i byen.

18-29-årige udgør omtrent samme andel som 31-49-årige.

BOLIGMASSEN I ODENSE

Byens boligmasse har gennemgået en betydelig udvikling de seneste år med mange nye boliger. Alligevel har Odense – sammenlignet med de øvrige større danske byer – fortsat en relativt begrænset udvikling i både etageboliger og boliger i ét plan.

Udviklingen i boligbestanden



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

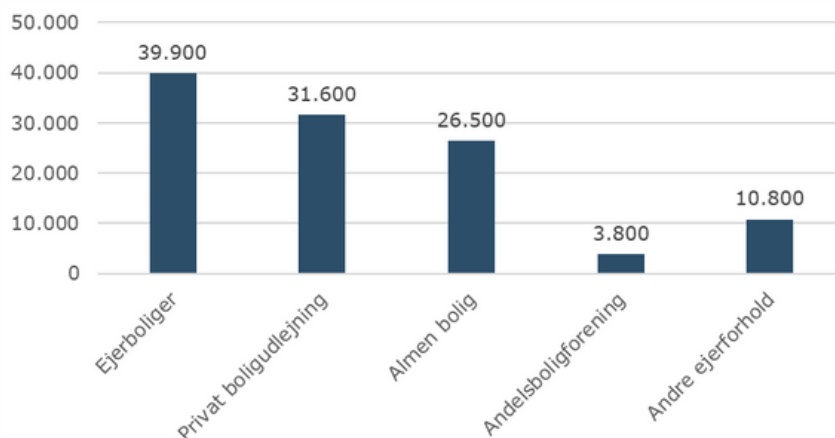
Anm.: Som følge af fejl i data fra Bygnings- og Boligregisteret opgør Danmarks Statistik ikke boligbestanden i 2021 og 2022. Således forudsættes det, at udviklingen i boligbestanden i de to pågældende år følger samme relative udvikling som udviklingen i fuldført nybyggeri.

EJERFORHOLD I BYEN

Til gengæld minder ejerforholdene i Odense om billedet i Aalborg og Aarhus med en relativt ligelig fordeling mellem ejere, private lejere og almene lejere.

Andelsboliger spiller – som i de andre byer – kun en begrænset rolle i den samlede boligmasse.

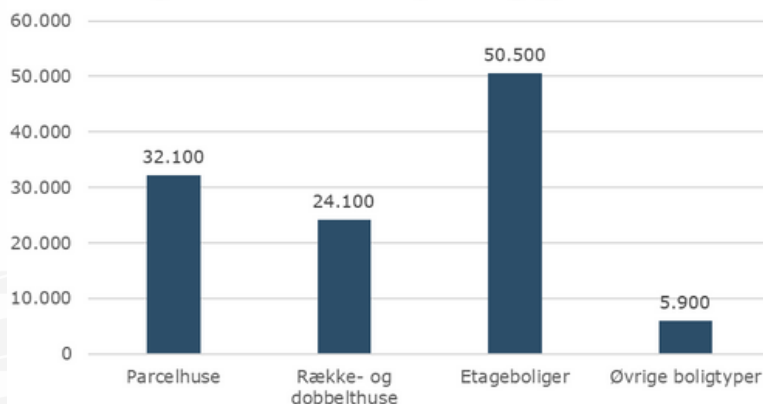
Boligbestanden fordelt på ejerforhold i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel BOL101).

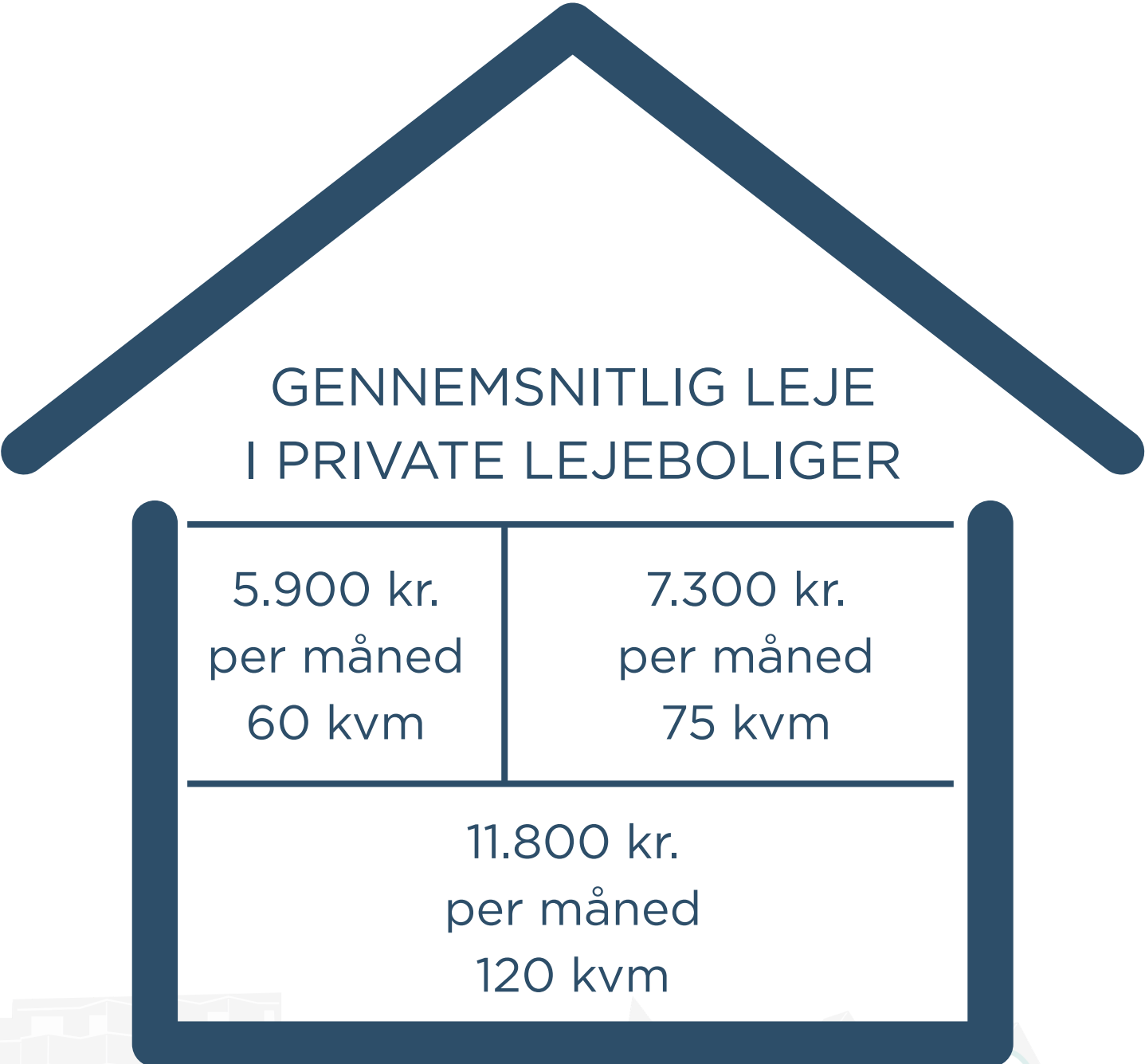
Anm.: Antallet af boliger er afrundet til nærmeste 100.

Boligbestanden fordelt på boligtyper i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel BOL101).

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



GENNEMSNITLIG LEJE I PRIVATE LEJEBOLIGER

5.900 kr. per måned 60 kvm	7.300 kr. per måned 75 kvm
11.800 kr. per måned 120 kvm	

Kilde: EjendomDanmarks markedsstatistik (2025).

GENNEMSNITLIGE UDGIFTER PRIVAT EJERLEJLIGHED

6.700 kr.
per måned
60 kvm

8.400 kr.
per måned
75 kvm

13.500 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

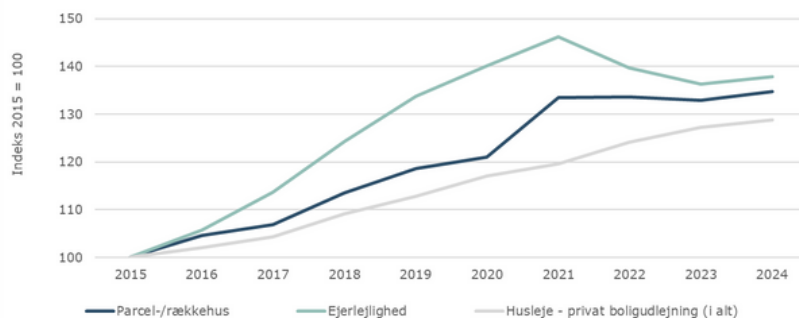
Hvad koster det at bo i Odense?

Når man ser på boligmarkedet i Odense, ligger huslejen for en 75 kvm stor lejebolig typisk omkring 7.300 kr. om måneden. Til sammenligning koster en ejerlejlighed af samme størrelse i gennemsnit 8.400 kr. om måneden – men her følger også en række ekstra udgifter og krav til økonomien.

I valget af bolig skal man derfor 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	7.300 kr.	–	43.800 kr.	–
75 kvm ejerlejlighed	8.400 kr.	1.810.000 kr.	90.500 kr.	37.700 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.

Beliggenhed og pris

De fleste, der har set boligprogrammer på tv, kender til, at beliggenheden har stor betydning for boligprisen. Det er dyrere at købe en ejerbolig i centrum af en storby end længere ude, og samme mekanisme gælder for lejeboliger i tilsvarende stand. Boliger centralt i byen er typisk dyrere end dem i periferien eller i mindre attraktive områder.

Et eksempel fra Odense viser dette tydeligt: En ny lejlighed i det attraktive område Odense M – tæt på universitetet og bylivet – er dyrere end en tilsvarende lejlighed i den sydøstlige del af byen, tæt på de store detailforretninger. Huslejen kan her være knap 1.000 kr. lavere om måneden, hvilket illustrerer, at logikken fra ejermarkedet også gælder for lejeboligmarkedet.

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



Kilde: EjendomDanmark 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 odenseanere, der bor privat til leje, svarer hele 71 procent, at de også næste gang forventer at vælge en lejebolig.



HVEM BOR TIL LEJE I ODENSE?

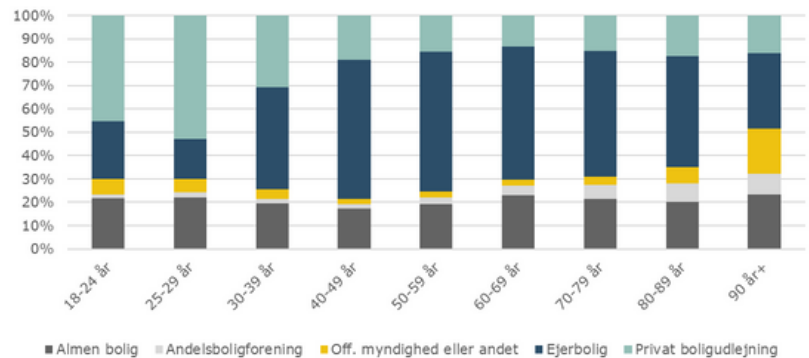
Tilfredshed blandt lejere i Danmark



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".

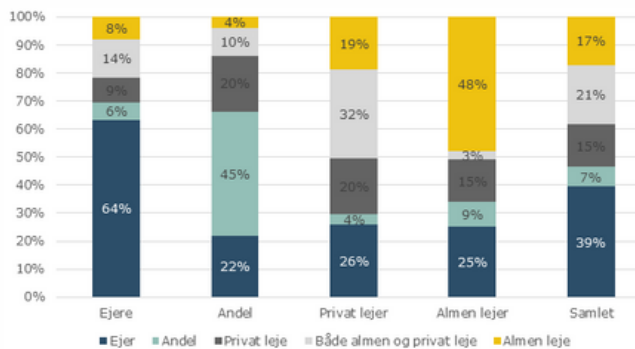
Beboerne i Odenses lejeboliger adskiller sig på flere måder fra dem, der bor i ejerboliger. For det første er lejere generelt yngre, hvilket bekræfter, at lejeboligen ofte er et fleksibelt valg tidligt i voksenlivet.

Boligforhold fordelt på aldersgrupper i 2025



Kilde: Statistikbanken (tabel BOL201) samt egne beregninger.

Forventede næste bolig

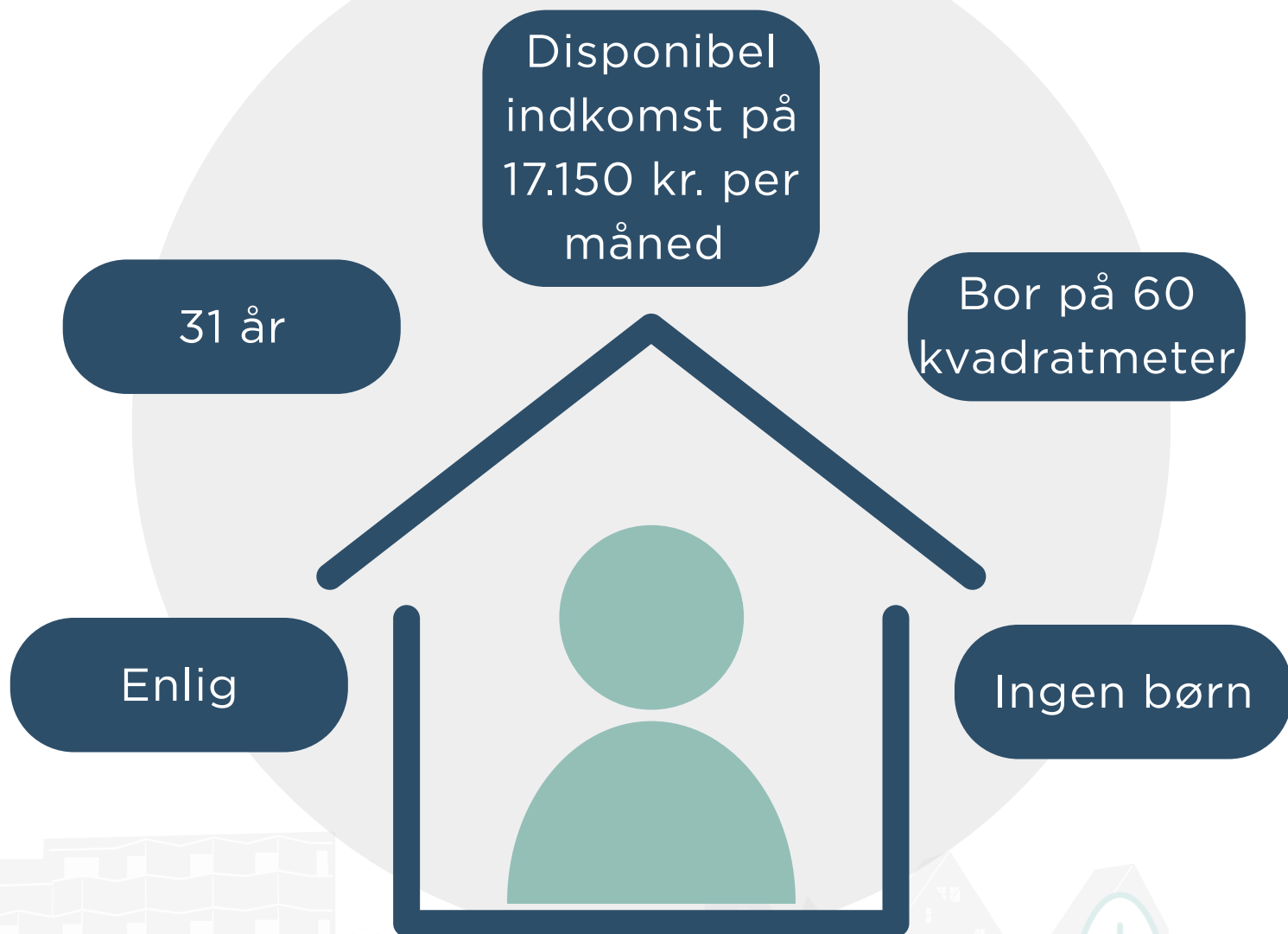


Kilde: Exometric (2025) .

Ser man bredere på forskellene mellem den typiske lejer og ejer, er det også mere sandsynligt, at lejeren bor alene og uden børn.

Derudover er der markante forskelle i indkomst: Lejere har generelt et lavere månedligt råderum end ejere. Boligvalget afspejler dermed både livssituationen og det økonomiske råderum, man har i den pågældende periode.

DEN TYPISKE LEJER



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

DEN TYPISKE EJER

Disponibel
indkomst på
29.200 kr.
per måned

52 år

Bor på 70
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 Odense Kommune bliver der hvert år fraflyttet ca. 5.821 lejeboliger. I 2024 blev 32 sager afgjort i huslejenævnet med fraflytning som omdrejningspunkt, hvilket svarer til, at kun 0,55 procent af fraflytningerne ender i uenighed om betingelserne.

0,55 % af fraflytninger i Odense
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.

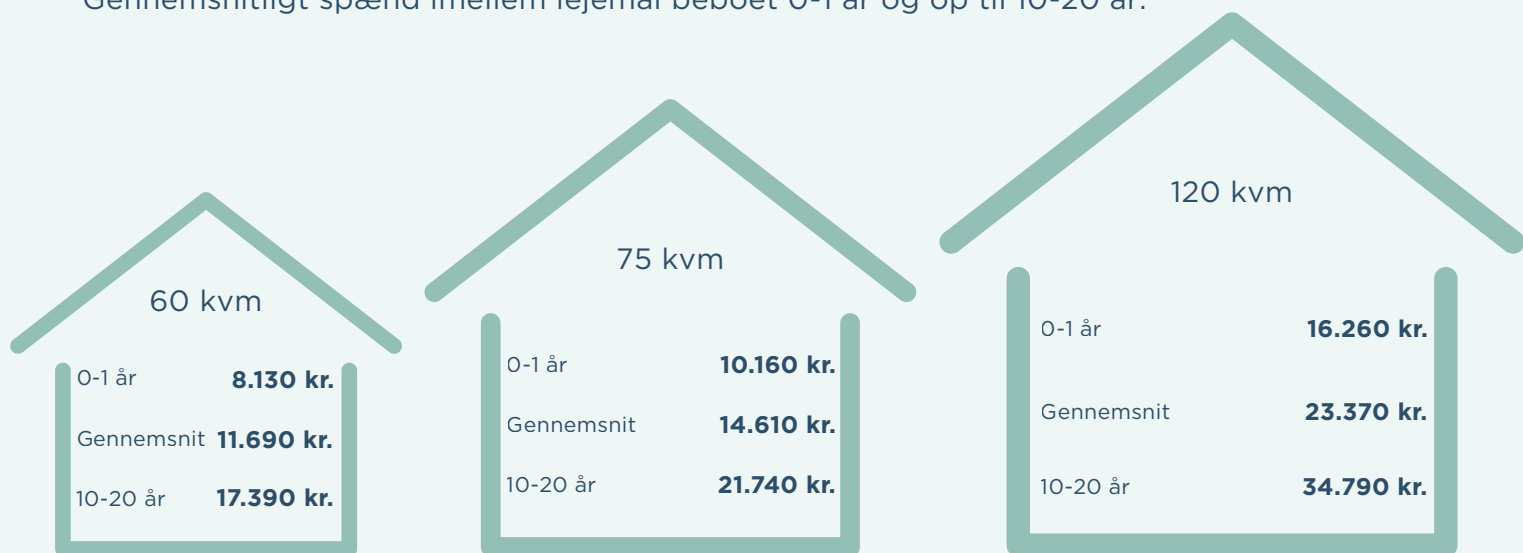
Det betyder som regel, at der skal ske en istandsættelse – fx maling af vægge, afhøvling af gulve eller udskiftning af inventar.

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.

“Odense har fået et helt andet byliv de senere år – nye boligområder, uddannelse og kulturtilbud tiltrækker flere beboere, og efterspørgslen efter forskellige boligtyper vokser. Vi arbejder aktivt for, at vores boliger matcher de behov, som den voksende by skaber, og det gør mig stolt at være en del af.”

Frederik Barfoed, koncerndirektør, Barfoed Group

Vil du vide mere? Kontakt



Bjarke Roed-Frederiksen
Cheføkonom
brf@ejd.dk



Mathias Green
Seniorkonsulent
mag@ejd.dk



Jasper Johansen
Chefkonsulent
jjo@ejd.dk