



BOLIGPOLITISK REDEGØRELSE HOVEDRAPPORT

AUGUST 2021

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune



INDHOLDSFORTEGNELSE

Forord	3
Sammenfatning og vurderinger	4
Indledning	6

Kapitel 1. Boligmarkedet 2010 til 2020.....16

Boligtyper.....	17
Eje- og lejeboliger.....	20
Befolkningsudvikling.....	25
Flytninger.....	29
Prisudvikling.....	32
Tomgang.....	41
Case Aarhus Ø.....	48

Kapitel 2: Boligbehovsprognose.....52

Efterspørgsel efter boliger efter alder, boligtype og ejertype.....	53
Boligbehovsprognosen.....	57
Boligbehovet, hvis de sidste ti års ændring i boligforbruget fortsætter de næste 13 år.....	65

Kapitel 3: Analyse af socioøkonomi, boligtyper og flyttemønstre på det aarhusianske boligmarked.....68

Index100 rapporten – ”Befolkning og boliger i Aarhus Kommune – socioøkonomi, boligtyper og flyttemønstre”.....	69
Perspektiver for boligmarkedet.....	70
Udvikling i den sociale sammensætning af skoledistrikterne fra 2009 til 2019.....	75
Den sociale sammensætning blandt tilflyttere og fraflyttere til/fra Gellerup-Toveshøj og Bispehaven..	80

Kapitel 4: Boligsikring i Aarhus Kommune.....82

Kapitel 5: 610 almene familieboliger årligt - dialog med de almene boligforeninger. 90

Det almene boligmarked i Aarhus Kommune.....	91
Dialog med BL's 5. kreds.....	93
Muligheden for at bygge små billige boliger.....	94

Kapitel 6: Behov og udbygning af boliger til personer med lave indkomster.....96

Boligudfordringen.....	97
Udviklingen i hjemløsebilledet i Aarhus.....	98
Flygtninge.....	98
Den Sociale Boligtildeling.....	98
Konvertering af ungdomsboliger.....	100
Etablering af små boliger.....	100

Kapitel 7: Rummelighedsanalyse.....102

Rummelighed og boligmarkedet.....	103
Rummelighed i Aarhus Kommunes kommuneplan.....	103
Placering af de nye boliger.....	104
Almene boliger og planlovsredskabet.....	105

Bilag.....108

FORORD

I budgetforliget for 2021 vedtog byrådet, at der skulle gennemføres en boligpolitisk redegørelse. Af forligsteksten fremgår det, at:

De senere års markante befolkningsvækst har været ledsaget af stigende salgs- og lejepriser på det aarhusianske boligmarked. Samtidig viser monitoreringen af udviklingen i de almene boligområder tegn på en stigende social opdeling af boligmarkedet. Det er en udvikling, som truer med at udfordre Aarhus Kommunes Boligpolitiks mål om at alle aarhusianere har mulighed for at bo i en god bolig i en by med social balance. På den baggrund ønsker forligspartierne en nærmere analyse - en boligpolitisk redegørelse for udviklingen med udgangspunkt i boligpolitikken og de tre indsatsområder – plads til flere, mangfoldighed og stærke lokalsamfund. Dermed får byrådet mulighed for at drøfte udviklingen med henblik på at kunne justere og prioritere indsatsen fx gennem ny kommuneplan, lokalplaner og arbejdet med kvoteplaner (almene boliger).

Den boligpolitiske redegørelse forankres i Teknik og Miljø, som inddrager øvrige magistratsafdelinger og Borgmesterens Afdeling i arbejdet. Der afsættes 0,3 mio. kr. til at dække udgifterne forbundet med analysearbejdet. Forligspartierne ønsker, at redegørelsen kan afsluttes, så den kan præsenteres for byrådet inden sommerferien 2021.

Den boligpolitiske redegørelse viser, at de senere års markante befolkningsvækst har været ledsaget af stigende salgs- og lejepriser på det aarhusianske boligmarked og deraf følgende øget segregering i midtbyen. Yderligere er der sket en relativ stor fraflytning af de over 30-årige aarhusianere. Samtidig viser udviklingen i de almene boligområder tegn på en stigende social opdeling af boligmarkedet. Det er en udvikling, som potentielt kan udfordre Aarhus Kommunes Boligpolitiks vision: Alle aarhusianere har mulighed for at bo i en god bolig i en by med social balance.

Byrådet får med kommunens første boligpolitiske redegørelse mulighed for at drøfte udviklingen på boligmarkedet – både med hensyn til boligpræferencer, og -prognoser, og flytninger med henblik på at kunne justere og prioritere indsatser, fx gennem nye kommune-, helheds-, udviklings- og lokalplaner, kvoteplaner for almene boliger og som aktiv grundejer. Effekten af de store strukturelle ændringer på boligmarkedet sker på langt sigt, så der er behov for en solid kortlægning til drøftelse i byrådet.

En drøftelse, vi glæder os til at tage fat på.

God læselyst!

Med venlig hilsen



Jacob Bundsgaard
Borgmester



Bünyamin Simsek
Rådmand, Teknik og Miljø

SAMMENFATNING OG VURDERINGER

Her sammenfattes vigtige delkonklusioner fra redegørelsen til drøftelse og videre bearbejdning.

- 1** Et fortsat højt anlægsniveau på boligmarkedet – både i centrum og i det åbne land – bidrager til at sikre en by for alle. Hvis Aarhus Kommune mister fokus på udbygning og fortætning de relevante steder, bliver det dyrere for den enkelte aarhusianer at bo og nye borgere på markedet oplever stigende barrierer for indgang. Samtidig går befolkningstilvæksten fra at være drevet af studerende til i stigende omfang at være drevet af de yngre familier.
- 2** Aarhus skal have fokus på, at de boliger, der ikke er almene, i stigende grad bliver ejerboliger, da mange familier i etableringsfasen har en ejerbolig som sit mål. De nye ejerboliger skal både være åben-lav, tæt-lav og etageboliger. Vi vil give flere mennesker mulighed for at eje deres egen bolig. Flere borgere end der kan få det i dag i Aarhus. Manglen på økonomisk tilgængelige ejerboliger presser mellemkomstgrupper ud af kommunen. Ejerboliger er også den sikreste vej til at få middelklassebørn til skolerne, da der ikke kommer ligeså mange børn i private lejeboliger. I dag er kommunen udfordret af, at for mange private etage- og rækkeboliger forbliver lejeboliger i for lang tid, hvilket også ses i tomgangsstatistikker. Et underskud af ejerboliger bidrager også til øget prisudvikling for de eksisterende ejerboliger, som mange ønsker sig. Kommunen kan i dag ikke stille krav om bestemte ejertyper under udarbejdelse af lokalplaner. En sådan ændring vil kræve en ændring af planloven.
- 3** Flere nye åben-lav boliger. Parcelhuse og lignende boligtyper er en del af manges boligdrøm, og den vil de forfølge, hvad enten det bliver i Aarhus eller i en omegnskommune. Aarhus har brug for åben-lav boliger til at sikre blandede skoler og blandede boligområder, når kommunen også skal etablere mange almene boliger. Boligtype og ejerform er vigtigt, det er økonomi også. Jord er dyrere i Aarhus end nabokommunerne. Mindre parcelhusgrunde kan derfor være en måde at sikre flest mulige muligheden for at erhverve sig en byggegrund.
- 4** Fremtidens Aarhus kommer til at være præget af flere bydele uden for centrum, hvor rækkehuse, åben-lav boliger og mindre etagebyggerier med forskellige ejerformer sameksisterer. Både centralt og i oplandet skal de blandede byer have fokus på gode familieegnede boliger, så der både er noget til de familier, der ønsker at bo i byen, og de som drømmer om have.
- 5** Aarhus skal fastholde fokus på almene boliger og sikre implementering af de økonomiske rammer, som kommunen har fastsat for udbygningen. Almene boliger skal have høj kvalitet og placeres alle steder, hvor der også er andre boligtyper, så de er et attraktivt tilbud for både borgere, der midlertidigt og permanent er i lavindkomstgruppe samt andre indkomstgrupper. Der skal være et særskilt fokus på at udnytte muligheder i eksisterende kapacitet og nye muligheder på nationalt plan for at løse udfordringerne.
- 6** Aarhus Kommune fastholder et måltal på 25% almene boliger (planlovens maksimum) i de centrale dele af byen, der ikke allerede har mange almene boliger. Dette bør ikke afviges, medmindre der er principielle begrundelser herfor. For at nå et gennemsnit på 25% vil det være nødvendigt, at kommunen sætter et måltal for almene boliger i det åbne land, der sikrer gennemsnittet, når planlovsredskabet tillader det (under lovens maksimum, men afbalanceret). Dette er nødvendigt, fordi der er en række områder, hvor kommunen som planmyndighed enten ikke ønsker at etablere almene boliger eller ikke kan som følge af eksisterende boliglokalplan mv. Måltallet skal følges tæt for at se bæredygtigheden ved almene boliger længere væk fra centrale dele af Aarhus.



ALz bolig, Lisbjerg



Rosenhøj, Boligforeningen Århus Omegn



Århus Ø



Fuglesangsalle, Århus V



Æbleøen, Århus C



Møddebro parkvej, Solbjerg

INDLEDNING

Nedenfor gennemgås kort de vigtigste pointer fra redegørelsens enkelte kapitler.

KAPITEL 1. BOLIGMARKEDET 2010 TIL 2020

Fra år 2010 til 2021 er der opført:

- 70% etageboliger (18.808 stk.)
- 20% rækkehuse og dobbelthuse (5.460) og
- 9% parcel/stuehuse (2.499 stk.) i Aarhus Kommune.

Af den samlede opførte boligmasse (26.767 boliger) 2010 til 2021 udgør etageboliger 70% og er dermed den mest udbredte boligform. Parcelhuse udgør 9% og rækkehuse 20%. Størrelsesmæssigt er etageboligerne oftest under 100 m², rækkehusene 100-124 m² og parcelhusene mindst 150 m².

Siden 2016 er der opført væsentlig flere lejeboliger. Tendensen til flere lejeboliger ses også ved øvrige kommuner i Business Region Aarhus. Andelen af lejeboliger er dog størst i Aarhus Kommune og udgør 95% i 2021. Andelen af nye boliger, som aarhusianerne selv kan eje, falder.

Af de boliger, der er opført fra år 2010 til 2016, er de hovedsageligt ejet af enten privatpersoner inkl. I/S eller almene boligselskaber. Fra år 2017 og frem, hvor der er opført overvejende private lejeboliger, ejes og udlejes disse oftest af store private firmaer og pensionskasser.

Aarhus er en ung universitetsby, men en væsentlig del af tilflytterne fraflytter kommunen efter endt uddannelse.

Det bemærkes her, at årgangene af børn og unge bliver mindre i Danmark.

Aarhus Kommune er en attraktiv bosætningskommune, hvilket også kan aflæses i boligpriserne. Når prisstigningerne fordeles på kommunens postnumre, ses det, at der har været stor forskel på, hvor meget ejerboligerne er steget i pris. De største prisstigninger for ejerboliger er sket i Aarhus C og postnumrene tæt på.

Aarhus Kommunes popularitet kan også aflæses på lejeboligmarkedet.

Huslejen for en almen familiebolig er i 2021 473 kr. billigere pr. m² end en privat udlejningsbolig. Priserne på almene lejeboliger er også steget mindre end de private lejeboliger. Særligt de ældste privat udlejede boliger i Aarhus er relativt dyrere end tilsvarende kommuners ældre bygningsmasse til udlejning. For de privatudlejede boliger opført fra



Hasle Torv, Aarhus V

år 2000 og frem er prislejet billigere end i København og Frederiksberg, men dyrere end i Odense og Aalborg.

Det bemærkes, at det kan være en svær balanceakt for udviklerne at ramme "den perfekte" boligstørrelse. For etageboliger under 50 m² har der siden 2014 været stigende tomgang, mens der de fleste år har været mindst tomgang for etageboliger mellem hhv. 50-74 m² og 75-99 m², som derved fortsat er foretrukne boligstørrelser til opførelse.

De almene boligselskaber har den laveste tomgang for særligt etageboligerne, men også rækkehusene, der de første mange år er lavere - de seneste år dog identisk med - boliger ejet af privatpersoner og I/S'er.

Den største og tilmed stigende tomgang i de seneste tre år er hos A/S, ApS og andre selskaber (typisk store private udlejere og pensionskasser), som også har opført relativt mange boliger de seneste år.

For rækkehusene har der været en stigende tomgang på 0,6 procentpoint fra år 2010 til 2020.

For etageboligerne er tomgangen i Aarhus Kommune steget. Samtidig er den faldet i København og Frederiksberg. Andelen af tomme etageboliger lægger dog noget under både Odense og Aalborg.

Kapitlet beskriver endeligt Aarhus Ø som et eksempel på et byområde under hastig udvikling gennem de seneste ti år.

KAPITEL 2: BOLIGBEHOVSPROGNOSE

I Kapitel 2 er befolkningsudviklingen fordelt på aldersgrupper og sammenholdt med disses valg af boligform i Aarhus Kommune. Boligefterspørgslen forventes ændret, da befolkningstilvæksten går fra at være drevet af studerende til i stigende omfang at være drevet af de yngre børnefamilier.

Med udgangspunkt i prognosen forventes stigende efterspørgsel på parcel- og rækkehuse de kommende 13 år (godt 800 årligt), mens der er en faldende, men fortsat høj efterspørgsel efter etageboliger (ca. 1.400 årligt).

Det vides ikke hvordan udbuddet påvirker efterspørgslen, men når der med boligbehovsprognosen fremskrives rent ud fra den nuværende efterspørgsel, kan det give anledning til at overveje sammensætningen af de forskellige boligtyper i udbuddet af nye boliger. Hvis den stigende udbygning af boliger for at håndtere befolkningsvækst og stigende markedspriser skal justeres i lyset af boligbehovsprognosen, skal mikset af boligtyper indeholde:

- Markant flere parceller/huse
- Færre etageboliger
- Flere ejerboliger

Analysen antyder, at aldersgruppen 50-60 årige synes at vælge parcelhuset fra til fordel for etageboliger, men denne tendens er ikke fuldt analyseret.

Der gøres opmærksom på, at et ændret boligforbrug i Aarhus både kan være resultatet af ændrede præferencer i befolkningen og et resultat af, at en bestemt gruppe af borgere er flyttet fra kommunen for at realisere en boligdrøm. Fx er væksten i aldersgrupperne af 0-17 årige og 30-39 årige faldet markant mellem befolkningsprognosen for hhv. 2020 og 2021. Dette kan både tolkes som et mindre behov for parceller eller omvendt et øget behov for parceller, hvis flere familier er fraflyttet kommunen.

KAPITEL 3: ANALYSE AF SOCIOØKONOMI, BOLIGTYPER OG FLYTTEMØNSTRE PÅ DET AARHUSIANSKE BOLIG-MARKED

Index100 har udarbejdet rapporten "Befolkning og boliger i Aarhus Kommune – socioøkonomi, boligtyper og flyttemønstre" (se bilag 1A og 1B).

Kapitel 3 resumerer Index100 rapporten og uddrager relevante konklusioner for den fremadrettede boligpolitik for Aarhus Kommune:

- 58% af de personer, der i 2018/2019 flyttede til kommunerne i Business Region Aarhus, flyttede til et parcelhus.
- 50% flyttede i et parcelhus ejet af dem selv, mens 8% flyttede i lejet parcelhus.
- De mange børnefamilier, der forlader Aarhus Kommune for at bo i et parcelhus, har en meget lav foranstaltningsrisiko. Den gennemsnitlige foranstaltningsrisiko i Aarhus Kommune er 1,95%.
- Der bor kun meget få børn i nyere almene boliger, bortset fra rækkehuse mellem 65-124 m².

Af Index100 rapporten fremgår interessante oplysninger om de enkelte boligtyper, hvem der flytter til og fra kommunen, samt detaljerede oplysninger om boligrelaterede forhold fordelt efter skoledistrikter i Aarhus Kommune.



Bakkehusene, Lisbjerg

KAPITEL 4: BOLIGSIKRING I AARHUS KOMMUNE

Lovrevisioner gennem perioden gør data svært sammenlignelige. Der er dog ikke umiddelbart noget der tyder på, at der i Aarhus sammenlignet med andre kommuner er flere personer med lav indkomst, der har brug for et offentligt tilskud til huslejen.

Den største gruppe af modtagere af boligsikring er personer i 20'erne. Fra 30-års alderen og frem er der under 1.000 modtagere per årgang og fra midt i 30'erne er der under 500 modtagere.

20,9% af husstandene i Aarhus modtager boligsikring. En yderligere andel – 6,7% - modtager boligydelse. I alt modtager 27,6% af husstandene i 2019 boligstøtte. De fleste boligsikringsmodtagere er enlige.

Geografisk udgør børnefamilier, der modtager boligsikring og andre kommunale overførselsydelse, en relativt stor del af familierne i en række skoledistrikter beliggende tæt ved Ringvejen og er karakteriseret ved relativt store almene boligområder.



Brabrand/Hasle, Aarhus

KAPITEL 5: 610 ALMENE FAMILIEBOLIGER ÅRLIGT - DIALOG MED DE ALMENE BOLIGFORENINGER

For at udbygningen med almene familieboliger kan følge den forventede private boligudbygningstakt og det boligpolitiske mål om at de almene boliger fortsat udgør ca. en fjerdedel af boligmassen, blev kvoten til almene familieboliger øget ved budgetforlig 2021.

Samtidig med at der også skal opføres erstatningsboliger i medfør af aftalen om udsatte bydele, skal der de kommende år tildeles kvoter til ca. 610 almene familieboliger årligt.

I årene 2010 til 2019 er der opført 3.262 almene boliger i Aarhus Kommune. I alt udgør de almene boliger 16% af periodens opførte boliger i Aarhus Kommune.

Arbejdsgruppen bag den boligpolitiske redegørelse har haft en række møder med repræsentanter fra BL's 5. kreds om ønsker til udbygningen af almene familieboliger i Aarhus Kommune, herunder placering, boligtyper, størrelser, efterspørgsel mv.

BL's 5. kreds er generelt positive i forhold til udbygningstakten af almene boliger i de kommende år, og understreger behovet for en lang tidshorisont for by- og boligpolitik.

De almene boligorganisationer i Aarhus har ikke konkrete anbefalinger i forhold til størrelse, beliggenhed og boligtyper. Som ved generel byudvikling er deres vurdering, at det giver bedst mening at bygge tættere og højere, jo mere bynær beliggenhed, og hvor efterspørgslen dermed er størst. Desuden har de givet udtryk for, at rækkehustypologi og nærhed til have skal prioriteres i forstæderne. De konkrete forhold må vurderes fra projekt til projekt.

Små boliger - ommærkning

Dialogen med BL's 5. kreds har blandt andet resulteret i en kortlægning af perifært beliggende ungdomsboliger med potentiale ift. ommærkning til almene familieboliger i de tilfælde, hvor der opleves en mætning i markedet for ungdomsboliger. Boliger som blandt andet Sociale Forhold og Beskæftigelse påpeger behovet for. BL's 5. kreds har meldt ind en bruttoliste på aktuelt 362 ungdomsboliger til nærmere undersøgelse vedrørende egnethed ift. evt. ommærkning.

Små boliger - nybyggeri

Ved kvote til nybyggeri af almene familieboliger stiller Teknik og Miljø som krav, at 10-15% af boligerne er små boliger med en billig husleje.

Dialogen mellem Sociale Forhold og Beskæftigelse og Teknik og Miljø har resulteret i nogle generelle principper, som betyder, at ved bynære projekter skal de små boliger være ét-værelses boliger på maks. ca. 35 m², ud fra et mål om en maksimal husleje på ca. 3.500 kr./mdr., og ved projekter med en mere decentral beliggenhed kan boligerne etableres som delevnede 2-værelsesboliger.

Ofte afklarer Teknik og Miljø ønsker til type af små boliger i de konkrete projekter direkte med Sociale Forhold og Beskæftigelse. Målet er, at nybyggeriet også bidrager med boliger, som Sociale Forhold og Beskæftigelse kan bruge til anvisning. Økonomien kan dog umuliggøre at udvikle de ønskede billige boliger i en tilstrækkelig kvalitet.

KAPITEL 6: BEHOV OG UDBYGNING AF BOLIGER TIL PERSONER MED LAVE INDKOMSTER

Prisstigninger på boligmarkedet gør, at udbuddet af billige boliger falder i kommunerne generelt og i de større byer i særdeleshed.

Det er vanskeligt at etablere tilstrækkeligt billige nye boliger bl.a. pga. høje grundpriser. De billigste boliger er ofte koncentreret i områder, der i forvejen har en høj andel af beboere, som står uden for arbejdsmarkedet og herved ikke kan visiteres til boliger.

Efterspørgslen på de billigste boliger er øget, bl.a. fordi de laveste ydelser over de seneste år er nedsat for en række målgrupper.

Målgruppen for de billige boliger er meget varieret sammensat og med vidt forskellige og dynamiske boligbehov, som ændres over tid. Housing First strategier bliver umulige at gennemføre, hvis der ikke kan findes eller etableres boliger i den rette prisklasse.

Hovedparten af borgere med et akut boligbehov vil i Aarhus Kommune finde bolig via den kommunale anvisning, der sker gennem Den Sociale Boligtildeling. Der anvises herved ca. 1.100-1.200 boliger om året til en bred gruppe af borgere, der enten er på vej til ikke at have en bolig (familier med børn), eller er hjemløse.

Den Sociale Boligtildeling anvender en meget stor andel af de boliger, der både husleje- og beliggenhedsmæssigt passer til målgruppen.

Da der er tale om en tilfældig allokering af boliger, vil der uundgåeligt være et restparti af boliger, der ikke kan anvises til borgere i målgruppen – typisk pga. placering i udsatte områder eller for høj husleje.

Flaskehalsen i den kommunale anvisning findes ved de små og billige boliger samt ved større familieboliger med en lav husleje.

I redegørelsen bemærkes det, at der i Aarhus i de seneste fem år er bygget relativt mange nye almene ungdomsboliger og kollegieboliger. I det omfang en ung borger kan bo i en ungdomsbolig, vil der forventeligt ikke være en flaskehals på boligmarkedet, der begrænser muligheden for at finde en egnet bolig.

Bidrag til løsninger

Følgende forslag kan medvirke til at udbygge antallet af boliger til lavindkomstgrupper:

- **Konvertering af ungdomsboliger til almene 1- og 2-værelsesfamilieboliger.** Boligtypen vil imødekomme behovet for borgere, der pga. alder eller andre forhold ikke kan henvises til en ungdomsbolig, men som fortsat har behov for en mindre prisbillig bolig. Der pågår en dialog med BL's 5. kreds om potentielle muligheder.
- **Etablering af små boliger.** Forslaget har afsæt i boligaftalen fra maj 2020, hvor det blev besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe for at undersøge mulighederne for at tilvejebringe flere billige almene boliger.



Hjortshøj, Aarhus

KAPITEL 7: RUMMELIGHEDSANALYSE

Aarhus Kommune arbejder for plads til alle – både for de nye og de eksisterende borgere med nye boligbehov.

Mange boliger findes i centerområder og blandede byområder, og nye opstår i forbindelse med omdannelse, fortætning og nye byer. Derudover er der lokalplanlagte "rene" boligområder, som skal rumme såvel etageboliger som åben-lav boligbebyggelser med både række-, kæde-, klyngehuse og fritliggende boliger – blandet og med blandede ejerformer.

Boligudbuddet i Aarhus Kommune har i en årrække haft hovedfokus på etageboliger. Dette skyldes blandt andet en stor tilflytning af unge studerende samt et vurderet efterslæb på etageboliger. Redegørelsen konstaterer, at der i dag ikke længere er efterslæb på små etageboliger.

Der har i de senere år været udbudt relativt få byggegrunde til fritliggende boliger i Aarhus Kommune.

I Aarhus Kommunes Kommuneplan 2017 arbejdes der med en planlægningshorisont frem mod 2033 og et behov for godt 25.000 nye boliger. I den boligpolitiske redegørelse er der beregnet et behov på 26.860 boliger - eller 2.238 boliger årligt de næste 12 år.

Af kommuneplanen fremgår det, at der er plads til de nye boliger. Kommuneplanen indeholder skønsmæssigt plads til 50.000 nye boliger, hvor en betydelig del først forventes opført formentlig først efter 2033.

Med afsæt i ovenstående vil der også være plads til de nye højere kvoter på 610 almene boliger om året fra 2024 og frem (inklusive erstatningsboliger for nedrevne boliger i udsatte bydele).

Det vil dog kræve, at der arbejdes for at opføre 25% almene boliger i alle boligområder – også i områder med parcelhuse. Hvis der i nogle områder ikke skabes plads til almene boliger, kan der dermed skabes behov for en endnu større andel almene boliger i andre områder for at opnå kvotemålet.

Det skal i den forbindelse understreges, at målet om 25% almene boliger kan opgøres ift. arealet, og ikke kun antallet.

Forslag til hvordan der kan etableres 25% almene boliger de kommende 12 år

I den aktuelle markedssituation, og set i lyset af, at der i en række lokalplaner ikke kan etableres 25% almene boliger, kan nedenstående principper overvejes indarbejdet i administrationsgrundlaget på området for at kunne etablere 25% almene boliger i de kommende 12 år.

Planlovsredskabet – Planlovens § 15, stk. 9 – anvendes således i Aarhus Kommune:

- I den tætte by kræves altid 25% almene boliger, hvor dette er praktisk foreneligt med byggeriet og driften af en almen boligafdeling
- En del områder vil skulle medvirke til at udmønte byrådets målsætning om, at 25% af boligtilvæksten skal være almene boliger. For nogle områder kan det betyde, at antallet af almene boliger vil kunne overstige 25% af det samlede antal boliger, idet etagearealet kan anvendes som beregningsgrundlag

Det gælder, at slækkes der på det ene af de to principper, strammes kravene til det andet princip. Og slækkes på begge principper, forekommer det svært at se, at de almene boligorganisationer kan erhverve tilstrækkelige grunde til at sikre 25% alment boligbyggeri.

Ovenstående principper gælder selvsagt kun i områder, hvor byrådet ønsker, at der opføres almene familieboliger.

Rummeligheden til dispensationer afhænger af den konkrete udbygning. Udstykkes der mange parcelhuse, stiger muligheden for dispensation. Etableres der alene mange boliger i den tætte by, bliver det sværere at nå målet om 25% opførte almene boliger.



Lærkehave - Boligforeningen Ringgården, Lystrup

BOLIGMARKEDET 2010 TIL 2020



Havnehusene og Kanalhusene, Aarhus Ø

Delkonklusioner

Siden er 2016 er der kommet væsentlig flere lejeboliger – i samme periode, hvor der også er opført mange etageboliger. Tendensen til flere lejeboliger ses også i resten af Business Region Aarhus. Andelen af nye boliger, som aarhusianerne selv kan eje, falder. Der ses en sammenhæng mellem et stort antal opførte etageboliger og boligernes tomgang.

Baggrund

I denne del af den Boligpolitiske redegørelse belyses udviklingen på det aarhusianske boligmarked gennem de sidste ti år.

Formålet er at skabe indblik og overblik for udviklingen af forskellige boligtyper, størrelser og ejerformer. Samspillet mellem nye boliger og befolkningsudviklingen, husstandstyper og flyttetendenser er også centralt at få belyst. Prisudviklingen er desuden afgørende for, hvem der har råd til at bo i Aarhus Kommune.

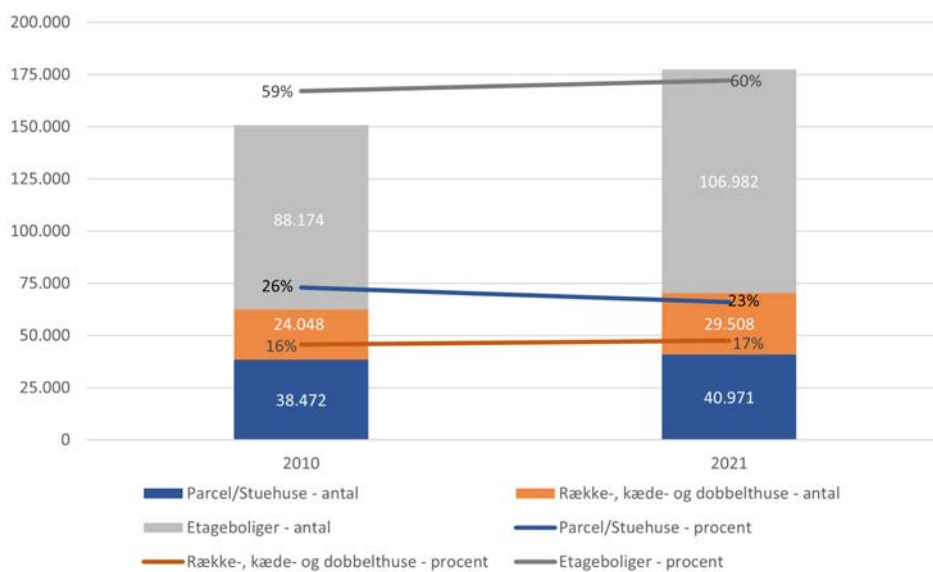
Boligtyper

Nedenstående Fig. 1.1 viser den samlede fordeling af boliger i Aarhus Kommune i 2010 og 2020.

Fra 2010 til 2021 er fordelingen 1% højere for etageboliger (60% i 2021) og række-, kæde- og dobbelthuse (17% i 2021). Fordelingen af parcel/stuehuse er faldet med 3%.

De tre boligtyper udgør stort set hele boligmarkedet.

Fig. 1.1 Boligtyper i Aarhus Kommune



Note: Etageboliger er inklusive kollegieboliger

Kilde: Danmarks Statistik

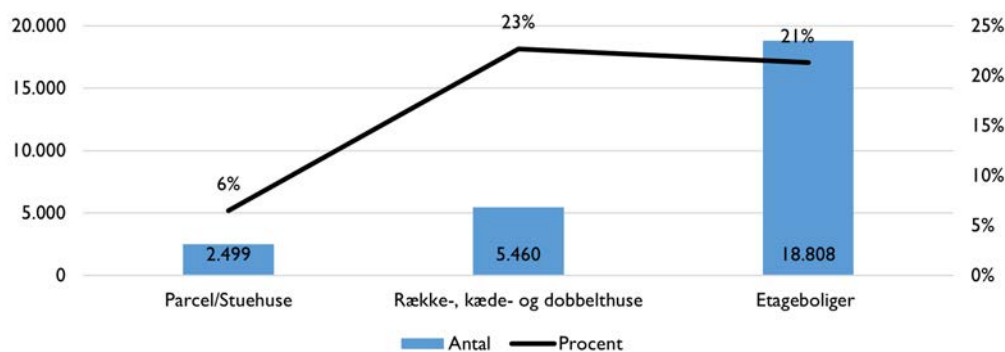
Nedenstående Fig. 1.2 viser udviklingen i de tre største boligtyper fra 2010 til 2021.

Der er kommet 18.808 flere etageboliger - en vækst på 21% flere af denne boligtype.

Rækkehusene, er væksted med 5.460 boliger, eller en vækst på 23%.

Parcelhusene er steget med 6%. Der er kommet 2.499 af disse boliger.

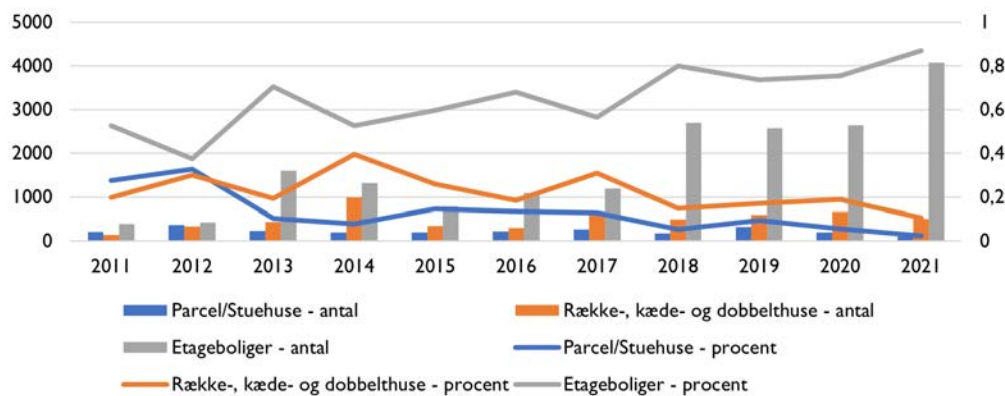
Fig. 1.2 Udvikling boligtyper 2010 til 2021



Note: Etageboliger er inklusive kollegieboliger.
Kilde: Danmarks Statistik.

Nedenstående Fig. 1.3 viser, hvornår forskellige boligtyper er opført samt antal. Der er opført flest etageboliger, færre række-, kæde- og dobbelthuse og færrest parcel-/stuehuse. 64% af alle etageboliger er udbudt på markedet i år 2018, 2019, 2020 og 2021.

Fig. 1.3 Vækst i boligtyper i Aarhus



Note: Tabelopgørelserne er fra 1. januar det pågældende år. Etageboliger er inklusive kollegieboliger
Kilde: Danmarks Statistik

Parcel/stuehuse

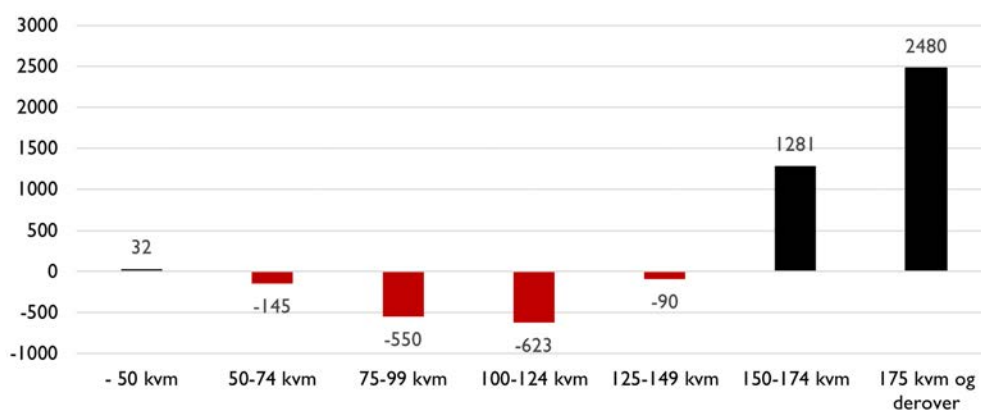
Fig. 1.4 nedenfor viser ændringerne i parcel/stuehuse i forhold til boligstørrelser.

Parcel-/stuehuse er blevet større. Der er kommet færre huse af de mindste boligstørrelser.

Samtidig er der kommet flere boliger på mindst 150 m². Denne fordeling kan ikke foretages for postnumre.

Ændringen i denne del af boligmassen er sket via nyopførte boliger, ved nedrivninger af mindre boliger, og ved opførslen af nye, større boliger samt ved tilbygning til eksisterende boliger.

Fig. 1.4 Parcel/stuehuse udvikling 2010 – 2020



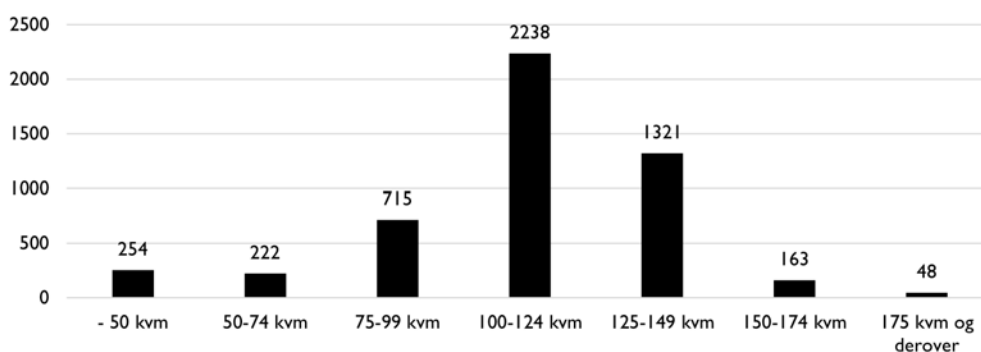
Kilde: Danmarks Statistik

Række-, kæde- og dobbelthuse

I Fig. 1.5 ses det, at række-, kæde- og dobbelthuse på 100-124 m² er den boligstørrelse, der er kommet flest af på markedet, svarende til 45% af denne boligtype. Denne fordeling kan ikke foretages for postnumre.

Størrelsen på 125-149 m² (27%) er væksten næstmest.

Fig. 1.5 Række-, kæde- og dobbelthuse udvikling 2010 – 2020



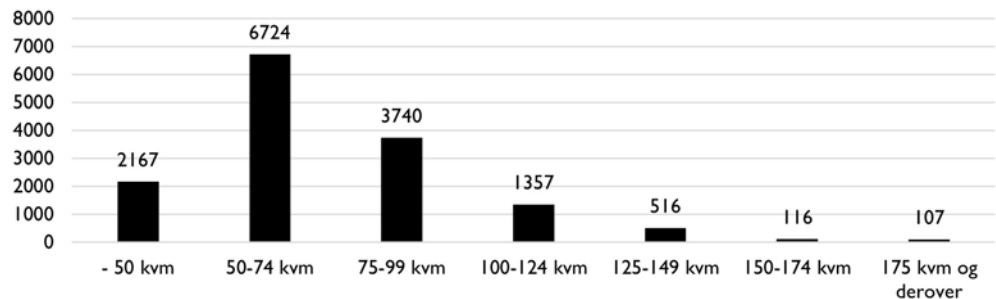
Kilde: Danmarks Statistik

Etageboliger

For etageboligerne har de mindste boliger været mest populære. Hovedparten af boligerne er under 100 m².

46% af etageboligerne er 50-74 m². De mindste boligstørrelser under 50 m² er steget med 2.167 (15%), og boligstørrelsen 75-99 m² er steget med 3.740 (25%).

Fig. 1.6 Etageboliger inkl. kollegieboliger udvikling 2010 – 2020



Eje- og lejeboliger

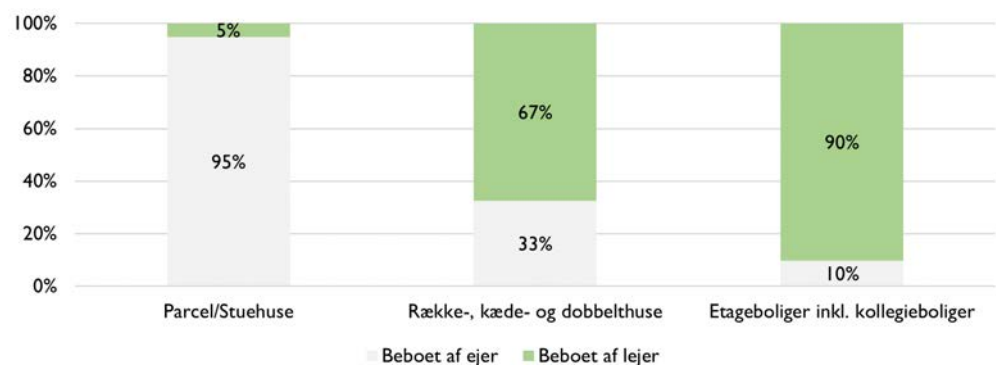
Fig. 1.7 viser boliger opført år 2010 til 2019. Af disse boliger er parcel/stuehuse typisk ejerboliger.

Række- kæde- og dobbelthuse er overvejende lejeboliger og etageboligerne er primært lejeboliger.

Over tid stiger andelen af ejerboliger - typisk første og andet år, så sætter markedet sig. Der er ved ibrugtagningens år en større andel lejeboliger, over årene bliver andelen af ejerboliger større. Forskydningen mellem andelen af leje og eje ændrer dog ikke på hovedtenden- densen, at der de seneste år er kommet primært nye lejeboliger på markedet.

Det er tydeligt, at der de seneste år i Aarhus Kommune bliver opført væsentlig flere lejebo- liger. 95% af de opførte boliger i 2020 var således beboet af lejere.

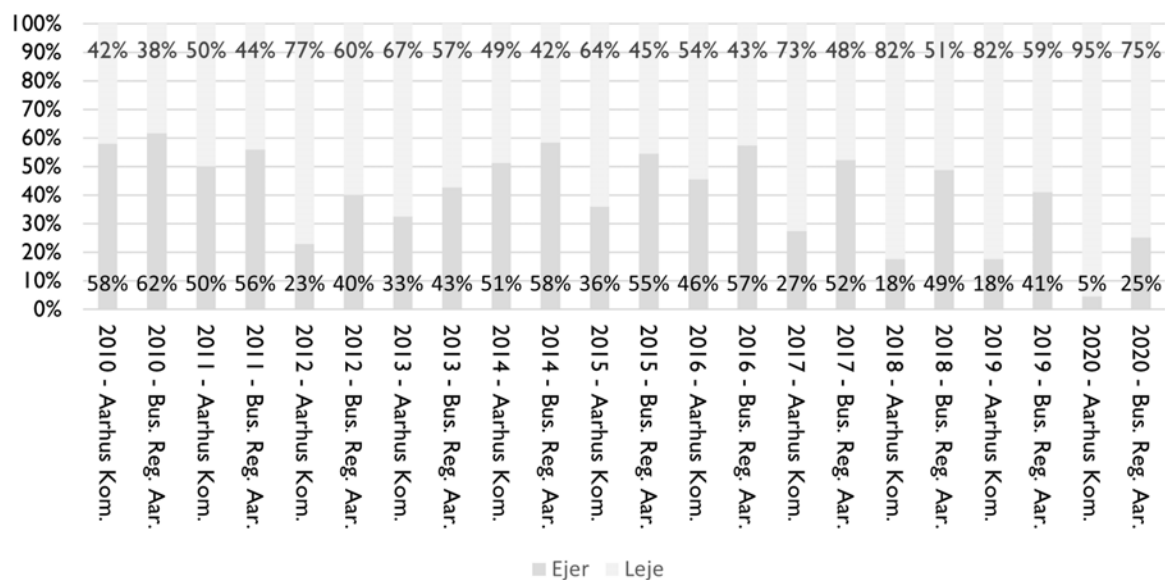
Fig. 1.7 Etageboliger inkl. kollegieboliger udvikling 2010 – 2019



Kilde: Danmarks Statistik

Sammenlignet med de øvrige kommuner i Business Region Aarhus, er der stor forskel på andelen af opførte eje- og lejeboliger, jf. Fig. 1.8.

Fig. 1.8 Eje/leje boliger Aarhus Kommune og Business Region Aarhus



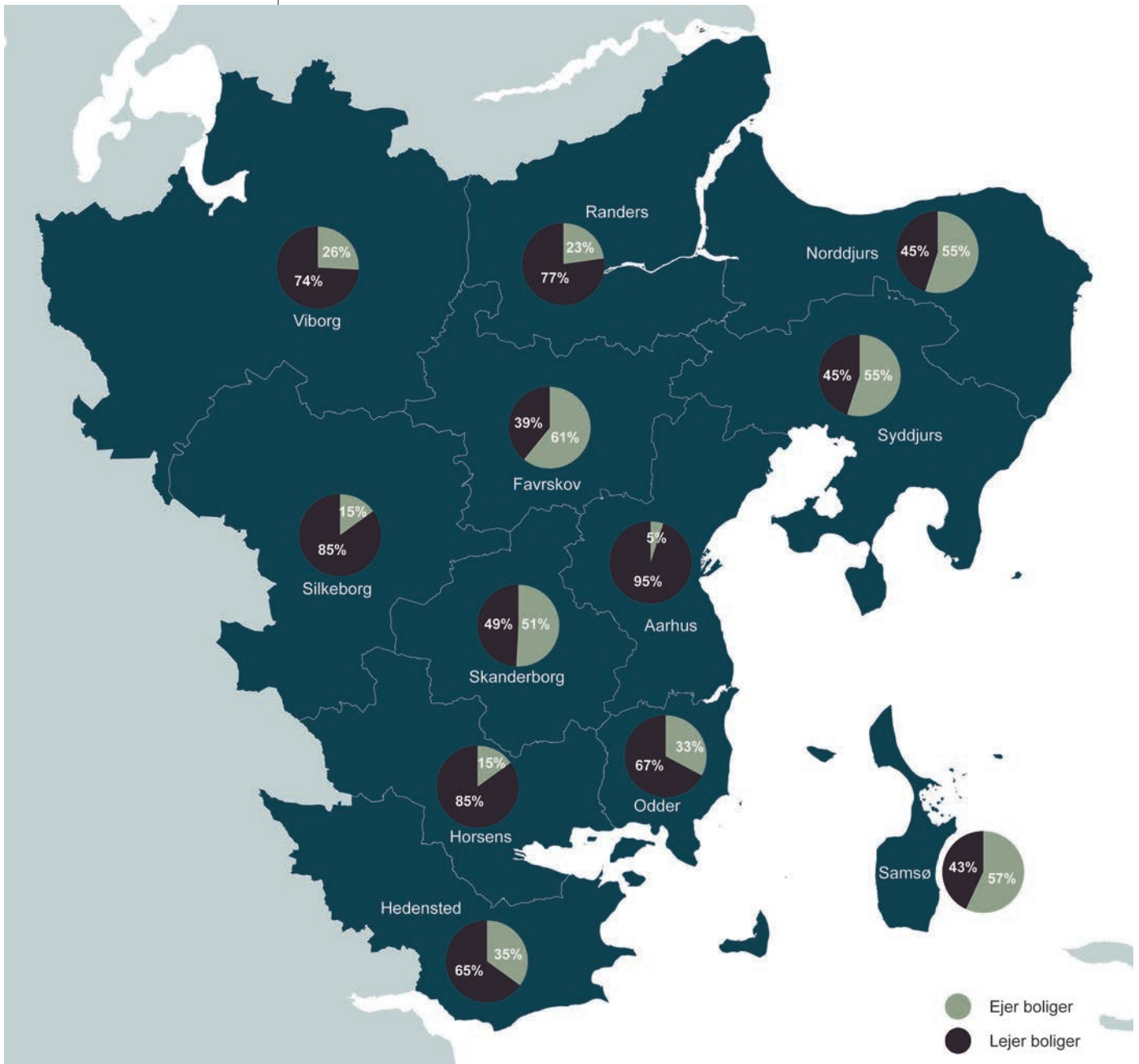
Note: Det er boligejerens ansvar at sørge for, at oplysningerne bliver opdateret i BBR.
Kilde: Danmarks Statistik

Tendensen er dog også, at der i de omkringliggende kommuner opføres flere lejeboliger.

I Business Region Aarhus er det dog tydeligt, at nogle prioriterer ejerboliger, typisk parcelhuse, imens andre kommuner i højere grad planlægger for et miks af eje- og lejeboliger.

Aarhus Kommune har den højeste andel lejeboliger. Tendensen i de enkelte nabokommuner er også, at der her har været en stigende andel lejeboliger.

Langt hovedparten af kommunerne i Business Region Aarhus har en stigende andel udlejningsboliger fra år 2010 til nu. Aarhus har dog den største andel lejeboliger.



Kilde: Danmarks Statistik

Fig. 1.9 Fordeling mellem ejer- og lejeboliger opført i 2020

Ovenstående kort viser fordelingen mellem ejer- og lejeboliger i Business Region Aarhus for boliger opført i 2020.

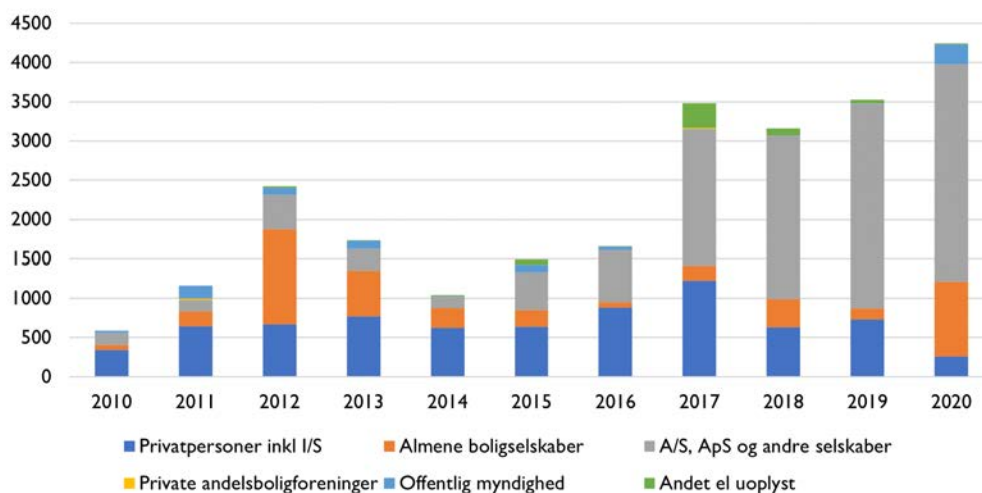
I perioden 2010 til og med 2019 er der for hele regionen opført 61% leje- og 39% ejerboliger.

Isoleret set for Aarhus Kommune, hvor de fleste af regionens boliger er opført, er 73% beboet af lejer og 27% ejer af de boliger der er opført fra 2010 til 2020. For resten af kommunerne i regionen, er fordelingen 53% leje- og 47% ejerboliger for årene 2010 til 2020.

Sammenhængen i væksten i de mange nye lejeboliger, hvorfor og af hvem de bygges udbygges i det følgende afsnit.

I det seneste år, hvor der er opført overvejende lejeboliger, har der været opført relativt mange etageboliger og rækkehuse, som i dag ejes og udlejes af store private firmaer og pensionskasser – kategoriseret som A/S, ApS og andre selskaber i nedenstående Fig. 1.10.

Fig. 1.10 Opførelsesår, antal boliger og ejerforhold



Kilde: Danmarks Statistik

Af de boliger, der er opført fra år 2010 til 2016, er det enten privatpersoner inkl. I/S eller almene boligselskaber, som ejer hovedparten af boligerne.

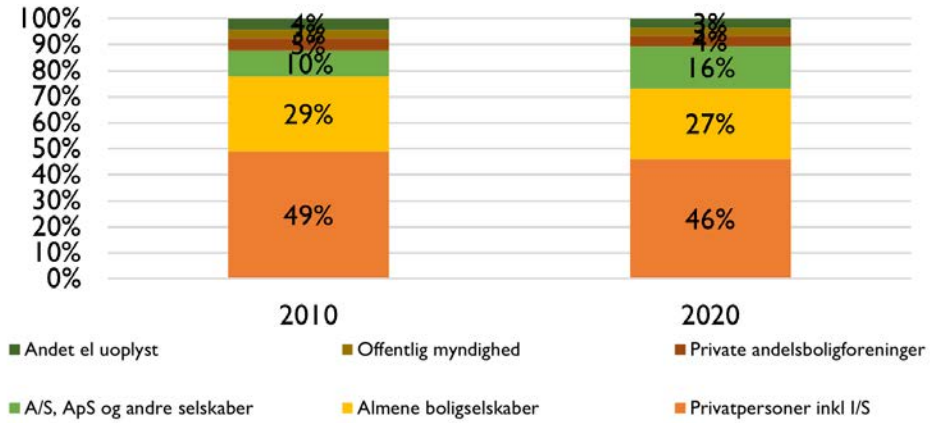
Fra år 2017 og frem har A/S, ApS og andre selskaber været de som har tilført flest boliger til markedet. Der ses en tydelig sammenhæng mellem det stigende antal nye boliger på markedet og den stigende andel i ejerskabet til A/S, ApS og andre selskaber.

Der er flere grunde til, at de store selskaber er begyndt at bygge flere boliger bl.a. at afkastet på boliger er mere stabilt og højere end på værdipapirer, flere har prioriteret at investere i boliger pga. højere afkast frem for erhvervsbyggeri. For nogle handler det også om risikospredning, hvor boligerne m.m. bliver et supplement til fx værdipapirer.

Begrundelsen for at det er mange lejeboliger, som opføres af de store selskaber er flere. Oftest er forretningsmodel bedst på lejeboliger frem for at bygge og sælge til private. For pensionskasserne kan der også handle om at sikre værdier og afkast til deres medlemmer mange år frem i tiden. For store private selskaber kan lejeboliger også være en måde at aktivere midler, som er tjent på andre markeder. Hvis disse selskaber skal sælge deres boliger til private, skal de samtidig finde nye investeringer enten i form af andet byggeri eller helt andre aktiviteter.

Med hensyn til ejerforhold ses det, at A/S, ApS og andre selskaber har fyldt meget på det aarhusianske boligmarked, set i lyset af at disse selskaber i 2010 ejede 10% og i 2020 ejede 16% af alle boliger, jf. Fig. 1.11.

Fig. 1.11 Ejerforhold boliger i Aarhus Kommune



Kilde: Danmarks Statistik



Malling, Aarhus

Befolkningsudvikling

Ifølge Danmarks Statistik er befolkningstallet i Aarhus Kommune i perioden 2010 til 2020 i gennemsnit steget med 4.191 personer om året.

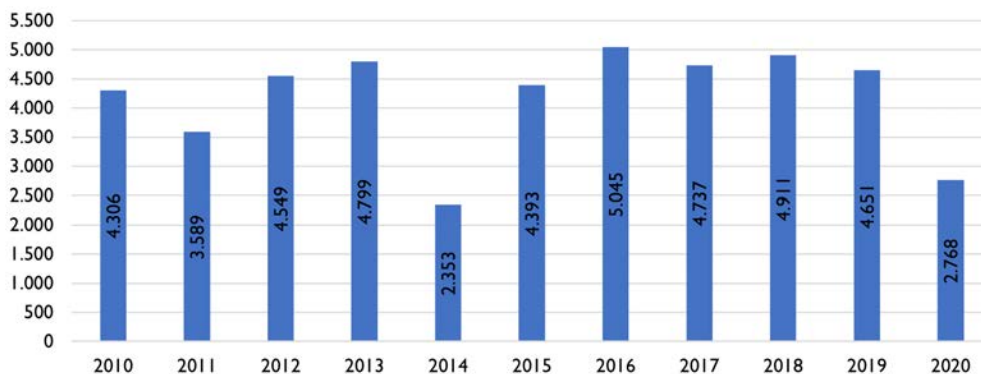
Som det ses af nedenstående Fig. 1.12, har der været en mindre stigning i befolkningsudviklingen fra 2019 til 2020 end de foregående år. Den mindre vækst kan skyldes flere faktorer:

- Nettoindvandringen er faldet, hvilket kan have en sammenhæng til coronasituationen.
- Desuden har der været en ekstraordinær oprydning i folkeregistrene på landsplan. Udlændinge som fx har studeret i Aarhus og andre byer, som er flyttet hjem uden at afmelde folkeregistret har talt med i opgørelserne i for ind- og udvandring. Oprydningen i folkeregistrene har bevirket at flere end tidligere er registret som udvandret. Gennemsnittet for årene 2010 til 2019 er 4.333 nye borgere om året.

Befolkningstallet i Aarhus Kommune er 352.739 personer pr. 1. januar 2021, hvilket svarer til en stigning på cirka 15% siden 2010. Denne befolkningsudvikling har dog varieret i kommunens enkelte byområder.

Som man har observeret mange andre steder, har der i Aarhus Kommune været en urbaniseringstendens, hvor en større andel af den samlede befolkning bosætter sig så centralt som muligt i Aarhus by.

Fig. 1.12 Befolkningstilvækst



Kilde: Danmarks Statistik, udtræk feb. 2021

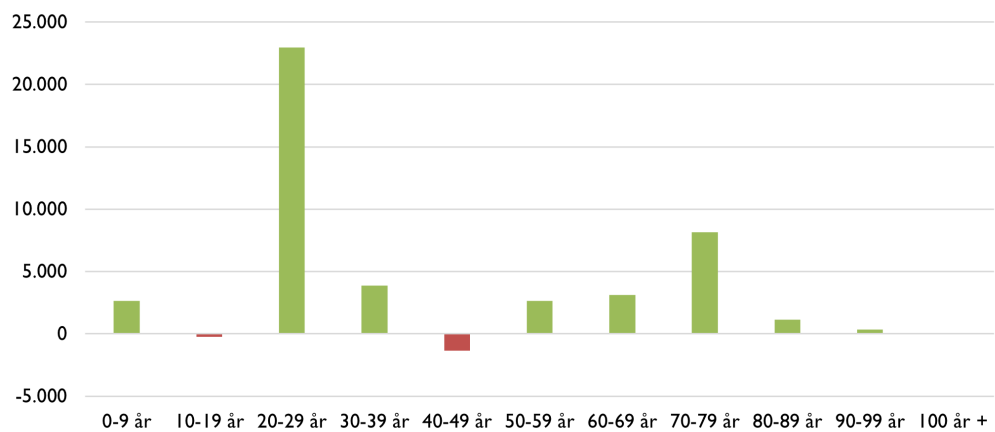
Note: Tabelopgørelsen er foretaget 31. januar det pågældende år (ultimo tal).

Aarhus Kommune er populær, og indbyggertallet vokser konstant. Særligt er aldersgruppen 20-29 årige steget. Meget af byggeriet har de senere år også været rettet mod denne gruppe i form af mange mindre lejeetageboliger se Fig. 1.13.

Fra 2010 til 2020 er der kommet 22.961 flere i alderen 20-29 år, hvilket svarer til 53% af den samlede befolkningstilvækst. Aarhus er en studieby, og mange unge vælger at uddanne sig her.

Den næststørste aldersgruppe er de 70 – 79 årige med en tilvækst på 8.168 (19% af den samlede befolkningsudviling). Udviklingen i denne gruppe dækker over borgere, der som oftest allerede bor i kommunen, og nogle store årgange.

Fig. 1.13 Udvikling 2010 - 2020



Note: Tabelopgørelsen er foretaget 1. januar det pågældende år (primo tal)
Kilde: Danmarks Statistik, udtræk feb. 2021

For at få et indblik i, hvilke demografiske tendenser, der har drevet befolkningsudviklingen, beskrives:

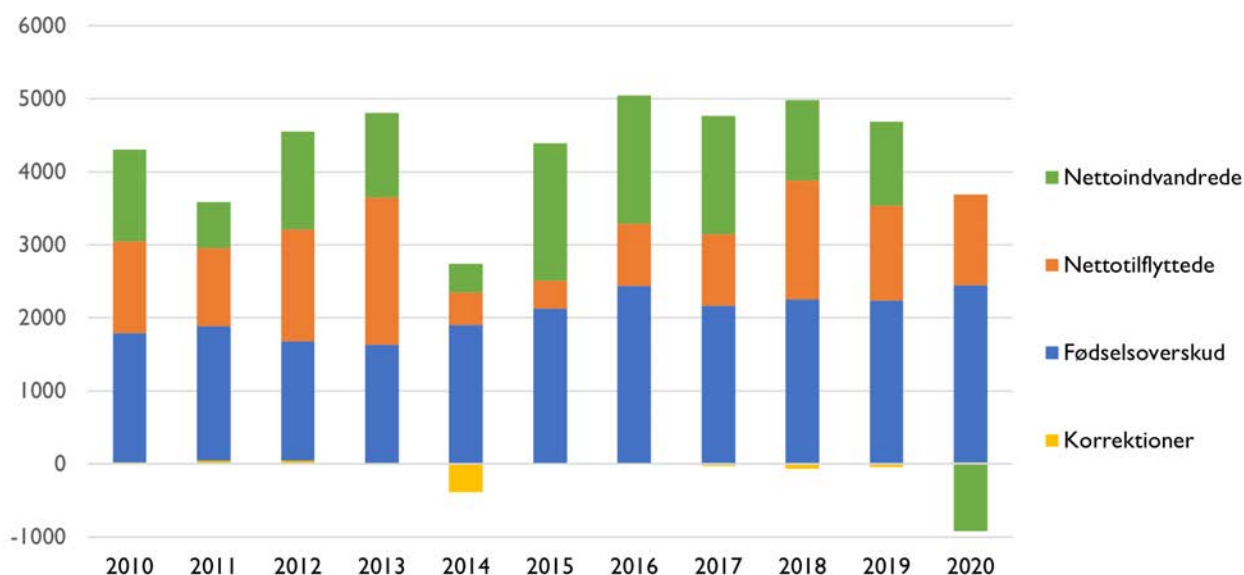
- Nettotilflyttede (flytninger til og fra kommuner)
- Nettovandrede (ind- og udvandring fra andre lande, og disse personer kan både være danske og udenlandske statsborgere)
- Fødselsoverskud (forskellen mellem nyfødte og døde borgere).

Et opmærksomhedspunkt er, at den følgende graf er opgjort ved udgangen af året, altså et ultimo tal, hvor nogle af de forrige grafer er opgjort i starten af året og derfor et primo tal.

Nedenstående Fig. 1.14 viser væksten i befolkningen siden 2010. Samlet set har befolkningstilvæksten bestået af 22.411 nettofødsler (49% af væksten), 12.730 nettotilflyttere og 11.377 nettoindvandrere.

Coronasituation har også påvirket udviklingen i antal indbyggere i Aarhus. I 2020 er fødselsoverskuddet steget. Der er et lille fald i nettotilflytningen på 58 personer. Men nettoindvandring er minus 921 personer i 2020, altså er mange af de studerende og arbejdskraften med relation til udlandet flyttet væk fra Aarhus. En stor del af disse må forventes at returnere som følge af genåbning af landene.

Fig. 1.14 Opdelt befolkningstilvækst

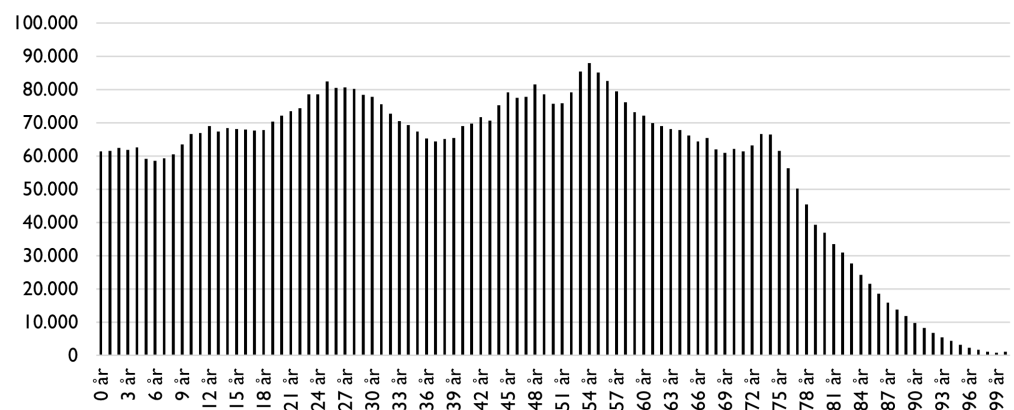


Note: Kategorien "korrektioner" opstår primært på grund af forsvindinger, problemer i forbindelse med dødsfald, fortrudt indvandring, fødsler i udlandet osv. Tabelopgørelserne er foretaget 31. december. Modsat de foregående tabeller, der er opgjort 1. januar
Kilde: Danmarks Statistik, udtræk feb. 2021

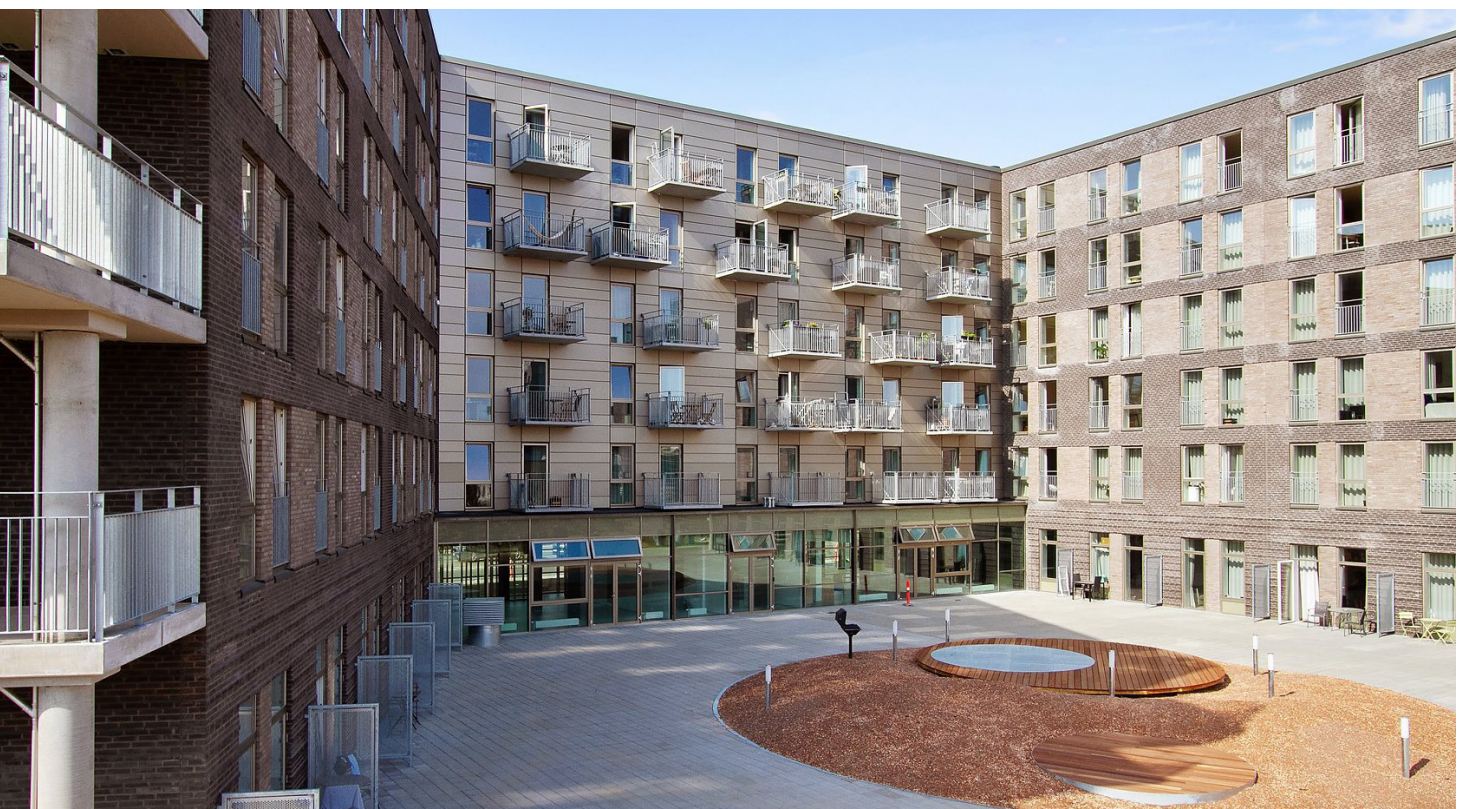
Størrelsen på årgangene er et opmærksomhedspunkt i forhold til den forventede fremtidige tilflytning. Der har særligt i de seneste år været bygget mange mindre boliger rettet mod de mange unge i Aarhus Midtby. Som det fremgår af Fig. 1.15, har der været store årgange blandt dem, der typisk flytter hjemmefra og skal have deres første bolig. De kommende år vil der være mindre årgange af unge og om yderligere ca. 9 år bliver årgangene endnu mindre.

I de kommende år vil de store ungdomsårgange dog begynde at etablere sig og søge fra de mindre boliger mod mere familieegnede boliger.

Fig. 1.15 Folketal Danmark 2020



Kilde: Danmarks Statistik, udtræk feb. 2021



Abykollegiet, Abyhøj

Flytninger

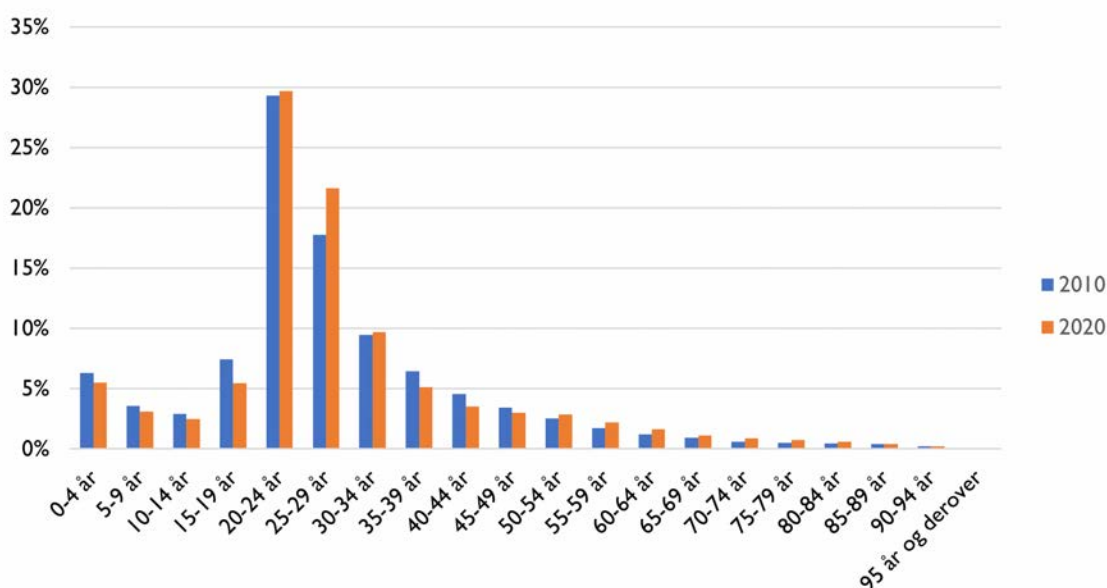
Flytninger behandles i to kategorier. Interne – de, der flytter inden for kommunegrænsen og eksterne – de, der flytter til eller fra en anden kommune.

Interne flytninger

Antallet af interne flytninger er steget med 20% i perioden 2010 til 2020. I 2010 var der 46.791 interne flytninger. I 2020 var der 56.303 flytninger inden for kommunegrænsen jf. Fig. 1.16.

Omregnes antallet af flytninger til procent og fordeles på aldersgrupper, viser det sig, at flytteadfærden er uændret. Den største flytteaktivitet sker i aldersgruppen 20-29-årige i 2010 (47 % af alle flytninger) og i 2020 (52 % af alle flytninger).

Fig. 1.16 Interne flytninger Aarhus Kommune



Kilde: Danmarks Statistik, udtræk feb. 2021

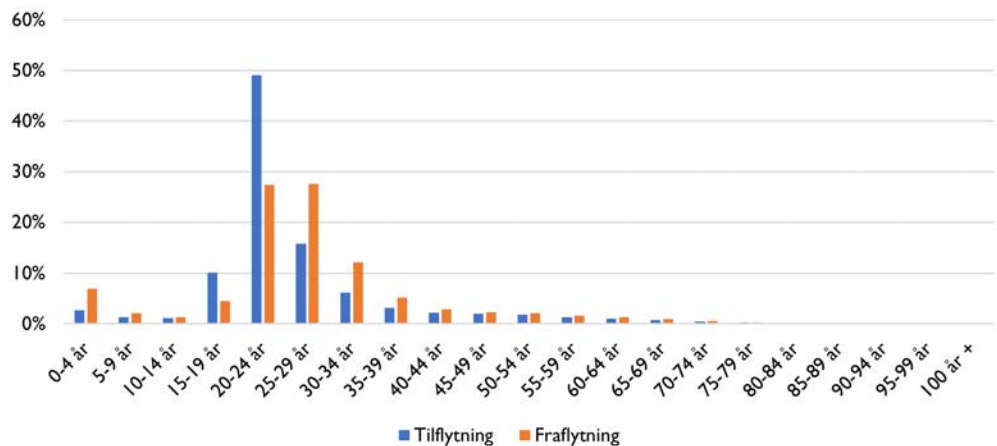
De unge tegner sig for den største del af de interne flytninger. De unge har typisk behov for deres første bolig, fx i forbindelse med uddannelse, hvilket oftest vil være en billig, mindre bolig, dvs. et værelse, på kollegium eller en lille lejlighed. Efter endt uddannelse flytter mange igen i forbindelse med første job.

Flytninger mellem kommuner

Tendensen for flytningerne på tværs af kommunegrænser er identisk med de interne flytninger, hvor særligt aldersgrupperne 20-24 årige og 25-29 årige flytter meget. 66% af tilflytterne er i de to aldersgrupper og 55% af fraflytterne, jf. Fig. 1.17.

Af nedenstående fig. 1.17 fremgår det også, at særligt de unge typisk i forbindelse med uddannelse vælger Aarhus ti, men fraflytter efter endt uddannelse.

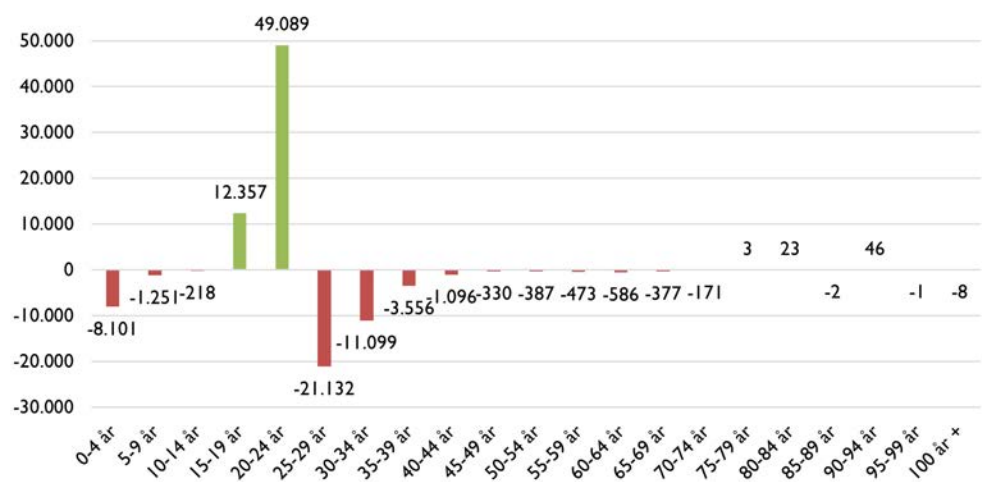
Fig. 1.17 Procentfordeling af flytninger til og fra Aarhus Kommune og andre kommuner – udviklingen år 2010 til 2020



Kilde: Danmarks Statistik, udtræk feb. 2021

Bruges nettotilflytning for de sidste ti år, fremgår det endnu tydeligere hvilke aldersgrupper, der vælger Aarhus til og fra. I årene 2010 til 2020 har der i alt været 210.479 tilflyttere og 197.749 fraflytninger. Dvs. 12.730 flere indbyggere har valgt at flytte til end fra Aarhus. Væksten kommer fra de unge 15-19- og 20-24-årige, se følgende Fig. 1.18.

Fig. 1.18 Nettotilflytning Aarhus Kommune og andre kommuner år – udviklingen år 2010 til 2020



Kilde: Danmarks Statistik, udtræk feb. 2021

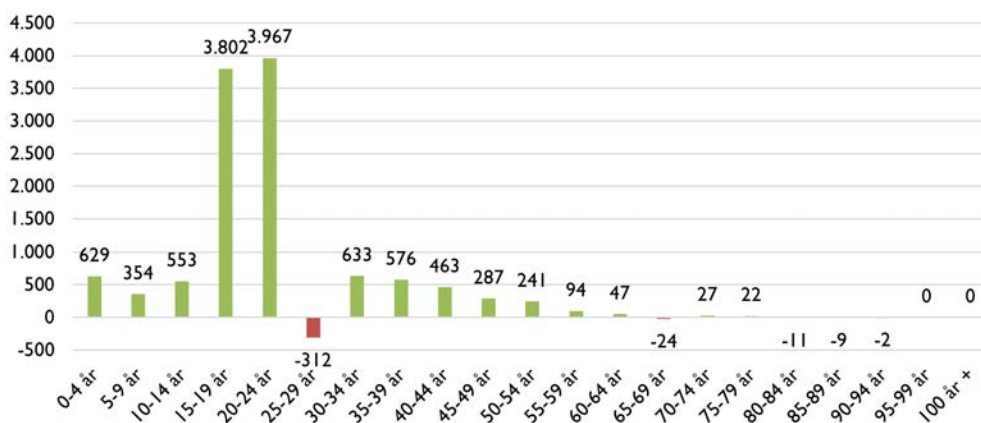
Dvs. børnefamilierne og færdiguddannede fraflytter Aarhus Kommune, men relativt flere uddanner sig i Aarhus.

Vandring mellem Aarhus Kommune og udlandet

Behovet for nye boliger er også kommet fra udlandet. Følgende data dækker over personer, der er flyttet til og fra udlandet både med og uden dansk statsborgerskab.

Som det også gør sig gældende for flytningerne internt og mellem kommuner, tilhører de unge den største gruppe af dem, der er kommet til Aarhus Kommune fra et andet land. De to aldersgrupper 15-19- og 20-24-årige udgør 7.769 flere nye borgere (69%) af alle nettovandringer, jf. Fig. 1.19.

Fig. 1.19 Nettovandring Aarhus Kommune og udlandet 2010 til 2020



Kilde: Danmarks Statistik, udtræk feb. 2021

2020 har været et specielt år, særligt for dem, der har eller ville have valgt at krydse grænserne. Ses der isoleret på dette år, har fraflytninger for aldersgrupperne 20-34-årige været usædvanligt stor.

Stigningen i indbyggertallet bygger på tre elementer:

- Der er fødselsoverskud. At der kommer flere børn, skaber ikke behov flere boliger, men for nogle andre boligtyper og større boliger.
- Der er bygget mange små boliger i Aarhus, der matcher den store tilflytning af unge fra andre kommuner og udlandet.
- Mange flytter hertil som unge, men flytter så til andre kommuner, når de typisk etablerer familie.

Ses der på forskellen i flytninger til og fra Aarhus Kommune år 2010 til 2020, er tendensen, at endnu flere unge vælger Aarhus Kommune til, og at endnu flere, der ønsker at etablere familie, flytter til en anden kommune.

Flyttemønsteret er overordnet, som det har været i mange år. Aarhusianerne flytter i forbindelse med uddannelse og etablering af familie efter det første job. Der er naturligvis flytteaktivitet i alle aldersgrupper. Internt er der også kommet væsentlig flere flytninger (20%). Så der er behov for boliger til alle aldersgrupper.

Der er to store grupper at satse på i forhold til bosætning: Unge under uddannelse og familier, der ønsker at etablere sig. De seneste 10 år har Aarhus Kommune tiltrukket relativt mange af de unge, som typisk er under uddannelse. Samtidig har relativt mange i de aldersgrupper, hvor man typisk stifter familie, valgt at fraflytte kommunen.

Prisudvikling

Prisudvikling ejerboliger

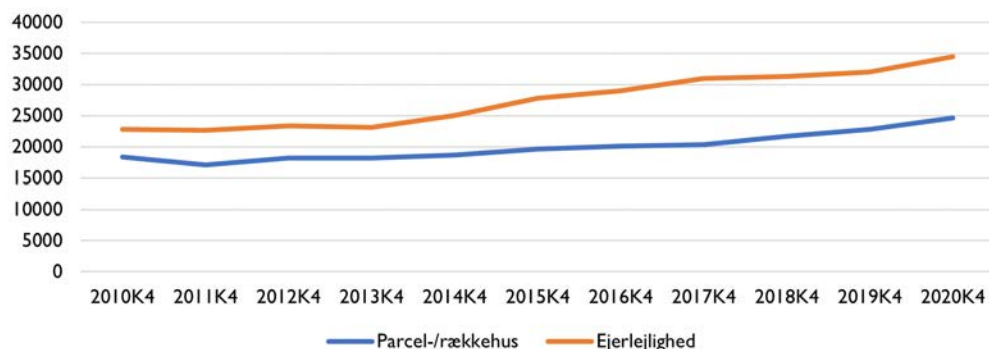
Prisudvikling betyder meget for adgangen til de forskellige boligområder. Desto højere pris, desto sværere bliver det for førstegangskøbere og lavindkomstgrupper at få adgang eller at kunne købe en bolig, hvilket bidrager til øget segregering.

På ejerboligmarkedet har der siden 2010 været en mere eller mindre konstant opadgående tendens i den gennemsnitlige kvadratmeterpris. Nedenstående Fig. 1.20 viser, at prisstigningerne for etageboliger generelt har været højere end for parcel- og rækkehuse.

Priserne er et gennemsnit for både nye og gamle boliger. Ses der udelukkende på nye boliger vil priserne være højere. Af grafen ses det også, at prisudviklingen for etageboliger har været stagnerende til faldende i kortere perioder.

Det seneste år er priserne for begge boligtyper dog fortsat stigende.

Fig. 1.20 Kvadratmeterpriser ved realiserede handel i Aarhus Kommune



Kilde: Finans Danmark

Der er dog stor forskel på, hvor meget priserne ændrer sig i Aarhus Kommune. De højeste prisstigninger ses i Aarhus C, hvor prisen er steget med 10.947 kr. pr. m² fra 2010 til 2019. Til sammenligning var de gennemsnitlige handelspriser 38.173 kr. pr. m² i 2019.

I Beder er priserne steget med 1.546 kr. pr. m², hvilket er den laveste stigning. Her var de gennemsnitlige handelspriser 19.443 kr. pr. m² i 2019.

Forskellen i stigningerne fordelt på postnumre er illustreret på de følgende kort for hhv. parcel- og rækkehuse og etageboliger.

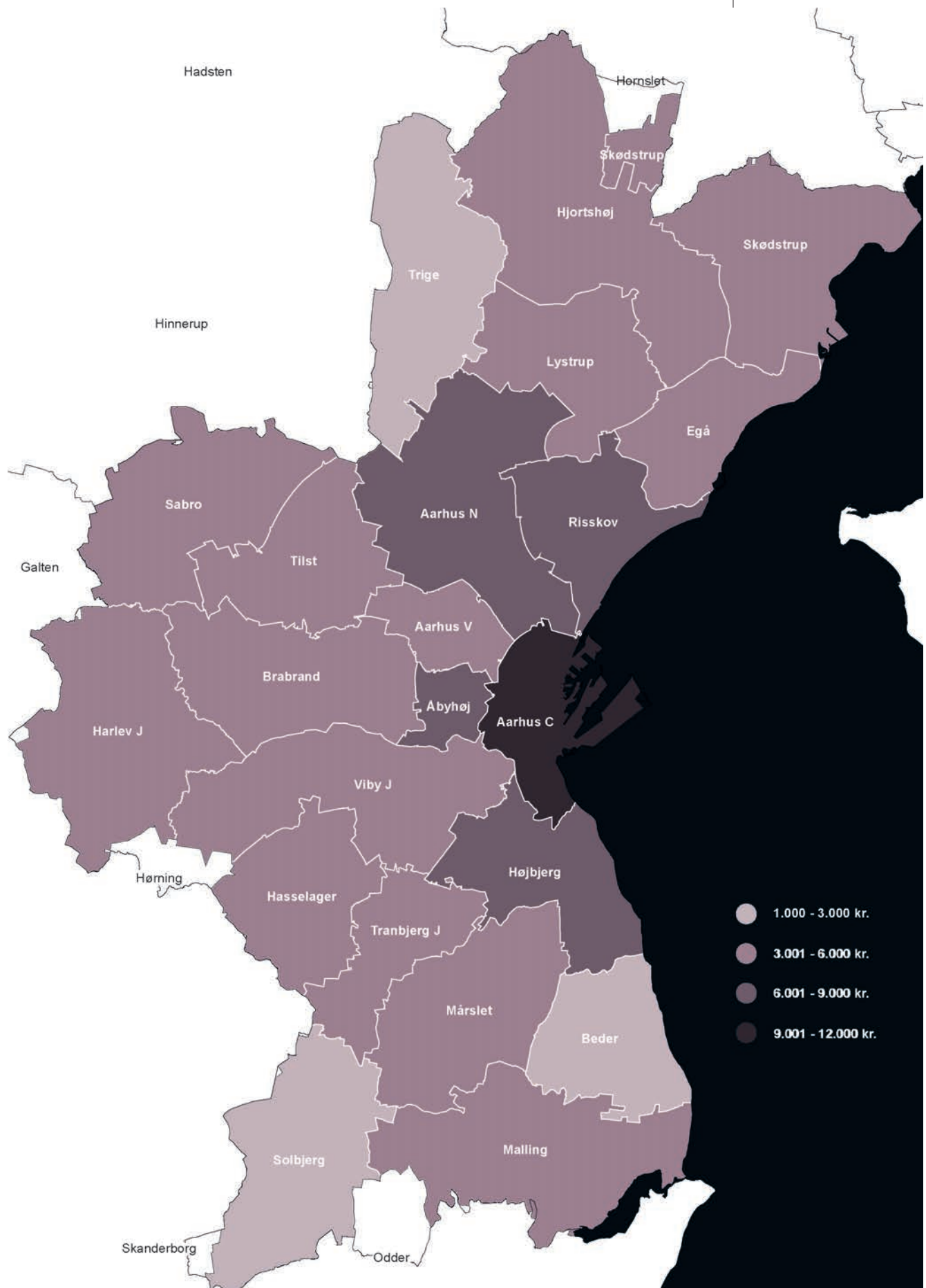


Fig. 1.21 Parcel og rækkehuse - udvikling i priser pr. m² fordelt på postnumre år 2010 til 2019

Kilde: Finans Danmark

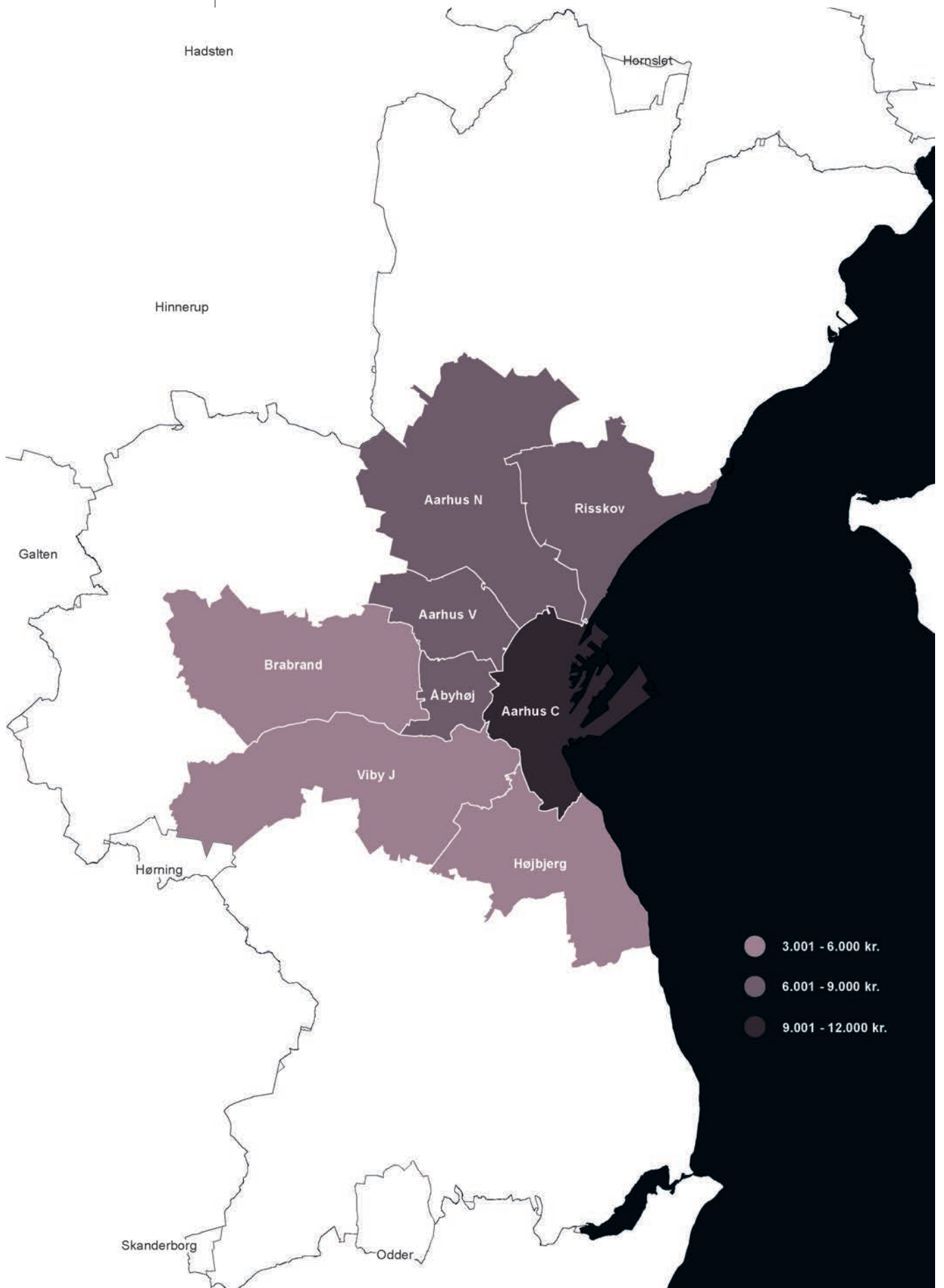


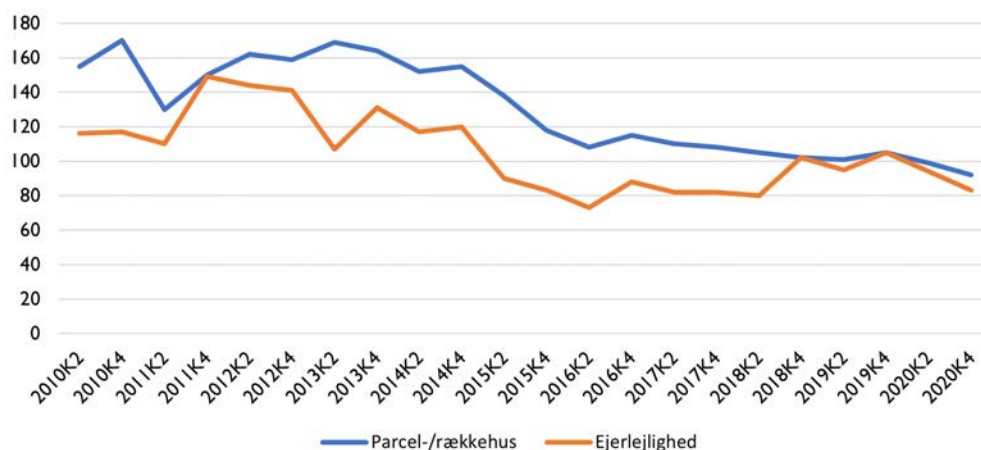
Fig. 1.22 Etageboliger ejendomspriser - udvikling i priser pr. m² fordelt på postnumre år 2010 til 2019
 Kilde: Finans Danmark. Kortet dækker kun de postnumre, hvor der har været tilstrækkeligt antal boliger og handler til at lave et gennemsnit)

De højeste prisstigninger har for etageboligerne også været i Aarhus C, hvor prisen er steget med 10.610 kr. pr. m² fra 2010 til 2019. De gennemsnitlige handelspriser var 35.952 kr. pr. m² i 2019.

Salgstiderne er fra 2010 til 2020 faldet. I 2010k2 blev parcel- og rækkehuse solgt på gennemsnitligt 115 dage og ejerlejligheder på 116 dage. I 2020 k4 er den gennemsnitlige salgstid for parcel- og rækkehuse 92 dage og ejerlejligheder 83 dage. De faldende salgstider viser, at mange gerne vil købe de boliger, der kommer til salg. Faldet skyldes dermed højere efterspørgsel end udbud.

Parcel- og rækkehuse har for de seneste 10 år den korteste salgstid i 2020 k4. Ejerlejlighederne har også kort salgstid, og salgstiden har været faldende det seneste år. I perioden 2016 til 2018 var salgstiderne dog endnu kortere, jf. figur 1.23.

Fig. 1.23 Salgstider Aarhus Kommune



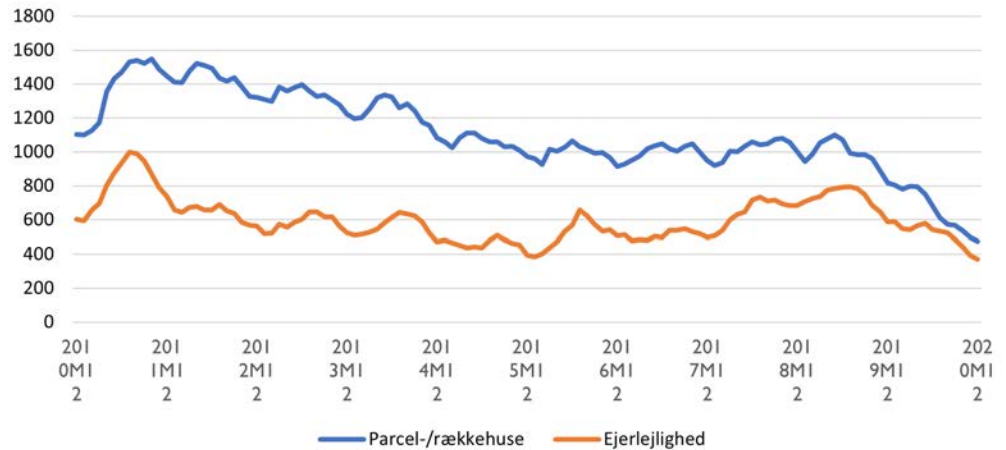
Kilde: finansdanmark.dk

Udbud og salgstiden hænger oftest sammen. Siden medio 2018 har udbuddet af begge boligtyper været faldende. Antallet af udbudte parcel-/rækkehuse og ejerlejligheder er i december 2020 på det laveste niveau de sidste ti år. Dvs. når der "endelig" kommer en bolig på markedet, vil den ofte blive solgt hurtigt, da mange forsat forventes at være interesseret i ejerbolig i Aarhus.

En del af forklaringen på det lave udbud kan også være, at der de seneste år overvejende er tilført et begrænset antal ejerboliger til det aarhusianske boligmarked, dvs. at de resterende ejerboliger stiger i attraktivitet og har kort liggetid.

I Fig. 1.24 ses det, at udbuddet af ejer parcel-/rækkehuse og ejerlejligheder var på sit højeste for begge boligtyper medio år 2011.

Fig. 1.24 Udbudte boliger Aarhus Kommune



Kilde: finansdanmark.dk

Udvikling på boligmarkedet via tilføjelse af nye boliger for derefter at se ændringer i udbud, efterspørgsel og priser tager lang tid, fordi det tager tid at udvikle og opføre nye boliger. Den aktuelle sammenhæng mellem udbud og priser på boligmarkedet er beskrevet således af Det Økonomiske Råds formandskab:

”Det samlede udbud af boliger tilpasser sig kun langsomt, da det tager tid at bygge nyt. På kort sigt drives boligpriserne derfor i vidt omfang af ændringer i efterspørgslen. På længere sigt øges udbuddet af boliger, når priserne stiger, fordi det bliver mere rentabelt at bygge nyt, og det vil på sigt virke dæmpende på boligpriserne.”

Det Økonomiske Råd formandskab, Diskussionsoplæg, juni 2021, side 76

Prisudvikling lejeboliger

I det følgende afsnit beskrives prisudviklingen for lejeboligmarkedet for henholdsvis almene familieboliger og private udlejningsboliger. Efterfølgende uddybes prisudviklingen for etageboliger og rækkehuse.

Husleje for almene boliger i Aarhus Kommune er steget med 11,6% (86 kr.) fra 2015 til 2021. Priseniveauet er i 2021 på 826 kr., hvilket er mindre end København og Frederiksberg, men højere end Odense og Aalborg.

Tabel 1.25 Almene familieboliger husleje (i hele kr.)

	2015	2021	Udvikling kr.	Udvikling pct.
Aarhus	740	826	86	11,6
København	859	929	70	8,1
Frederiksberg	837	882	45	5,4
Odense	635	713	78	12,3
Aalborg	699	763	64	9,2

Kilde: boligstat.dk

Huslejen for en almen familiebolig er i 2021 473 kr. billigere pr. m² end en privat udlejningsbolig.

Priseniveauet for privatudlejede boliger i Aarhus Kommune er i både 2015 og 2021 det højeste af de fire kommuner, der er sammenlignet med. Det er umiddelbart ikke overraskende, at prisen for en privat udlejningsbolig er højere i Aarhus end Odense og Aalborg, da Aarhus by er større. Det er dog overraskende, at prisen på en privat udlejningsbolig er højere i Aarhus end København og Frederiksberg, jf. tabel 1.26.

Tabel 1.26 Private udlejningsboliger husleje (i hele kr.)

	2015	2021	Udvikling kr	Udvikling pct.
Aarhus	1.047	1.299	252	24,1
København	896	1.233	337	37,6
Frederiksberg	799	1.012	213	26,7
Odense	838	1.009	171	20,4
Aalborg	822	989	167	20,3

Kilde: boligstat.dk

I Tabel 1.27 er private udlejningsboliger opdelt efter opførelsesår, for at analysere forholdet, at huslejen er højere i Aarhus Kommune end København og Frederiksberg.

Tabel 1.27 Private udlejningsboliger husleje (i hele kr.)

Opførelsesår	-1949	1950-1973	1974-1999	2000+
Aarhus	1.212	1.078	1.228	1.462
København	1.008	1.033	1.240	1.618
Frederiksberg	906	899	1.286	1.486
Odense	921	911	984	1.162
Aalborg	940	871	999	1.087

Kilde: boligstat.dk

Den umiddelbart overraskende højere husleje i Aarhus Kommune i forhold til København og Frederiksberg skyldes, at der er højere husleje på det ældre byggeri i Aarhus.

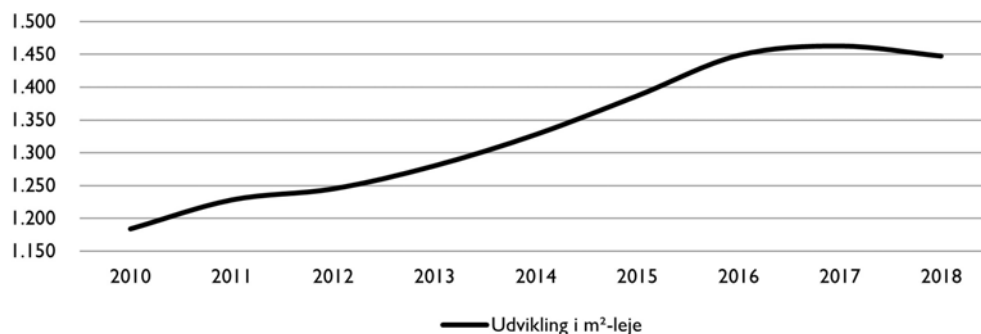
Boliger opført i perioden før 1949 (1.212 kr.) og i perioden 1950-1973 (1.078 kr.) har en husleje, der højere end både København og Frederiksberg. Boligerne opført i perioden 1974-1999 har en lidt lavere husleje end København og Frederiksberg. De nyeste boliger fra år 2000 og frem har en husleje (1.462 kr.), der er lidt lavere end Frederiksberg og noget lavere end København.

I det følgende uddybes prisudviklingen for det private lejeboligmarked med fokus på forskellige boligtypologier på det private udlejningsmarked baseret på rapporten: "Boligmarkedet i Aarhus Kommune, Colliers, januar 2020" og data fra Bolius Videnscenter.

Etageboliger

Lejen pr. m² på det private lejemarked har generelt været opadgående siden 2010. Fra ca. 2016 har tendensen på det seneste været stagnerende til faldende. Denne tendens fremgår af følgende Fig. 1.28, der er baseret på 12.115 observationer fra Boligportalen. Disse observationer indeholder både regulerede og ikke-regulerede lejemål.

Fig. 1.28 Udvikling i den gennemsnitlige udbudsleje pr. m², kr.



Kilde: Colliers og Boligportalen

Hvis der fokuseres på markedslejen for nyopførte etageboliger i Aarhus C, er den gennemsnitlige årlige leje for en lejlighed på cirka 75 m² steget fra ca. 1.400-1.450 kr. pr. m² i 2015 til ca. 1.600-1.650 kr. pr. m² i 2019. Ifølge Colliers in-house database, som indeholder flere tusinde lejekontrakter fra nyopførte etageboliger Aarhus C, er det dog ikke usædvanligt at se årlige lejeniveauer på 1.700-2.000 kr. pr. m² på de primære (førsteklasses) beliggenheder.

I det følgende præsenteres udviklingen i husleje for de mindste etaboliger, som de seneste ti år er den oftest opførte boligtype.

Fig. 1.29 Månedlig husleje etageboliger Aarhus Kommune

Boligtype	2011	2019	2020	Ændring 2011 til 2020 kr. og pct.		Ændring 2019 til 2020 kr. og pct.	
Vær.	3.107	3.836	3.742	635	20	-94	-3
1 vær.	4.457	5.697	5.634	1.177	26	-63	-1
2 vær.	6.516	8.105	7.819	1.303	20	-286	-4

Kilde: Videnscenter Bolius

De sidste ti år er priserne for de mindste lejelejligheder steget med mellem 20 og 26% og som beskrevet har der været et fald i indbyggertallet og stigende tomgang på etageboligerne. Det afspejler sig i faldende priser det seneste år.

Rækkehuse

Selvom der siden 2010 har været en kraftig vækst i antallet af privatudlejede rækkehuse, udgør denne boligtype dog fortsat kun en lille andel af alle udlejede rækkehuse. Der eksisterer derfor ikke det samme datagrundlag for privatudlejede rækkehuse, som der gør for privatudlejede etageboliger.

Det er Colliers' erfaring fra markedet, at udviklingen i leje pr. m² og tomgangsprocenten for privatudlejede rækkehuse har været nærmest identisk med udviklingen for privatudlejede etageboliger. For samme størrelse og beliggenhed, er det Colliers' vurdering, at rækkehuse generelt kan bære en lidt højere leje pr. m² end etageboliger. Men da den gennemsnitlige størrelse er højere for rækkehuse, og da rækkehuse typisk har mere decentrale beliggenheder uden for bymidten, er lejen pr. m² ofte nogenlunde identisk for privatudlejede rækkehuse og etageboliger.

Parcelhuse

Antallet af udlejede parcelhuse er så begrænset, at det ikke har været muligt at skaffe datagrundlag for denne boligtype.

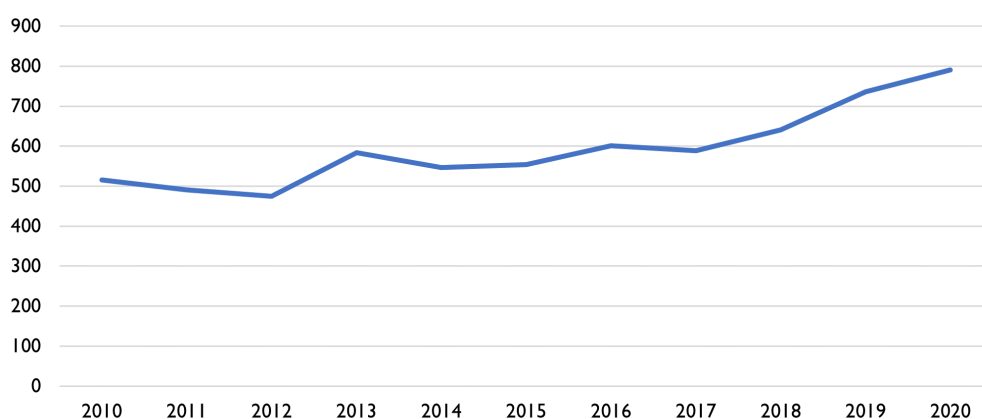


Tomgang

Udviklingen i boligernes tomgang er et vigtigt element i forhold til status og behov på det aarhusianske boligmarked. Som beskrevet signalerer pris boligernes attraktivitet. Faren ved kun at forholde sig til prisen er, at man kun ser på de boliger, der er handlet og solgt.

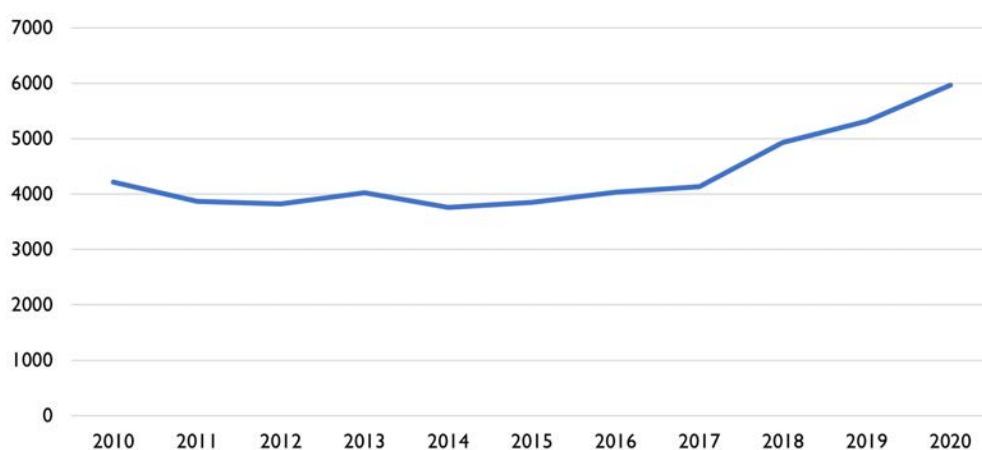
Følgende Fig. 1.30 og 1.31 viser, at tomgangen for række-, kæde- og dobbelthuse og etageboliger (inklusive kollegieboliger) har været stigende for begge boligtyper siden år 2017.

Fig. 1.30 Tomgang række-, kæde- og dobbelthuse



Kilde: Videnscenter Bolius

Fig. 1.31 Tomgang etageboliger inkl. kollegieboliger



Kilde: Videnscenter Bolius

Af de 790 tomme række-, kæde- og dobbelthuse i år 2020 udgør boligerne på 100-125 m² den største andel (34%) af de tomme boliger – den størrelse, som der også er blevet tilført flest af (jf. afsnit: Boligtyper og størrelser).

Tomgangen på 5.966 boliger i år 2020 for etageboliger er primært i de mindste størrelser mindre end 50 m² (29%) 50-74 m² (33%) og 75-99 m² (22%), hvilket også er de tre størrelser, der er tilført flest af.

Nedenfor ses det, at parcelhusene generelt har den laveste tomgang varierende mellem 1,7% og 2% tomgang (boliger uden cpr. tilmeldte personer). Det bemærkes, at hovedparten er ejerboliger med en gennemsnitlig længere botid end særligt de mindste lejeboliger.

Række-, kæde- og dobbelthuse har haft en stigende tomgang fra 2014 til 2020, hvor tomgangen er 2,7%.

Etageboliger inkl. kollegieboliger har den største tomgang. Siden 2014 har tomgangen været stigende. De seneste år, hvor der også er opført mange etageboliger, har der også været en stigende tomgang, særligt de seneste tre år, jf. Fig. 1.32.

Fig. 1.32 Tomgang (ubeboede boliger) i pct.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Parcel/stuehuse	1,9	1,7	1,8	1,8	1,8	1,8	1,7	1,7	1,9	1,9	2,0
Række-, kæde- og dobbelthuse	2,1	2,0	1,9	2,3	2,1	2,1	2,3	2,2	2,3	2,6	2,7
Etageboliger inkl. kollegieboliger	4,8	4,4	4,3	4,4	4,1	4,2	4,3	4,4	5,0	5,3	5,8

Kilde: Danmarks Statistik

Tomgangen kan yderligere nuanceres med boligstørrelser, og sammenligning af udviklingen i tomgangen på tværs af byer og fokus på tomgangen for det almene byggeri. Tomgangen for parcel/stuehuse belyses ikke yderligere, da den har været på et stabilt niveau de sidste ti år. Fordeles tomgangen på størrelsen af boligerne, viser det populariteten for de forskellige boligstørrelser.

Tomgang og boligstørrelser

For række-, kæde- og dobbelthuse er boligstørrelsen 75-99 m² omfattet af mindst tomgang i år 2020. De seneste ti år har tomgang været 2% eller mindre.

De række-, kæde- og dobbelthuse størrelser, der er bygget flest af (100-124 m² og 125-149 m² jf. afsnittet: Boligtyper og størrelser) har de fleste år haft en ret lav tomgang på ca. 2%, men er dog steget til 2,9% og 3,2% i 2020. De mindste boliger under 50 m² og boliger på 150-174 m² har den højeste tomgang på 4%.

Fig. 1.33 Tomgang ubeboede række-, kæde- og dobbelthuse

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
- 50 kvm	5,3	5,8	6,5	6,8	9,0	8,7	10,6	9,2	7,0	4,4	3,7
50-74 kvm	2,8	2,9	3,2	3,1	2,7	3,2	3,6	3,4	2,9	3,3	3,2
75-99 kvm	1,8	1,6	1,5	1,6	1,7	1,4	1,8	1,7	1,9	1,8	2,0
100-124 kvm	1,8	1,7	1,6	2,1	1,7	1,7	1,6	1,6	2,0	2,7	2,9
125-149 kvm	2,1	1,9	1,2	3,4	2,0	2,2	1,6	1,6	2,2	3,4	3,2
150-174 kvm	2,8	2,4	2,1	0,9	1,4	1,5	1,6	1,8	2,3	2,1	3,6
175 kvm og derover	3,9	3,2	3,2	2,5	3,1	1,8	1,1	1,6	2,1	1,5	2,5

Kilde: Danmarks Statistik

Der er bygget flest etageboliger inklusive kollegieboliger de seneste år. De mindste etageboliger under 50 m² har alle relativ høj tomgang. I 2010 var den 9,3% og i 2020 var den på 8,8%. Mange af disse boliger er ofte beboet af unge, som ofte har en kort botid på grund af uddannelse og skift til første job og/eller i forbindelse med etablering af familie.

Etageboliger på 50-74 m² og 75-99 m² har de fleste år haft den laveste tomgang. Tomgangen er de sidste år steget i takt med, at der også er kommet flere af disse boligstørrelser. For boliger på mere end 100 m² er der større tomgang, jf. Fig. 1.34.

Fig. 1.34 Tomgang ubeboede etageboliger inkl. kollegieboliger

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
- 50 kvm	9,3	8,7	8,1	6,8	6,5	7,0	7,1	7,2	7,8	8,2	8,8
50-74 kvm	4,0	3,8	4,0	4,5	3,6	3,3	3,5	3,5	4,1	4,3	4,7
75-99 kvm	3,1	2,6	2,5	3,0	2,8	2,9	3,2	3,2	4,0	4,4	4,5
100-124 kvm	3,6	2,6	2,9	3,3	4,3	4,5	4,6	4,8	5,6	5,4	6,8
125-149 kvm	4,4	5,2	4,8	4,5	5,3	6,0	4,6	5,6	8,1	7,9	9,3
150-174 kvm	5,1	4,6	4,8	7,4	5,5	7,6	4,6	5,6	7,5	8,5	8,9
175 kvm og derover	8,8	8,8	10,2	9,8	13,5	11,5	10,6	10,5	11,9	11,8	11,4

Kilde: Danmarks Statistik

Det kan yderligere undersøges, hvem der ejer de tomme boliger for at konkretisere, hvor de tomme boliger er i markedet.

I det følgende fokuseres der på tre største ejerformer, som også har opført de fleste boliger de seneste 10 år: Privatpersoner inkl. I/S, almene boligselskaber og A/S, ApS og andre selskaber.

Tomgang og forskellige ejerformer

For række-, kæde- og dobbelthuse er det tydeligt, at den største, og også stigende tomgang de seneste tre år er hos A/S, ApS og andre selskaber (typisk store private udlejere og pensionskasser). De to andre ejerformer har en relativ lav tomgang, jf. tabel 1.35.

Tabel 1.35 Tomgang ubeboede række-, kæde- og dobbelthuse

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Privatpersoner inkl. I/S	1,9	1,5	1,6	1,7	1,5	1,6	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8
Almene boligselskaber	1,1	1,3	1,4	1,9	1,4	1,5	1,9	1,7	1,4	1,7	1,8
A/S, ApS og andre selskaber	8,6	8,1	4,6	9,2	4,8	5,4	4,6	5,5	7,4	10,2	9,2

Kilde: Danmarks Statistik

Data fra Danmarks Statistik er brugt for at kunne sammenligne tomgang på tværs af ejerformer. Oftest bruger Aarhus Kommune Landsbyggefondens ledighedsstatistik, når tomgang drøftes i almene boliger. Forskellen i de to statistikker er uddybet i nedenstående faktaboks.

FAKTABOKS: TOMGANG I ALMENE BOLIGFORENINGER

Et opmærksomhedspunkt i forhold til tomgangen i de almene boliger er, at Danmarks Statistik, som er brugt her og Landsbyggefonden opgør tomgang forskelligt.

Danmarks Statistik: En bolig uden CPR til tilmeldt person er en ubeboet bolig = tom.

Landsbyggefonden: Boliger anses som ledige, når de påfører boligorganisationen/afdelingen et økonomisk tab. Boliger, der står midlertidig tomme, fordi de er under istandsættelse, renovering, eller fordi kommunen råder over boligerne, anses således ikke for ledige.

For tomgangen på etageboliger viser det sig også, at de almene boligselskaber samtidig har den laveste andel tomme boliger. Selv om tomgangen er steget fra 2% til 3% for de almene boligselskabers etageboliger, er det fortsat en tomgang, der er væsentlig lavere end de andre ejerformer, der i år 2020 havde en tomgang på 6% og 9%, jf. tabel 1.36.

Tomgangen i almene boligselskaber er alene relateret til tomgang i ungdomsboliger, tomgang i Gellerup/Toveshøj og tomgang i forbindelse med renoveringer.

Tabel 1.36 Tomgang ubeboede etageboliger

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Privatpersoner inkl. I/S	5,2	5,0	4,9	4,9	4,7	4,6	4,4	4,8	5,2	5,3	5,5
Almene boligselskaber	2,0	1,9	2,0	2,1	2,0	2,8	3,0	2,3	2,3	2,8	2,9
A/S, ApS og andre selskaber	8,0	6,2	6,0	7,3	5,9	5,4	5,8	6,3	7,9	7,8	8,6

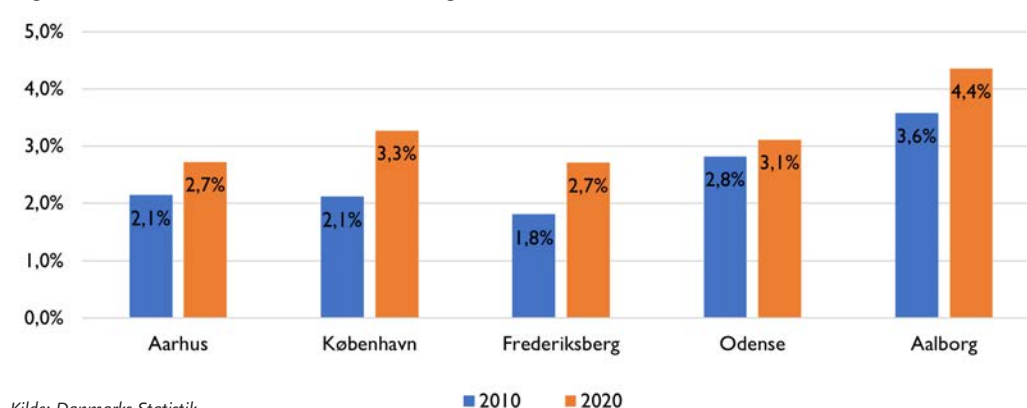
Kilde: Danmarks Statistik

Tomgang i forskellige kommuner

Det er belyst, at tomgangen varierer for boligtyper, -størrelser og ejerformer. For at få et yderligere perspektiv på Aarhus Kommunes tomgang relativt, er der foretaget en sammenligning mellem Aarhus og andre store danske universitetsbyer.

Sammenlignes tomgangen i alle typer af rækkehuse i Aarhus Kommune ses det, at tomgangen er på 2,7% i år 2020. Det er på niveau med Frederiksberg og lidt lavere end København, Odense og Aalborg, jf. Fig. 1.37.

Fig. 1.37 Andel tomme række-, kæde- og dobbelthuse



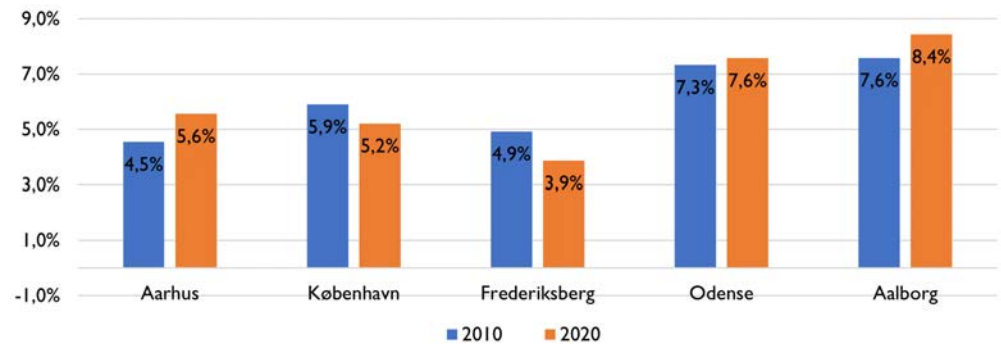
Kilde: Danmarks Statistik

Stigningen på 0,6 procentpoint er mindre end København, Frederiksberg og Aalborg. I Odense har der været en mindre stigning end i Aarhus. Til gengæld er tomgangen højere i Odense.

Aarhus Kommunes tomgang for række-, kæde og dobbelthuse er i år 2020 på niveau eller lidt lavere end sammenlignelige kommuner.

Tomgangen for etageboliger i Aarhus Kommune er steget fra 4,5% til 5,6%. I København er den faldet fra 5,9% til 5,2%. I Frederiksberg er den faldet fra 4,9% til 3,9%. I både Odense og Aalborg er tomgangen noget højere og er steget fra år 2010 til 2020.

Fig. 1.38 Andel tomme etageboliger



Kilde: Danmarks Statistik

Stigende tomgang for etageboliger sammenlignet med København og Frederiksberg er et opmærksomhedspunkt. Som beskrevet kan den stigende andel af tomme etageboliger spores til særlig de største boliger og de mindste boliger samt boliger ejet af A/S, ApS og andre selskaber (typisk store private udlejere og pensionskasser).



Bispehaven, Østjysk Bolig



Visualisering Aarhus Ø, Lighthouse

Case Aarhus Ø

Baggrund

Aarhus Ø er et område, der både i kraft af sin beliggenhed og i dialogerne om byens udvikling fylder og har fyldt meget de seneste ti år. Aarhus Ø er taget med som en case som et eksempel på et nyt byområde, og hvordan det har udviklet sig i et boligperspektiv.

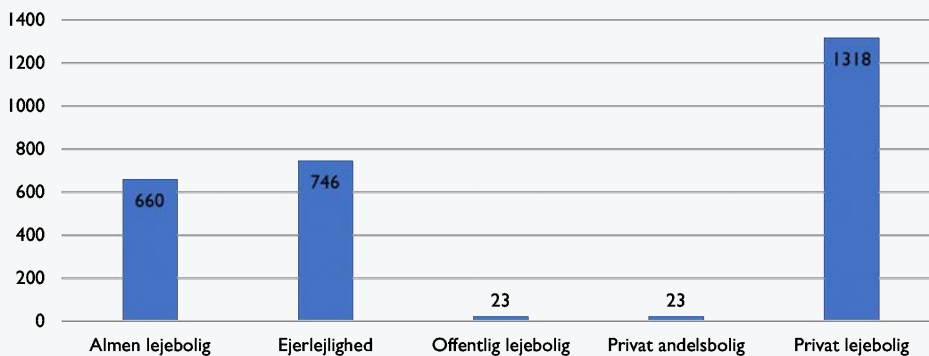
Aarhus Ø 2011 og 2021

Til casen er der brugt data fra år 2011 og 2021 fra Teknik og Miljø's GIS-afdeling. Aarhus Ø er et område, hvor der er sket meget de seneste ti år, og hvor mange nye boliger er opført. Datagrundlaget fra år 2011 dækker over 115 boliger. Frem til år 2021 er der opført mange boliger, hvorfor datagrundlaget fra i år dækker over 2.775 boliger. Samtidig er det interessant at få belyst områdets udvikling, som et eksempel på byudvikling de seneste ti år.

Boliger og ejerform

Aarhus Ø består udelukkende af etageboliger. På Aarhus Ø er den mest udbredte ejerform private lejeboliger. De 1.318 private lejeboliger på Aarhus Ø svarer til 48% af alle boliger. Bydelen rummer 746 ejerlejligheder (27% af boligerne). Almene boliger er den tredje hyppigste boligtype med 660 boliger (24% af boligerne). Der er både 23 offentlige lejeboliger og 23 private andelsboliger, jf. Fig. 1.39.

Fig. 1.39 Antal boliger Aarhus Ø 2021



Kilde: Teknik og Miljø GIS

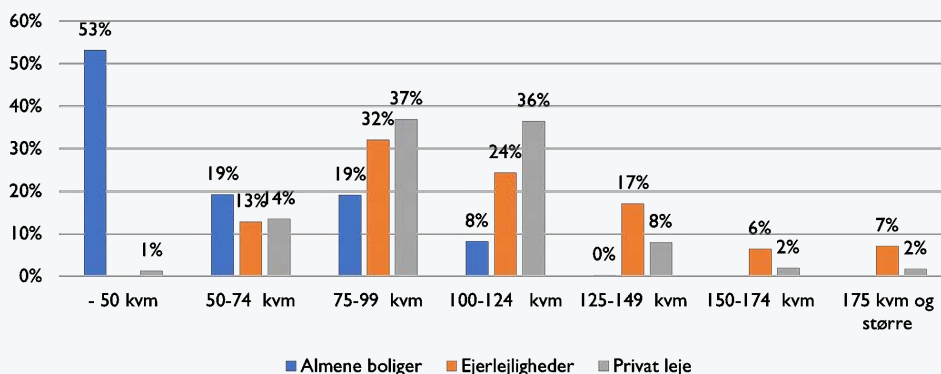
Fordeles boligstørrelserne på de almene lejeboliger, ejerlejlighederne og private boliger, kan der konstateres store forskelle.

53% af de almene boliger er under 50 m². De mange små boliger skyldes, at der er relativt mange almene ungdomsboliger. Af de største almene boliger er kun 8% større end 100 m².

De mindste ejerlejligheder er 50 – 74 m² (13%). Den mest udbredte ejerlejlighedsstørrelse er 75-99 m² (32%), efterfulgt af 100 – 124 m² ejerlejligheder (24%). For de tre største kategorier, dvs. ejerlejligheder over 125 m², er der flest ejerboliger.

De private lejeboliger er i høj grad opført i de to størrelseskategorier 75-99 m² og 100-124 m² svarende til i alt 73% for de to kategorier.

Fig. 1.40 Størrelser boligtyper Aarhus Ø

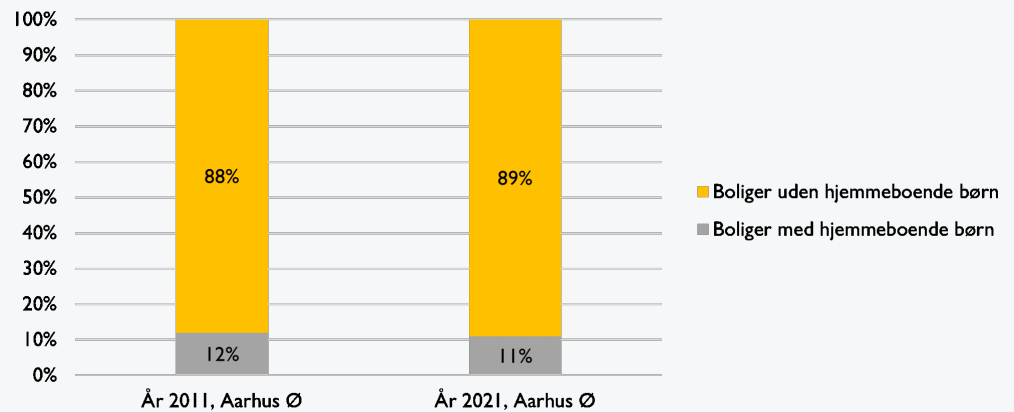


Kilde: Teknik og Miljø GIS

Hjemmeboende børn på Aarhus Ø

I nedenstående Figur 1.41 ses det, at der i år 2011 var hjemmeboende børn i 12% af boligerne (i alt 115 boliger). Det billede har stort set ikke ændret sig til 2021, hvor der er hjemmeboende børn i 11% af boligerne på Aarhus Ø.

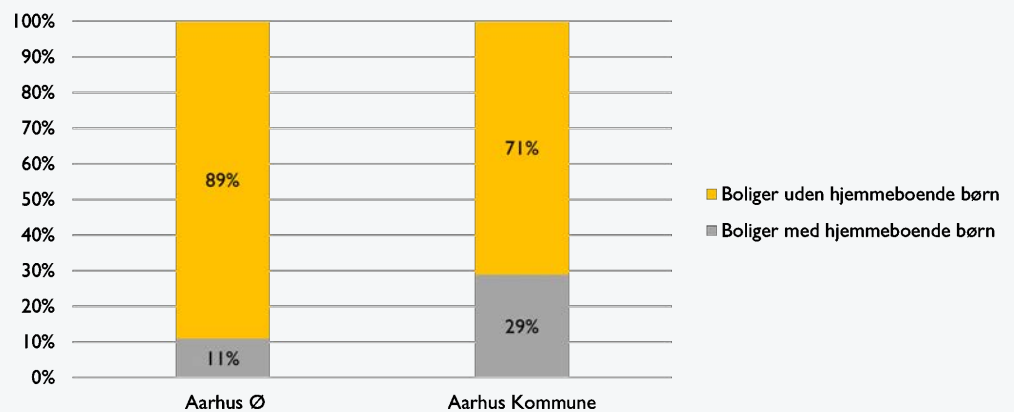
Fig. 1.41 Hjemmeboende børn år 2021 - Aarhus Ø og kommunen



Kilde: Teknik og Miljø GIS og Danmarks Statistik

Sammenlignes andelen af boliger med hjemmeboende børn med Aarhus Kommune i øvrigt ses det, at der er færre børnefamilier på Aarhus Ø (11%) end i resten af kommunen, hvor andelen af boliger med hjemmeboende børn er 29%, se nedenstående tabel 1.42.

Fig. 1.42 Hjemmeboende børn - Aarhus Ø



Note: Hjemmeboende børn defineres som børn op til 23 år
Kilde: Teknik og Miljø GIS og Danmarks Statistik

Ses der på børnenes aldersfordeling i henholdsvis år 2011 og 2021 skiller to aldersgrupper sig ud. De 0-5-årige udgjorde i 2011 31% og 51% i 2021. Andelen af 16-20-årige er også stor, og denne aldersgruppe var den største i 2011 og den næststørste i år 2021 med 24%.

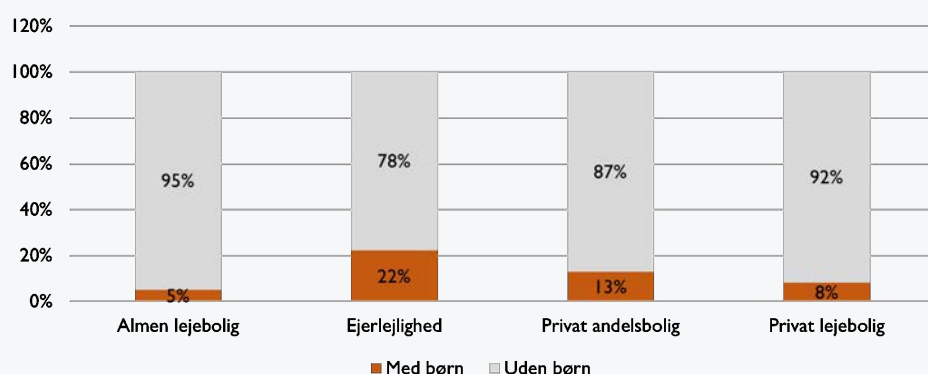
Aldersgrupperne af 6-10-årige og 11-15-årige er ikke ret stor på Aarhus Ø.

Med afsæt i ovenstående Figur 1.42, er Aarhus Ø tilsyneladende populær for de børnefamilier, der har fået det første barn. Tilsyneladende fraflytter mange dog Aarhus Ø, når de har fået det første barn eller nummer to er på vej. 70% af husstandene med børn på Aarhus Ø har ét barn, mod 40% i Aarhus Kommune i øvrigt.

Ejerboligen er den bolig, som flest børnefamilier har bosat sig i på Aarhus Ø. 225 af børnene bor i ejerlejlighed, 143 børn bor i privat lejebolig, 45 børn bor i almen bolig og 6 børn bor i privat andelsbolig.

I en omregning af boligerne med børn på andele af de forskellige ejerformer, bliver det tydeligt, at ejerlejlighederne er den mest populære bolig for børnefamilierne, idet 22% af ejerlejlighederne har et hjemmeboende barn. Den mest fremherskende ejerform på Aarhus Ø, private lejeboliger (1.318 boliger/48% af alle boliger) er beboet af børn i 8% af husstandene, jf. Fig. 1.43.

Fig. 1.43 Andel boliger med og uden børn



Kilde: Teknik og Miljø GIS

I forhold til andelen af børn i boliger i ovenstående graf er et opmærksomhedspunkt for særligt de almene boliger, at en meget stor del af de almene boliger er opført som ungdomsboliger. 72 % af de almene boliger er ungdomsboliger på Aarhus Ø, se også Figur 1.40.

Ses der alene på de almene boliger, som ikke er ungdomsboliger, udgør andelen af børnefamilier 17%. I ovenstående Figur 1.43 udgør andelen kun 5%, da alle ungdomsboliger er inkluderet.

BOLIGBEHOVSPROGNOSE



Made In Aarhus, Lisbjerg

Delkonklusioner

- Efterspørgslen stiger på parcel- og rækkehuse de kommende 13 år (godt 800 pr. år), mens der kan forventes en afmatning i efterspørgslen efter etageboliger (ca. 1.400 om året), hvis der forudsættes et uforandret boligforbrug opdelt på aldersgrupper.
- Der forventes desuden behov for flere ejerboliger, end dem der er bragt til markedet de seneste år.
- Befolkningsprognosen fra 2020 sammenholdt med prognosen fra 2021 viser, at væksten i gruppen af 0-17- og 30-39-årige er faldet mærkbart. Dette kan betyde ændringer i behov for forskellige typer af boliger.

Baggrund

Dette kapitel beskriver det forventede boligbyggeri i Aarhus Kommune i perioden fra 2021-2033 ud fra et uforandret boligforbrug opdelt på aldersgrupper. Perioden svarer til det aktuelle budget 2021, tillagt den 10-årige investeringsplan for 2024-2033.

Aarhus Kommune laver i dag to typer prognoser på befolknings- og boligområdet:

- En befolkningsprognose, der prognosticerer antallet af borgere i Aarhus Kommune ud fra faktorer som fødsler, dødelighed samt til- og fravandring.
- En boligprognose, der vurderer rummeligheden til nye boliger i Aarhus Kommune og anvendes til at fordele befolkningsvæksten på lokalområder.

Den aktuelle boligbehovsprognose er et forsøg på at beskrive behovet for boliger givet befolkningsprognosen. Konkret viser prognosens grundforløb hvordan boligudbygningen skal se ud, hvis boligforbruget pr. person skal være uændret fra 2020-2033.

Forholdet mellem boligbehov og demografi er dobbeltsidet: På den ene side betyder en vækst i befolkningen, at efterspørgslen stiger og markedet reagerer og at der bygges flere boliger. På den anden side kan en vækst i boliger også tiltrække nye borgere og dermed få befolkningsvæksten til at stige. Og modsat. Hvis der ikke bygges tilstrækkeligt med boliger til at imødegå efterspørgslen, vil priserne stige og en del af efterspørgslen vil søge mod andre boligtyper eller efterspørgslen vil blive imødekommet udenfor Aarhus Kommune.

På den måde er befolkningsprognosen og boligbehovsprognosen hinandens forudsætninger. Hvis der ikke kommer en vækst i befolkningen, så kommer der heller ikke så mange boliger som behovsprognosen tilsiger. Og kommer der ikke det antal boliger, der vurderes i behovsprognosen, så substitueres behovet alt andet lige til andre boliger, hvoraf en del ligger uden for Aarhus Kommune. Dermed kommer der ikke så stor en vækst i befolkningen som befolkningsprognosen forudsiger.

Efterspørgsel efter boliger efter alder, boligtype og ejertype

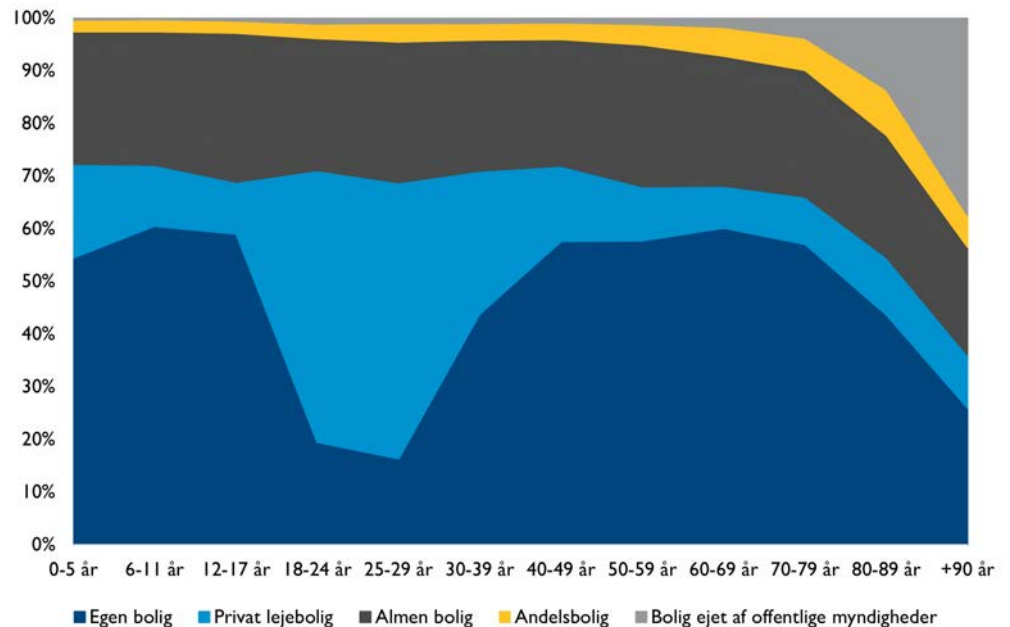
Til udarbejdelsen af en boligbehovsprognose ud fra offentligt tilgængelige data er de få, men centrale variabler:

- Befolkningens alder
- Det aktuelle boligforbrug fordelt på boligtyper
- Det aktuelle boligforbrug fordelt efter ejertyper.

Alder er en meget central determinant for befolkningens boligforbrug. I en rapport udarbejdet af Colliers for Aarhus Kommune (Boligmarkedet i Aarhus, januar 2020) er dette illustreret med to figurer, der viser boligforbruget i Aarhus Kommune fordelt på boligtype og ejertype.

I den følgende Fig. 2.1 fra ovennævnte Colliers rapport – ses sammenhængen mellem alder og den typiske ejerform.

Fig. 2.1 Forholdet mellem alder og ejerformer, 2019



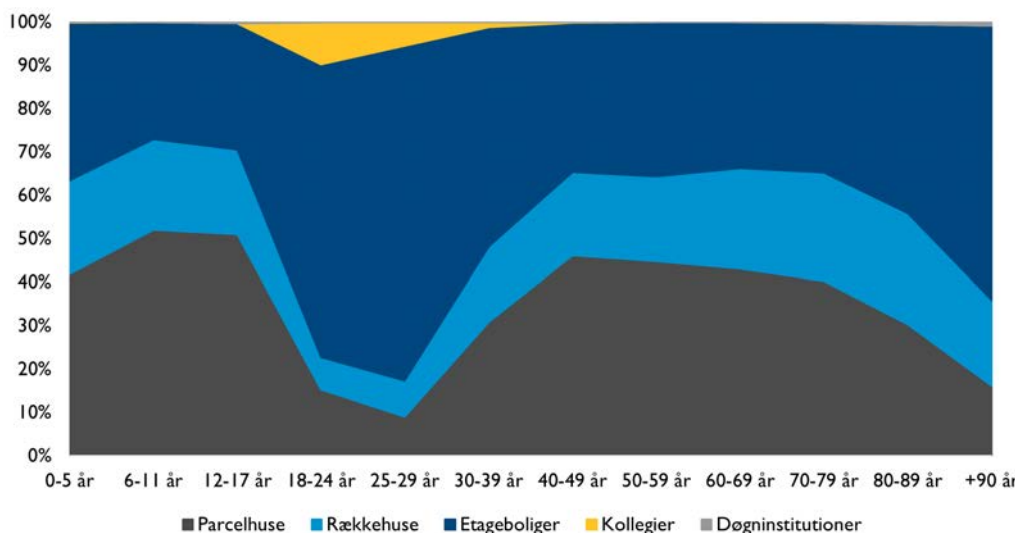
Note: Denne graf indeholder kun de personer, hvor ejerformen på deres bolig er oplyst. Denne gruppe udgør cirka 97% af det samlede befolkningstal i Aarhus Kommune.
 Kilde: Colliers International på baggrund af Danmarks Statistik

Det ses, at forholdet mellem ejerboliger og lejeboliger varierer meget hen over aldersgrupperne. Det er således af stor betydning, om en befolkningstilvækst sker blandt de 0-17-årige, de 18-29-årige eller de erhvervsaktive aldersgrupper.

Det fremgår også, at der er visse forskydninger mellem de forskellige typer af lejeboliger. Således er privat udlejning meget udbredt blandt de 18-29-årige, mens denne udlejningsform fylder markant mindre i de øvrige aldersgrupper. Det fremgår, at andelen af borgere, der bor i almene boligforeninger, er relativt stabilt hen over aldersgrupperne.

Nedenfor viser Fig. 2.2 fordelingen mellem forskellige boligtyper fordelt over aldersgrupperne.

Fig. 2.2 Forholdet mellem alder og boligform, 2019



Note: Denne graf har udeladt boligformerne "Fritidshuse" og "Andet". Det er dog kun ca. 1% af befolkningen i Aarhus Kommune, der bor i denne boligtype.
Kilde: Colliers International på baggrund af data fra Danmarks Statistik

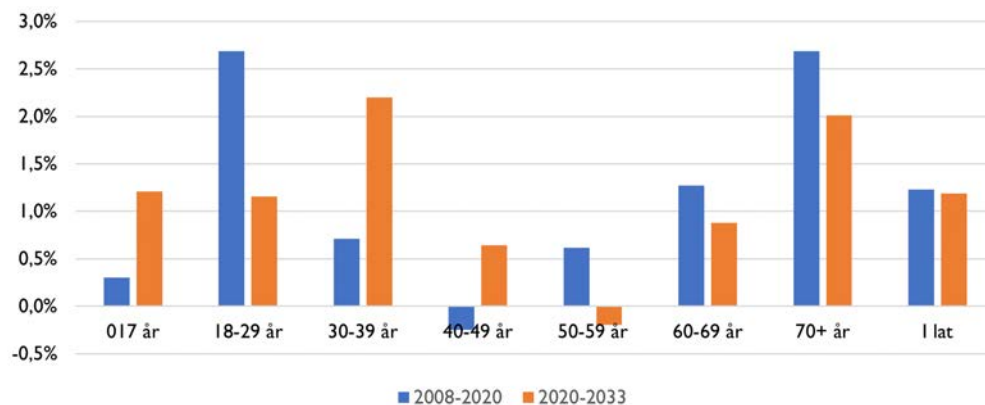
Figuren viser tydeligt, at efterspørgslen efter parcelhuse er størst blandt de 30-75-årige samt deres børn (0-17-årige). Modsat er efterspørgslen efter parcelhuse lav for aldersgruppen mellem 18 og 29 år.

Figur 2.1 og 2.2. tegner et billede af, at efterspørgslen er meget forskellig alt efter, hvilken aldersgruppe en borger tilhører.

I kapitel 1 blev der tegnet et billede af væksten i boliger over de seneste 10 år. Der har ikke mindst været tale om en betydelig vækst i antallet af etageboliger. Men hvad siger befolkningsprognosen for de kommende 12 år?

I nedenstående Fig. 2.3 ses den årlige vækst i en række alderskategorier i procent pr. år fra 2008-2020 og igen fra 2020-2033.

Fig. 2.3 Årlig vækst i befolkningen 2008-2020 hhv. 2020-2033



Kilde: Danmarks Statistik og Aarhus Kommunes seneste befolkningsprognose, marts 2021

Det ses, at befolkningsudviklingen forventes at skifte karakter fra de seneste 12 år til de kommende 13 år. Fra 2008-2020 lå den årlige gennemsnitlige vækst i befolkningen på 1,2%. Aldersgrupperne af 18-29-årige og 70+ årige har begge haft en årlig vækst på 2,7%.

Fremover forventes også en årlig vækst på 1,2% i befolkningen generelt. Men i de kommende år forventes befolkningsvæksten drevet af de 30-39-årige med 2,2% årligt, mens væksten for de 18-29-årige er mere end halveret til 1,2%.

Det bemærkes, at Danmarks Statistik, der også udarbejder en befolkningsprognose, forventer en noget lavere befolkningstilvækst i Aarhus Kommune generelt (0,9%) og endda forventer et fald i antallet af 18-29-årige. Danmarks Statistiks prognose viser dog samme overordnede billede af en vækst, der forskyder sig fra de 18-29-årige og opad mod de 30-49-årige og til de 0-17-årige.

Den forrige højkonjunktur fra ca. 2003-2007 kan yderligere aflæses i Aarhus Kommunes befolkningstilvækst i dag. Aarhus Kommune har haft befolkningsnedgang blandt de 40-49-årige i 10'erne, en tilbagegang der rykker op til personer i 50'erne i 20'erne. Dette hænger formentlig sammen med de høje boligpriser før finanskrisen, der fik en del borgere til at søge bolig udenfor Aarhus Kommune.

Dette billede illustrerer vigtigheden af boligefterspørgsel, boligudbud og boligpriserne for den demografiske udvikling i Aarhus Kommune.

Boligbehovsprognosen

Ved at kombinere det nuværende boligforbrug fordelt på ejerformer og boligtyper for hver alderskategori sammenholdt med befolkningsprognosen, fås et billede af boligefterspørgslen i 2033 - før eventuelle adfærdsændringer.

Det bemærkes, at der i afsnit Boligbehovet, hvis de sidste ti års ændring i boligforbruget fortsætter de næste 13 år er udført en beregning af, hvordan boligbehovsprognosen ser ud, hvis trenden i efterspørgslen fra 2010-2022 ekstrapoleres til 2033.

I nedenstående Tabel 2.4 ses boligforbruget pr. aldersgruppe fordelt på hovedboligtyperne.

Tabel 2.4 Boligforbruget fordelt på aldersgrupper i pct.

Alder	Ejer				Leje			I alt
	Parcel	Række	Etage	Andet	Række	Etage	Andet	
0-17 år	48,4	9,1	3,0	0,1	11,6	27,5	0,2	100,0
18-29 år	12,2	2,2	4,3	0,0	5,5	75,5	0,3	100,0
30-39 år	30,6	7,7	6,8	0,1	9,4	45,0	0,4	100,0
40-49 år	46,2	9,0	4,6	0,2	10,3	29,5	0,2	100,0
50-59 år	43,6	9,3	5,3	0,4	10,7	30,6	0,2	100,0
60-69 år	42,2	11,3	5,9	1,0	11,4	28,1	0,1	100,0
70+ år	35,7	10,5	5,1	1,1	14,5	33,1	0,1	100,0
I alt	31,3	7,4	4,7	0,3	9,7	43,8	0,2	97,5

Note: Boligtyperne er reduceret til 7 grupper. Disse er de 3 hovedtyper (parceller, rækkehuse og etageboliger) samt andre boliger såsom sommerhuse, døgninstitutioner mv. Boligtypen Kollegier er slået sammen med etageboliger. Gruppen "Uoplyst" er forholdsmæssigt fordelt ud på de tre hovedkategorier af boliger. Disse typer deles igen i ejerboliger og lejeboliger. Kategorien leje-parcelhus er slået sammen med ejer-parcelhus til én kategori, idet det skønnes, at der ikke nyopføres mange parcelhuse med udlejning som formål.

Kilde: Danmarks Statistik, matrice BOL 201 og egne beregninger.

Det ses, at fx 48,4% af de 0-17-årige bor i parcelhus, mens kun 12,2% af de 18-29-årige bor i parcelhus. Tabellen udtrykker således samme billede som i Figur 2.1.

Colliers International har i sin analyse lavet et estimat på boligforbruget pr. beboer pr. bolig pr. aldersgruppe i Aarhus. Estimaterne kan ikke opdeles i ejer- og lejeboliger.

Det ovenstående boligforbrug fordelt på alder, boligtype og ejertype kan nu ganges på væksten i befolkningen og igen ganges på det boligforbrug pr. person i de samme kategorier (dog uden skelnen mellem ejer- og lejebolig), der er baseret på Colliers International.

Dette giver en større tabel med væksten i det forventede antal kvadratmeter bolig de kommende 13 år (tabellen ses som bilag 2). Nedenfor er denne tabel resumeret i en række nøgletal.

Tabel 2.5 Udbygningsbehov 2020-2033, kvadratmeter, Aarhus Kommunes befolkningsprognose marts 2020 og uændret boligforbrug

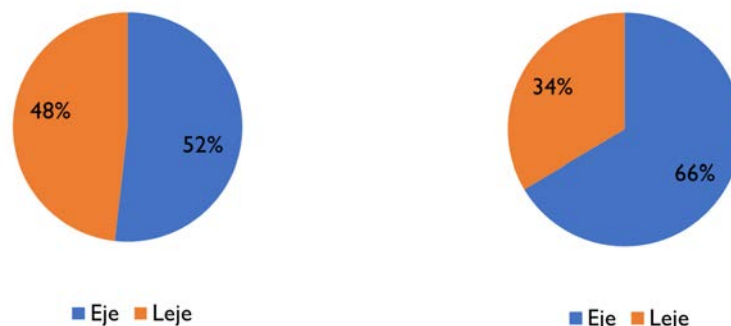
	Eje	Leje	I alt	Pct.
Parcel	1.009.662	-	1.009.662	37%
Række	200.960	271.291	472.251	17%
Etage	123.753	1.106.338	1.230.091	45%
Andet	12.346	6.068	18.414	1%
I alt	1.346.721	1.383.697	2.730.418	100%

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers International, Aarhus Kommunes befolkningsprognose og egne beregninger

Hvis boligforbruget skal være uændret, skal der bygges ca. 1,1 mio. m² parcelhuse ud af de 2,9 mio. m² boliger, der er behov for, hvis befolkningens nuværende boligforbrug skal fastholdes. Der skal bygges ca. 0,5 mio. m² rækkehuse og ca. 1,3 mio. m² etageboliger.

I nedenstående figur 2.6 er forholdet mellem eje og leje resumeret som procentandelen af antallet af opførte kvadratmeter.

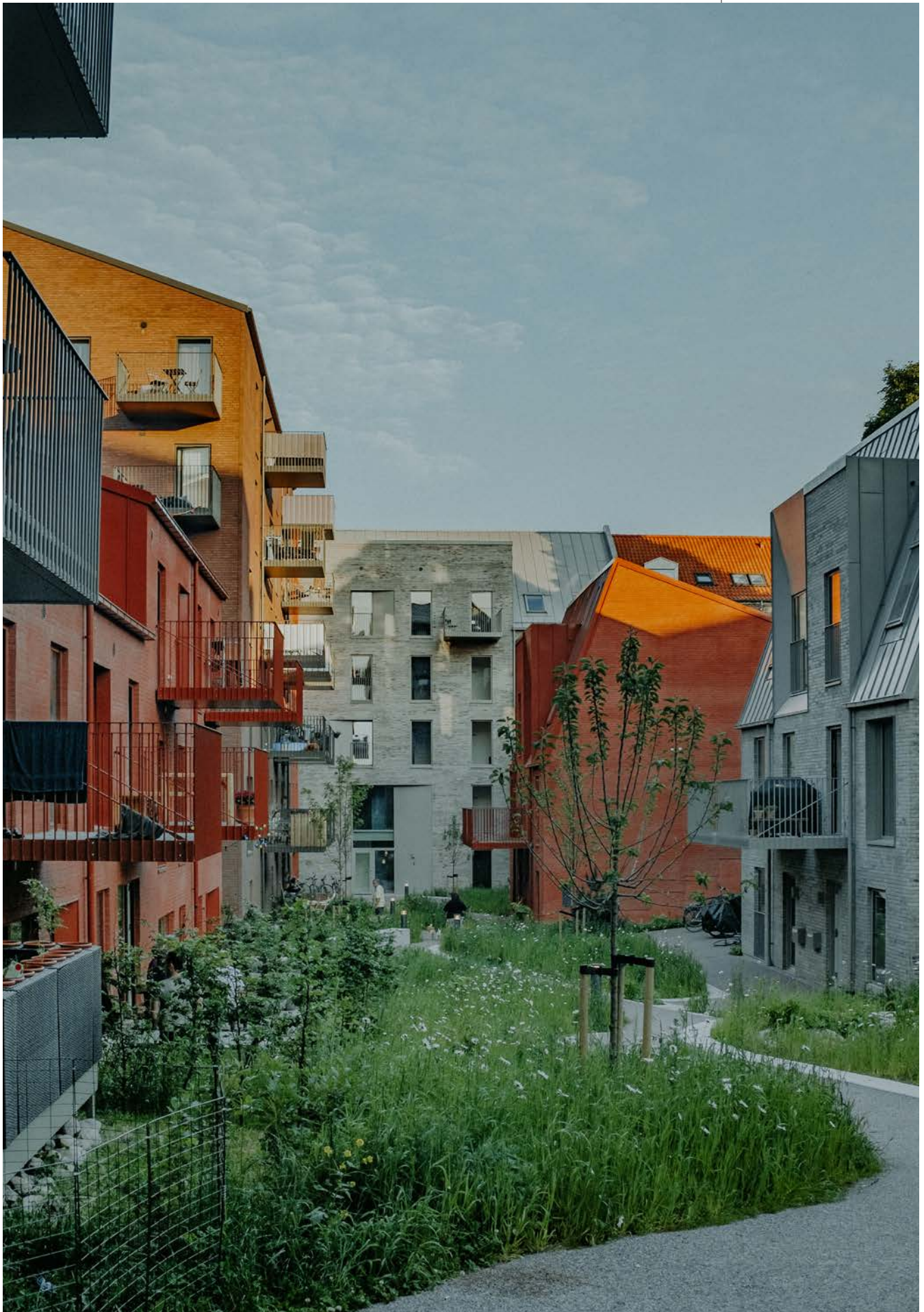
Fig. 2.6 Fordeling af antal kvadratmeter ejerboliger og lejeboliger



Note: Øverst ses fordelingen af det samlede byggeri, og nederst ses fordelingen efter at grundkvoten til almene familieboliger er taget ud af fordelingen
Kilde: Boligbehovsprognosen

Det fremgår, at ca. 48% af de prognosticerede kvadratmeter skal være ejerboliger og 52% lejeboliger ved et uændret boligforbrug. Når fordelingen foretages uden grundkvoten til almene familieboliger, dvs. alene privat byggeri plus kommunale almene boliger, skal 66% af de opførte kvadratmeter være private og 34% privat leje eller kommunalt byggeri.

Spørgsmålet om ejer- eller lejebolig er af central betydning for boligvalget i – ikke mindst for personer i de alderskategorier, hvor man stifter familie. I nedenstående boks er der lavet en række økonomiske eksempler på forskellige boligtyper set fra det privatøkonomiske perspektiv. Nederst i boksen ses en figur, der viser resultatet for en række forskellige ejertyper og boligstørrelser før og efter afdrag på ejerboligernes lån.



Æbleøen, Aarhus C

Faktaboks – eje, leje & privat-almant – det privatøkonomiske perspektiv

Valget af boligform afhænger af bl.a. antallet af personer i husstanden, familiens økonomi, alder og opsparing. Vigtigst er den personlige præference for enten lejlighed, rækkehus eller villa.

De forskellige ejerformer har forskellige økonomiske rammer. Disse rammer møder familiernes præferencer og økonomiske muligheder. I denne faktaboks vises en række eksempler på udgifterne ved forskellige boligtyper, i forskellige størrelser og med forskellige finansieringskilder.

Der er stor spredning på kommunens lejeniveauer. I det følgende er der taget udgangspunkt i nogle eksempler, der er tilstræbt at ligge midt i markedet.

På ejerboligmarkedet går folk ind på markedet med forskellig opsparing og med forskellige ønsker til afdragsfrihed, fast eller variabel rente mv. Kombinationsmulighederne er uendelige, og de viste eksempler er altså alene eksempler.

På ejerboligsiden er der taget udgangspunkt i to lejligheder på det aarhusianske boligmarked. Villaen kunne være en ældre villa i Aarhus Kommune, et nyopført parcelhus i omegnskommune på ca. 175 m² eller et nyere rækkehus i en oplandsby i Aarhus på fx 130 m².

Udgifterne er så vidt muligt søgt gjort ens. De dækker udgifterne til leje/lån, skatter, renovation, udvendig vedligeholdelse og hårde hvidevarer. Der vil såvel på lejligheder og på ejerboliger være udgifter til el, vand og varme samt indvendig vedligeholdelse eksklusive hårde hvidevarer.

Finansieringsberegningerne er fra jyskebank.dk pr. 17. marts 2021 med rentesatser pr. denne dato. Beregningerne er meget følsomme overfor rentestigninger. Siden begyndelsen af året er renten på et fastforrentet afdragsfrit 30-årigt lån steget fra ca. 0,5% til ca. 1,5% medio april 2021. Beregningerne er foretaget midt i perioden på et tidspunkt, hvor renten var ca. 1,0% for samme obligation.

Tabel 2.7 Udgifter for ejer/lejer ved forskellige boliger og eje-/lejeformer

	Almen bolig			Privat lejebolig		Ejerlejlighed	
	Ældre, 2-vær lejl.	Ældre 5 vær lejl./ rækkehus	Nyere, rækkehus	Lejlighed, centrum	Rækkehus, ej centrum	2-vær, centrum	4 vær, centrum
Størrelse	65	116	115	65	115	65	100
Pris						2.500.000	5.000.000
Kvm. leje per år	800	830	1.100	1.600	1.300		
Leje per år/kvm	13.000	24.070	31.625	34.667	49.833	125.000	500.000
Låntype						F5, rentetilpasning + boliglån 20 år	F5, 10 års afdragsfrihed + 10-årigt boliglån
Mdl. udgift efter skat	4.333	8.023	10.542	8.667	12.458	11.590	12.566
Udgift efter skat og ekskl. afdrag	4.333	8.023	10.542	8.667	12.458	4.973	8.438

Tabel 2.8 Udgifter for ejer/lejer ved forskellige boliger og eje-/lejeformer

	Parcelhus, høj udbetaling		Parcelhus, alm. 5%
udbetaling	Nyt hus i en omegnskommune eller ældre villa i oplandsby. Kunne også være et nyere rækkehus i oplandsby på 135 kvadratmeter		
	Nyt hus i en omegnskommune eller ældre villa i oplandsby. Kunne også være et nyere rækkehus i oplandsby på 135 m ²	175	175
Størrelse	175	175	175
Pris	3.500.000	3.500.000	3.500.000
Udbetaling	800.000	800.000	175.000
Låntype	Fast rente med afdrag	F5 m. afdragsfrihed	F5 m. afdragsfrihed + Boliglån 20 år
	0	0	0
Mdl. Udgift efter skat	13.319	5.674	9.634
Udgift efter skat og ekskl. Afdrag	6.459	5.522	8.095

Tabellerne viser en række eksempler på, hvad en familie skal betale pr. måned, hvis en familie bor til leje i det almene, i det private eller bor i en ejerbolig.

På ejerboligmarkedet er indgangen på markedet vigtig. Har man en friværdi med fra en tidligere bolig, har man sparet 10% op eller kan man låne penge i familien og dermed få styrket sin kreditværdighed og sænket renten og bidragssatserne? Og hvor risikovillig er man i forhold til fast eller variabel rente og i forhold til afdragsfrihed? Og ikke mindst, hvad kan man blive godkendt til i sin bank og sit realkreditinstitut?

Har man sparet 175.000 kr. op, kan man bygge en 175 m² villa i en omegnskommune til Aarhus, købe en ældre villa af samme størrelse i Aarhus Kommune eller et nyere rækkehus i en oplandsby på 135 m² og bo for under 10.000 kr./mdr. Regner man afdraget fra (i praksis en opsparing, man kan undlade at gøre i sin pensionsopsparing), falder udgiften til 8.100 kr. pr. måned.

Har man tilstrækkelig opsparing til at kunne undvære det dyre boliglån, kan man

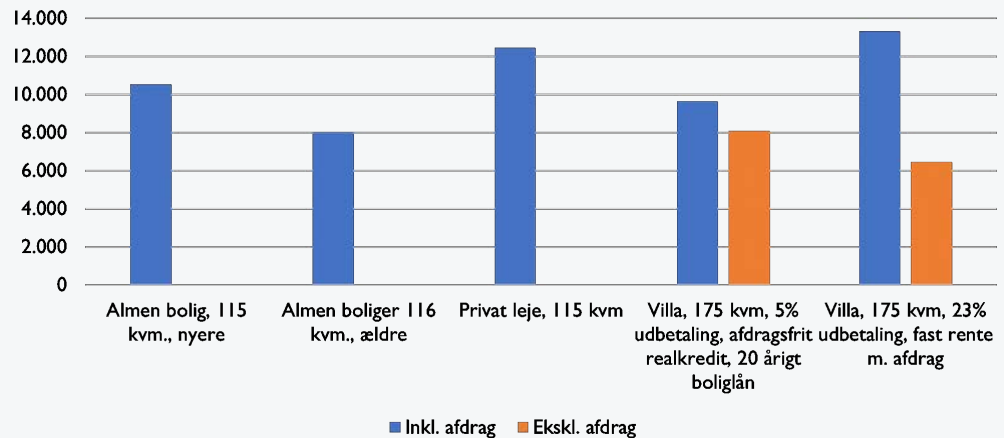
få nedbragt den månedlige udgift til 5.674 kr., hvis man vælger et afdragsfrit lån med variabel rente.

Er alternativet et nyere alment rækkehus på 115 m². bliver lejen ca. 10.500 kr. om måneden, mens huset typisk vil koste 12.500 kr. om måneden på det private lejemarked. Et ældre rækkehus i den almene sektor af samme størrelse vil kunne fås for omkring 8.000 kr. pr. måned.

Har man råd og foretrækker man en ny større lejlighed i centrum til 5 mio. kr. og kan man lægge 0,5 mio. kr. i udbetaling, så er den månedlige ydelse med den viste finansiering 12.566 kr. pr. måned.

På lejlighedsmarkedet er en ældre almen lejlighed en billig boligform med en typisk husleje omkring 4.333 kr. pr. måned. En nyere privat lejlighed på en primær placering vil typisk koste omkring 8.700 kr. pr. måned. Vælger man en ejerlejlighed til 2,5 mio. kr. og kan man alene lægge minimumskravet til udbetaling – 125.000 kr. – bliver den månedlige udgift 11.590 kr. hvoraf 6.600 kr. dog er afdrag (da afdrag på realkreditlånet og boliglånet sker på én gang).

Fig. 2.9 Månedlig udgift ved fire forskellige boliger, med og uden korrektion for afdrag



I ovenstående figur 2.9 ses den månedlige leje/udgift med og uden afdrag for villa, almen og privat leje – eksemplet fra tabellen ovenfor.

Ejeboligformen er særligt attraktiv. Én af årsagerne er, at ejerboligen for personer i middelklassen er en økonomisk set attraktiv boligform, fordi de kan låne billigt og kan spare de store udgifter til administration, der ligger i lejeboligerne. Dette er illustreret i Fig.2.9 ovenfor. Dette gælder

så meget desto mere, hvis man forventer stigende boligpriser i fremtiden. Indlægger man fx en forventning om boligprisstigninger på 1%, så falder nettoudgiften ved villaberegningen med små 3.000 kr. om måneden.

Der er mange forhold der er vigtige, når man tilrettelægger boligpolitikken. De privatøkonomiske incitamenter i forbindelse med boligvalget er én af disse faktorer.

Det kan bemærkes, at boligprognosen i kapitel 2 ikke tager højde for det byggeri, der allerede er bygget, men som står tomt. Som det fremgår af kapitel 1, så er der aktuelt relativt mange tomme etageboliger i Aarhus Kommune, og dermed er behovet for etageboliger mindre end ovenfor vist.

Ydermere er der relativt mange almene boliger under opførelse, idet der er ved årsskiftet 2020/2021 var knap 2.000 almene familieboliger på projekterings-/opførelsesstadiet. Omvendt forventes der som følge af planlagte udviklingsplaner nedrevet en række blokke i Gellerup-Toveshøj og Bispehaven.

Nedenfor er boligbehovet omsat til et antal boliger i alt og pr. år. Der er taget udgangspunkt i cirka-størrelser for det historiske byggeri. Der er således ikke tale om en egentlig prognose på linje med prognosen over antallet af kvadratmeter. Det skønnes dog, at omregningen giver et godt billede af det forventede behov jf. prognosen udtrykt i boliger fremfor i kvadratmeter. Når boligbehovet omregnes til boliger og i boliger pr. år, skyldes det, at disse begreber er lettere at forstå fremfor angivelser af kvadratmetertal for boligbyggeriet.

Tabel 2.10 Omregning af boligbehovet til antal boliger baseret på historiske boligstørrelser

	Skønnet størrelse	Boliger	Boliger per år
Parcel	180	5.609	467
Række	112	4.217	351
Etage	73	16.851	1.404
Andet	100	184	15
I alt		26.860	2.238

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers International, Aarhus Kommunes befolkningsprognose og egne beregninger

Det ses, at boligbehovet primært er baseret på parcelhuse og dermed også på ejerboliger. Tillagt den anden familieegnede boligform, rækkehus, er behovet godt 800 boliger pr. år. Jf. den aktuelle fordeling mellem ejer og lejeboliger skal ca. 43% af rækkehusene være ejer- og cirka 57% lejeboliger.

Udbuddet af etageboliger udgøres for ca. 90% af lejeboliger.

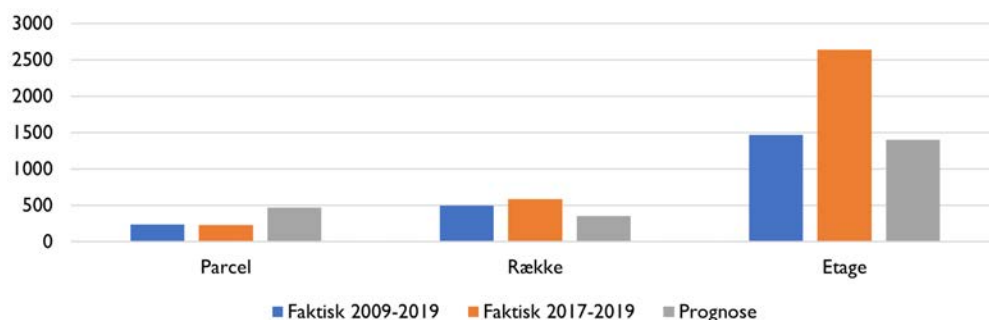
Det kan endvidere bemærkes, at grundkvoten på 533 almene boliger om året fra 2024 og frem ligger meget tæt på 25% af det prognosticerede boligbehov på 2.238 boliger årligt.

Det bemærkes, at det faktiske byggeri kan afvige markant fra det prognosticerede byggeri. I 2020 er der således ibrugtaget 4.757 boliger i Aarhus Kommune, mens befolkningstilvæksten kun har været 2.781 personer. Dette ligger meget langt fra det aktuelle boligforbrug på 2,1 indbyggere pr. bolig. Selv med en højere befolkningstilvækst på fx 4.000-5.000 personer, er 4.757 ibrugtagne boliger et meget højt niveau, der ligger langt fra, hvad enhver prognose på området ville kunne opfange.

Byggeriet af så mange boliger må enten betragtes som udtryk for et opsparet boligbehov, der skal indhentes, eller en overproduktion, der skal jævnnes ud de kommende år via yderligere tilflytning eller reduceret byggeri.

Sammenlignet med den historiske udbygning, viser boligbehovsprognosen en markant ændring fra perioden 2010 til 2020. I nedenstående Figur 2.11 er byggeriet udtrykt i enheder fordelt på de tre hovedboligtyster pr. år sammenlignet med det behov, som prognosen forudsiger. Figuren viser både det historiske byggeri på langt sigt – 2009-2019 og i de seneste år, hvor Aarhus har oplevet en meget høj byggeaktivitet – i perioden 2017-2019.

Fig. 2.11 Boligbehovet de kommende 13 år sammenlignet med det historiske byggeri i en 10-års og en 3-års periode



Kilde: Danmarks Statistik, Colliers og egne beregninger

Det fremgår, at behovet for parcelhuse er markant højere de kommende 13 år, end det historiske byggeri. Modsat har rækkehusbyggeriet været højere, end det behov, som boligbehovsprognosen forudsiger. Der gøres opmærksom på, at række- og parcelhuse er to boligtyper, der formentligt kan være hinandens substitutter.

Det ses videre, at det historiske byggeri af etageboliger over de seneste 10 år er på niveau med behovet de kommende 13 år, jf. boligbehovsprognosen. Der har været en særdeles høj byggeaktivitet på etageboligområdet i nogle år. Fra Colliers rapport Boligmarkedet i Aarhus er der tal, der viser, at den høje aktivitet de seneste år kan ses som udtryk for et opsøgt boligbehov – et efterslæb – der har været behov for at indhente. Jf. kapitel 1 er der dog også en række indikatorer på, at dette efterslæb måske er ved at være indhentet.

Data for 2020 er svære at fortolke, da corona-epidemien har betydet meget voldsomme udsving på boligmarkedet. Det er dog nærliggende at forvente, at hvis man fx fastholder et etageboligbyggeri på linje med årene 2018-2020, må der alt andet lige forventes et negativt prispres. Herved vil det blive lettere for personer med mere almindelige indkomster at få en leje- eller ejerlejlighed i Aarhus.

Hvis man ikke muliggør byggeriet af flere villaer i Aarhus, må man modsat alt andet lige forvente prisstigninger på parcelhuse, da udbuddet ikke kan følge med efterspørgslen. Dette vil igen flytte eller presse nogle personer over i andre boligtyper indenfor Aarhus Kommune – evt. rækkehuse – mens andre (en større andel end i dag) – vil søge mod andre kommuner, for at få råd til et parcelhus.

Boligbehovet, hvis de sidste ti års ændring i boligforbruget fortsætter de næste 13 år

I dette afsnit tages boligforbruget på boligtyper fordelt efter alder fra figur 2.11 og sammenlignes med det tilsvarende boligforbrug 10 år tidligere i 2010. Herved opstår der en differencetabel, der udtrykker, hvordan boligforbruget har ændret sig.

Tabel 2.12 Ændring i boligforbruget 2010-2020 i pct.

	Eje				Leje		
	Parcel	Række	Etage	Andet	Række	Etage	Andet
0-17 år	1,4	0,6	0,6	-0,1	1,1	-3,4	-0,3
18-29 år	-1,2	-0,4	-0,2	-0,1	0,2	2,3	-0,6
30-39 år	-0,3	-0,6	-0,5	0,0	0,9	0,7	-0,2
40-49 år	0,1	0,6	1,0	-0,1	0,6	-2,0	-0,3
50-59 år	-2,9	-1,5	0,5	-0,1	1,5	2,8	-0,2
60-69 år	-4,0	0,8	1,1	-0,2	1,1	1,4	-0,2
70+ år	4,2	3,3	1,1	0,4	0,0	-7,2	-1,8

Note: "+": dvs. en større andel bor i den givne boligtype

Kilde: Danmarks Statistik, matrice BOL201 og egne beregninger

Det ses, at antallet af 0-17-årige, der bor i parcelhus, er steget ret markant med 1,4%. I det hele taget bor de 0-17-årige hyppigere i ejerbolig i 2020 end i 2010 – med en stigning på 2,7%.

Blandt de 30-39-årige er der en forskydning væk fra ejerboliger på -1,4%. Men intet indikerer, at denne gruppe har tendens til at ville forlade de klassiske familieboliger i form af ejer-parcelhus og ejer-rækkehus, der i 2020 fortsat udgør 38% af boligforbruget.

For de 40-49-årige er boligforbruget ret konstant over de seneste 10 år.

I næste 10-års interval er der dog sket en forskydning derved, at ca. 4,5% har forladt ejer-parcel- og ejer-rækkehus til fordel for leje-rækkehuse og leje-etageboliger. Også blandt de 60-69-årige synes parcelhusene at blive valgt fra i stigende omfang til fordel for rækkehuse og etageboliger.

Der er to centrale perspektiver i denne udvikling:

- Det ene er, at analysen kun ser på de borgere, der er blevet i Aarhus Kommune og er flyttet til Aarhus Kommune. Da Aarhus har negativ nettovandring til en række omegnskommuner, er det også relevant at betragte, hvilke typer boliger, som disse personer bor i. Fx kan en manglende udbygning med den arealkrævende boligform parcelhuse betyde, at personer med et ønske om at bo i et parcelhus må flytte fra Aarhus. Herved ser det ud som om præferencen for et parcelhus er aftaget, men reelt er præferencen uændret.
- Et andet perspektiv er, om der er tale om en aldersgruppe- eller en kohorteeffekt. Det kan forventes, at de 50-59-årige, der har skiftet parcelhus ud med et rækkehus eller en lejlighed, bliver ved med at bo i den nye boligform, når de bliver 60 eller 70 år. Dvs. at præferencen for parcelhuse vil falde blandt 60-69-årige om ti år, og ligeså for de 70+ årige. Modsat vil de 30-39-årige evt. fastholde deres øgede præference for ejerboliger om 10 år.

I det følgende er boligforbruget estimeret ud fra en simpel metode, hvor ændringen i aldersgruppernes boligforbrug efter boligtype og ejertype er omregnet til en gennemsnitlig ændring pr. år i de forløbne 10 år og fremskrevet til at fortsætte de næste 13 år.

Herefter fås i resumeform følgende forventning til behovet for boligareal de kommende 13 år.

Tabel 2.13 Boligbehovsprogrose med fortsat ændring i boligforbruget

	Kvm	Pr. år	Pct.
Ejerbolig	1.424.995	118.750	52%
Lejebolig	1.326.729	110.561	48%
I alt	2.751.724	229.310	100%

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers International, Aarhus Kommunes befolkningsprogrose og egne beregninger

Når tabel 2.13 sammenlignes med tabel 2.11 fås, at det samlede boligbehov er stort set uændret. Der er dog en forskydning mod en lidt større efterspørgsel efter ejerboliger og en lidt mindre efterspørgsel efter lejeboliger.

Nedenfor er den samme prognose omregnet til antal boliger og behovet for flere boliger i denne prognose er sammenlignet med det tilsvarende behov i tabel 2.10 (prognosen, hvor boligforbruget ligger fast på 2020-niveau).

Tabel 2.14 Boligbehovet i antal boliger med fortsat ændring i boligforbruget og sammenligning til prognosen uden ændring i boligforbruget

	Skønnet størrelse	Boliger	Boliger per år	Ændring
Parcel	180	5.807	484	17
Række	112	4.646	387	36
Etage	73	16.353	1.363	-41
Andet	100	-76	-6	-21
I alt		26.730	2.227	-11

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers International, Aarhus Kommunes befolkningsprognose og egne beregninger.

Der er ret små forskelle i de to prognosers forventning til boligbehovet de kommende 13 år.

Det overraskende ligger i, at byens udtryk har ændret sig meget i de forløbne 10 år. En del af forklaringen herpå er, at den befolkningstilvækst, der har været i de forløbne ti år, har været blandt de 18-29-årige, der ofte søger etageboliger tæt på centrum. Derved får en voldsom vækst i disse aldersgrupper et visuelt tydeligt aftryk i bybilledet. Det kan dog ikke understøttes i prognoserne, at de 30-49-årige, der forventes at vokse meget de kommende 13 år, vil vælge en bynær etagebolig i samme grad som de 18-29-årige.

Der er dog en mulighed for, at den trend, der har kunnet konstateres i at 50-69-årige i stigende omfang vælger villa fra til fordel for rækkehuse og etageboliger kan fortsætte og evt. kan blive kraftigere. I dette tilfælde vil etageboligefterspørgslen kunne få en vækst udover det prognosticerede.

BILAG

Bilag 2: Forventet behov for nye boliger fordelt på aldersgrupper og eje-/boligtyper, 2020-2033

ANALYSE AF SOCIOØKONOMI, BOLIGTYPER OG FLYTTEMØNSTRE PÅ DET AARHUSIANSKE BOLIGMARKED



Rosenhøj, Boligforeningen Århus Omegn

Delkonklusioner

- 58% af de personer, der i 2018/2019 flyttede til kommunerne i Business Region Aarhus, flyttede til et parcelhus. Ser man alene på børnefamilier, der flyttede til BRAA, flyttede 68% i et parcelhus.
- De mange børnefamilier, der fraflytter Aarhus Kommune for at bo i et parcelhus, har en social slagside (meget lav foranstaltningsrisiko).
- De almene boliger opfylder et væsentligt boligsocialt behov derved, at der flere socialt svage familier i de almene boliger, end i andre boligtyper
- Selv om nye almene boliger er dyrere end ældre almene boliger, så gælder dette også for almene boliger fra 10'erne.
- Der er en tendens til, at forskellene mellem skoledistrikterne er blevet større fra 2009 til 2019.
- Der er større forskelle i de sociale ressourcer mellem boligtyperne og ejerformerne i 2019, end der var i 2009.
- De voksne, der flytter til Gellerup-Toveshøj og Bispehaven har flere sociale ressourcer, end de der flytter væk. For børnene er forholdet omvendt.
- Fraflyttere fra Gellerup-Toveshøj og Bispehaven ud af Aarhus Kommune har flere sociale ressourcer, end personer der flytter til et andet sted i Aarhus Kommune.

Baggrund

I forbindelse med den boligpolitiske redegørelse er der udarbejdet en analyse af det aarhusianske boligmarked af firmaet Index100. Index100 har via adgang til Danmarks Statistiks forskerdatabase adgang til data om alle danskere og man kan kombinere oplysninger om sociale baggrundsvariabler med BBR-oplysninger om boligforhold.

Herved bliver det muligt at analysere, hvordan de sociale baggrundsvariabler er for beboerne i fx mindre almene boliger beliggende i et givet skoledistrikt. Og man kan se hvor yngre par, der forlader Aarhus Kommune, flytter hen, til hvilken boligtype og hvilken boligstørrelse.

Index100 har udarbejdet en rapport, der vedlægges som bilag 1a.

Efter udarbejdelsen af Index100s hovedrapport blev Index100 anmodet om at udvide analyserne med to supplerende notater. Den ene handler om udviklingen i den sociale sammensætning i kommunens 45 skoledistrikter fra 2009 til 2019. Denne er vedlagt som bilag 1b. Den anden supplerende analyse handler om flyttemønstre ud og ind af Gellerup-Toves høj og Bispehaven både til andre dele af Aarhus og til andre kommuner. Denne er vedlagt som bilag 1c.

I dette kapitel resumeres indholdet af Index100-rapporten og der uddrages nogle konklusioner med relevans for den fremadrettede boligpolitik. Der laves ikke et egentligt resumé af den omfangsrige analyse af den sociale baggrund i rapporten, men beskrivelsen af indholdet af rapporten kan tjene som en appetitvækker for læsning om de enkelte boligtyper og de enkelte skoledistrikter i Aarhus Kommune.

Index100 rapporten – ”Befolkning og boliger i Aarhus Kommune – socioøkonomi, boligtyper og flyttemønstre”

Den gennemgående metode i Index100 rapporten er at fokusere på følgende målepunkter:

- De 0-17-åriges risiko for at modtage en social foranstaltning (forebyggende foranstaltning eller anbringelse efter Serviceloven). Denne risiko beregnes på baggrund af børnenes sociale baggrund ud fra 56 variabler om børnene og deres forældre.
- De 18-66-åriges indkomst
- De 18-66-åriges uddannelsesniveau
- Andelen af de 18-66-årige, der modtager en overførselsydelse.

Der er altså tale om én variabel for 0-17-årige og 3 variabler for 18-66-årige. Det er valgt at se bort fra folkepensionister i analysen, ligesom studerende er holdt udenfor, da studerende fx har lave indkomster uden at være en socialt udsat gruppe. Fokus er dermed på erhvervsaktive samt på børn og unge.

De fire variabler beskrives på tværs af de 45 skoledistrikter i Aarhus.

Herefter beskrives de samme målepunkter ud fra boligtyperne i Aarhus. Der fokuseres på boligtyperne parcel, rækkehus og etageboliger og på ejertyperne privatejet, ejet af privat udlejer og almene boliger. Endelig opdeles der også på størrelse og opførelsesår.

Det beskrives således fx, hvor stor risikoen er for at børn, der bor i en given boligtype, bliver visiteret til en social foranstaltning. Man kan fx sammenligne denne risiko i et parcelhus og i en almen bolig og se, hvor stor risikoen er i nyere almene boliger sammenlignet med ældre almene boliger.

Dernæst analyserer rapporten de samme forhold henset til flytninger ud og ind af Aarhus Kommune. Flytninger ud af kommunen deles op i flytninger til Business Region Aarhus og til alle andre kommuner eller udlandet.

Baggrunden herfor er, at flytninger til Business Region Aarhus forventes at være flytninger, der ville kunne påvirkes af boligpolitikken i Aarhus. Derimod er flytninger længere væk i højere grad udtryk for flytninger, der følger personlige præferencer, arbejde eller andet, der ikke umiddelbart kan påvirkes af boligpolitikken. Flytningerne deles igen op på boligtyper, størrelser og ejertyper. Der ses på flytninger til og fra tre stordistrikter, der deler Aarhus Kommune op i tre dele – midtbyen, mellembåndet og oplandsbyerne.

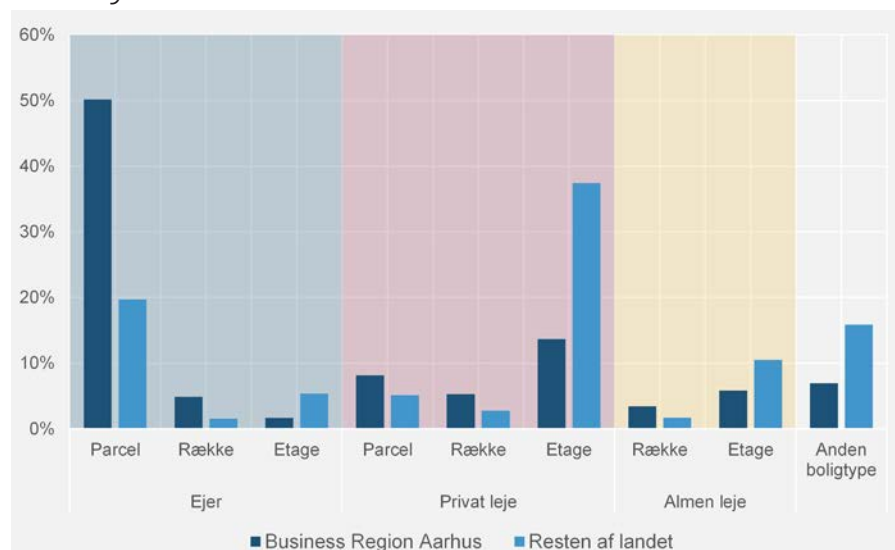
Perspektiver for boligmarkedet

Det er et vigtigt opdrag for den boligpolitiske redegørelse at fokusere på børnefamilierne og disses boligvalg. Endvidere er det også et centralt omdrejningspunkt for redegørelsen at fokusere på de almene boligers rolle på boligmarkedet. Nedenfor fremdrages derfor centrale erkendelser fra Index100-rapporten på disse punkter.

Fraflytternes boligvalg

I nedenstående figur (i fig. 4.12 fra Index100-rapporten, der ses nedenfor) ses boligvalget for personer, der flyttede ud af Aarhus Kommune i 2018/2019.

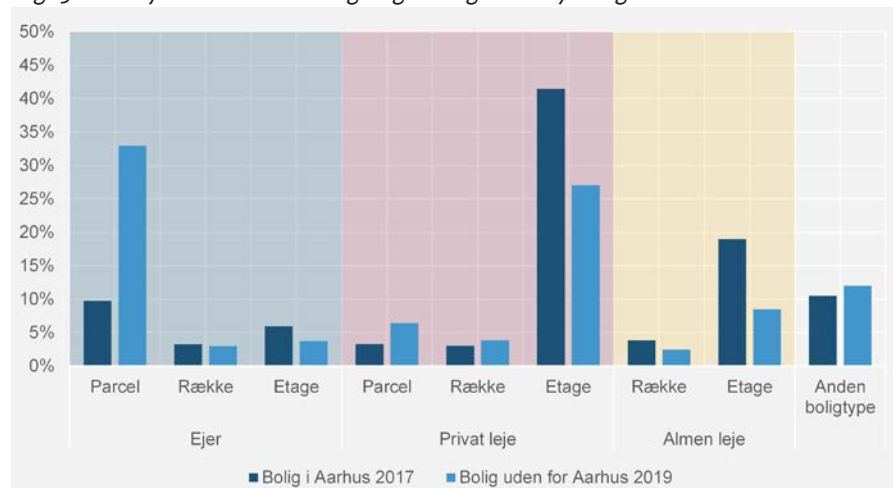
Fig. 3.1 Fraflytterfamiliernes boligvalg fordelt på Business Region Aarhus og resten af landet i 2019



Note: Figuren medregner ikke familier, hvor mindst én voksen havde status som hjemmeboende barn ultimo 2017.

Det ses, at ca. 58% af de familier, der flyttede til kommunerne i Business Region Aarhus, flyttede til et parcelhus. 50% flyttede i et parcelhus ejet af dem selv, mens 8% flyttede i lejet parcelhus.

Fig. 3.2 Fraflytterfamiliers boligvalg før og efter flytningen fra Aarhus

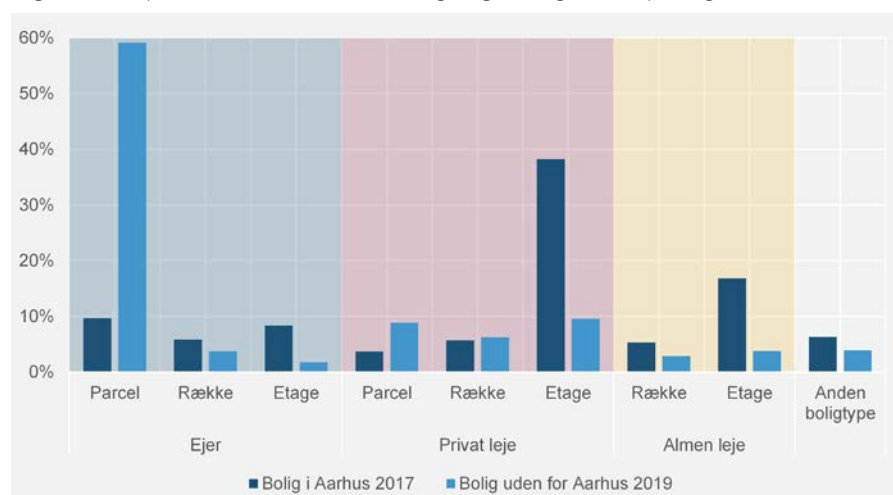


Note: Figuren medregner ikke familier, hvor mindst én voksen havde status som hjemmeboende barn ultimo 2017. Farverne i diagrammets baggrund inddeler boligerne efter ejerforhold.

2.207 ud af de 3.199 børnefamilier, der i 2018/2019 flyttede fra Aarhus flyttede til en kommune i Business Region Aarhus (rapportens Fig. 4.15).

Ser man alene på de børnefamilier, der flytter fra Aarhus, så flytter de for 68% vedkommende til et parcelhus jf. rapportens Fig. 4.19, der ses nedenfor i fig. 3.3.

Fig. 3.3 Fraflyttede børnefamiliers boligvalg før og efter flytningen fra Aarhus

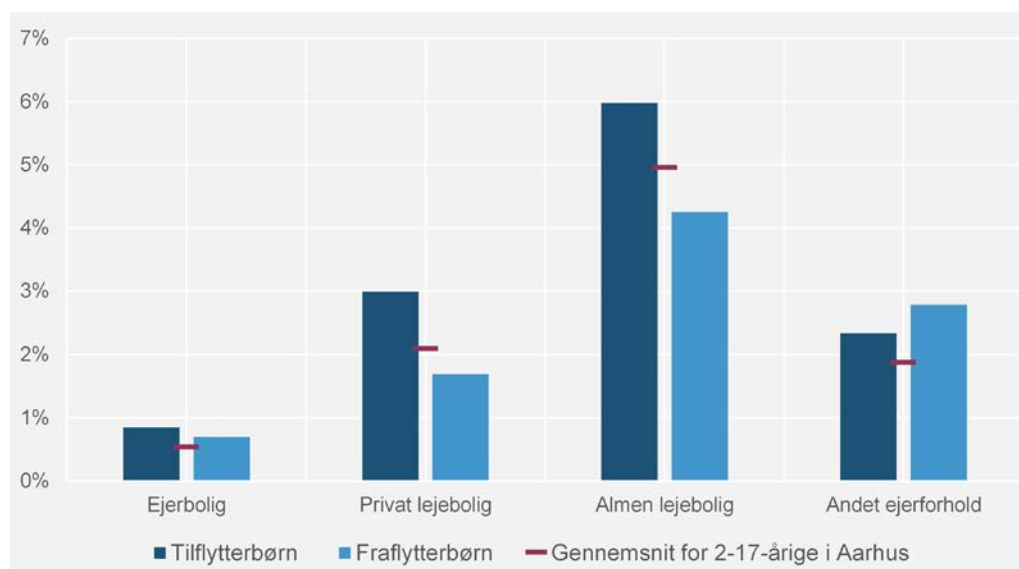


Note: Farverne i diagrammets baggrund inddeler boligerne efter ejerforhold.

I Fig. 4.23 belyses boligvalget ved fraflytningen fra Aarhus nærmere og det fremgår, at der sker et meget markant skifte fra lejebolig til ejerbolig, når børnefamilierne flytter fra Aarhus. Hvor 24% af børnefamilierne boede i en ejerbolig før flytningen, så bor 65% i en ejerbolig efter flytningen.

Af Fig. 4.26 fremgår til- og fraflytterfamiliernes indkomst og i Fig. 4.27, der fremgår af nedenstående Fig. 3.4, ses foranstaltningsrisikoen ved tilflyttere og fraflyttere. Det ses, at de mange børnefamilier, der forlader Aarhus for at bo i et parcelhus, har en meget lav foranstaltningsrisiko. Den gennemsnitlige foranstaltningsrisiko i Aarhus Kommune er 1,95%.

Fig. 3.4 Foranstaltningsrisiko for til- og fraflytterbørn



I 2018 og 2019 flyttede 836 børn fra en almen bolig i Aarhus Kommune ud af kommunen. Disse børn havde en høj foranstaltningsrisiko på 4,25%.

De 407 tilflytterbørn, der flyttede til en almen bolig i Aarhus Kommune har en meget høj foranstaltningsrisiko på 5,98%.

Det er således af stor betydning for social- og skoleområdets udvikling i Aarhus Kommune i de kommende år, om de mange nye almene boliger, der ibrugtages, bliver beboet af familier, der alternativt ville være flyttet i et parcelhus i en omegnskommune.

Eller om boligerne i stedet tiltrækker børnefamilier med relativt højere foranstaltningsrisiko.

De nyere almene boligers rolle på boligmarkedet

Aarhus Kommune har besluttet en betydelig satsning på almene boliger. I perioden fra 2009-2018 blev der ibrugtaget 151 almene familieboliger årligt og 142 ungdomsboliger årligt.

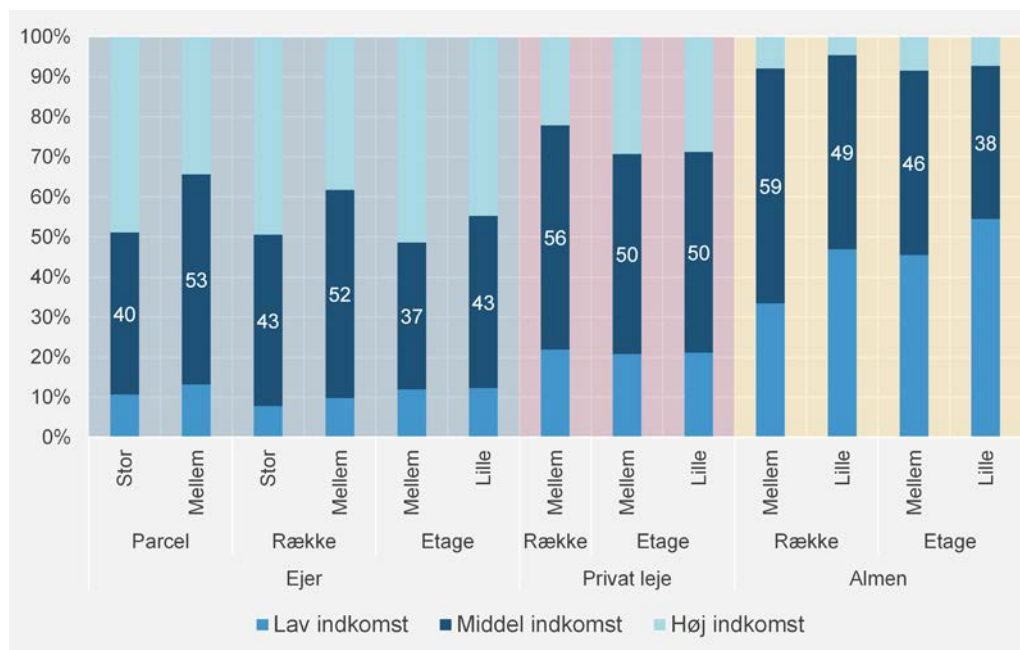
I den 10-årige investeringsplan fra 2024 til 2033 er der afsat kvoter til 533 nye boliger plus erstatningsboliger eller cirka 3,5 gange niveauet fra 10'erne. Ved årsskiftet 2020/2021 var der 1.958 familieboliger og 2.080 ungdomsboliger under projektering eller opførelse (skema A- og B-niveau). Hertil kommer et antal boliger, der igangsættes i årene 2021-2023 (en kvote på 400 boliger årligt).

Med de mange almene boliger under opførelse og en fortsat stor vækst i antallet af boliger, bliver det vigtigt at fokusere på de almene boligers rolle på boligmarkedet.

Index100 har belyst den sociale sammensætning af beboerne i de forskellige boligtyper i Aarhus Kommune.

I nedenstående figur 3.5 ses indkomstfordelingen i de hovedboligtyper, der findes i Aarhus Kommune. Hvis en boligtype er gennemsnitlig, skal der være 25% af beboerne i den nederste gruppe, 50% skal ligge i den midterste (blå) gruppe og igen 25% i den øverste gruppe.

Fig. 3.5 Beboernes fordeling på indkomstgrupper og udvalgte boligkategorier



Note: Indkomstgrupperne er alderskorrigeret. Farverne i diagrammets baggrund inddeler boligerne efter ejerforhold.

Det ses, at der er få personer fra de 25% mest vellønnede borgere, der bor i almen bolig. Midtergruppen er af gennemsnitlig størrelse i almene rækkehuse og mellemstore almene etageboliger. Gruppen af mellemstore boliger består af boliger på 75-124 m² og svarer til de største almene boliger. Gruppen af store boliger udgøres af boliger over 125 m² og er derfor ikke relevante for den almene sektor, hvor nye boliger maksimalt må være på 115 m².

Det ses, at de almene boliger generelt set tjener et vigtigt formål derved, at boligerne kan bebos og bliver beboet af personer med lav indkomst.

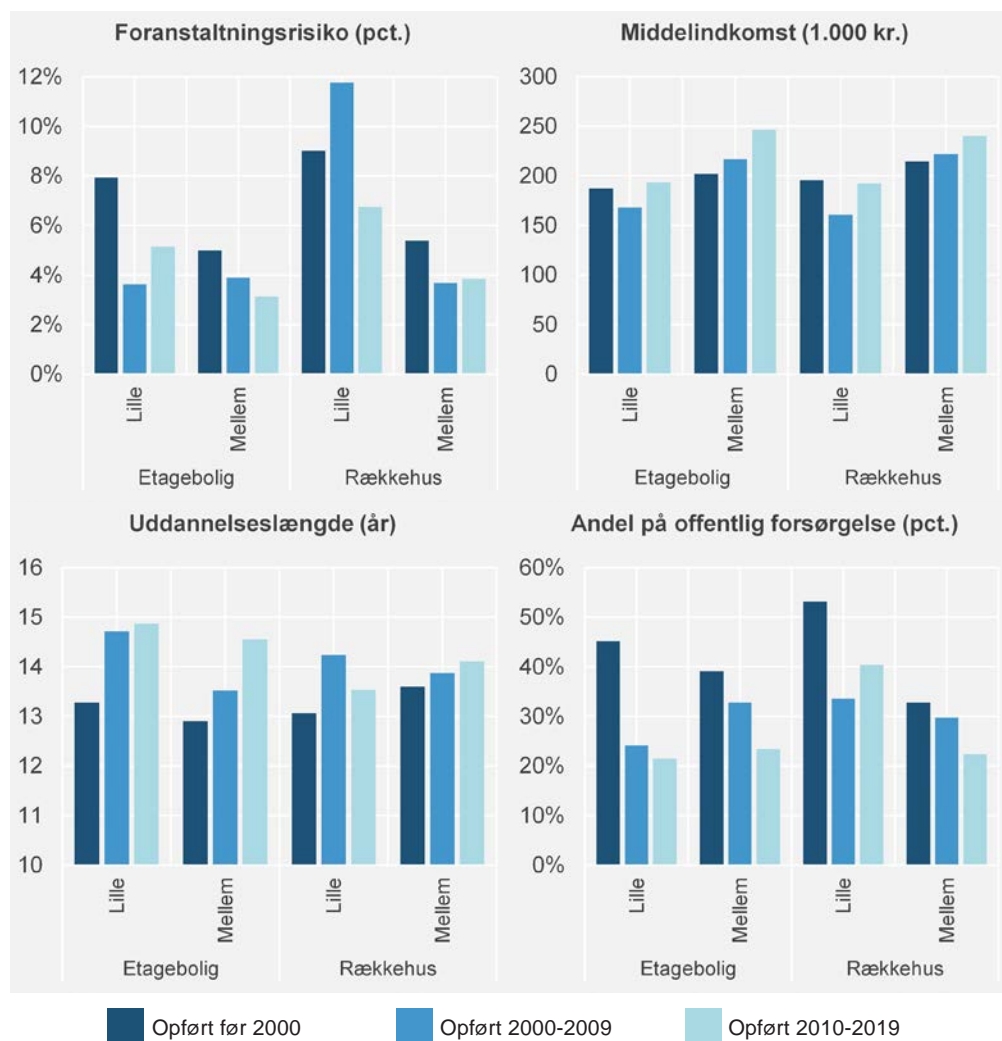
Et lignende billede findes, hvis man ser på børnenes foranstaltningsrisiko, jf. rapportens Fig. 3.10.

Almene boliger har en omkostningsbestemt leje. Dette betyder, at nyere almene boliger er noget dyrere end ældre almene boliger.

En tommelfingerregel lyder, at nye almene boligafdelinger har en gennemsnitlig leje på 1.100 kr. pr. m² om året, mens ældre afdelinger kan have en leje på 700-800 kr. pr. m². pr. år. Det er derfor også vigtigt at forholde sig til, om nye almene boliger bebos af personer med lavindkomst eller af børn, der har en højere foranstaltningsrisiko end børn i almindelighed. Dvs., om de nye almene boliger bidrager til at skabe den blandede by eller om denne effekt først opstår efter en årrække. Dette er belyst af Index100.

Nedenfor ses Fig. 3.13 fra rapporten. Denne viser på én gang den sociale sammensætning på alle fire indikatorer på tværs af almene boligtyper og om boligerne er fra før 2000, fra 00'erne eller fra 10'erne.

Fig. 3.6 Den sociale beboersammensætning i nye og ældre almene boliger



Den gennemsnitlige foranstaltningsrisiko i Aarhus Kommune er 1,95%, Den gennemsnitlige uddannelseslængde er 14,8 år, den gennemsnitlige indkomst 281.753 kr. og 17% er på offentlig forsørgelse i Aarhus Kommune jf. den anvendte afgrænsning (tabel 2.6 i rapporten).

Der bor kun meget få børn i nyere almene boliger opført fra 2010 og frem, bortset fra rækkehuse mellem 75-124 m². Af de 1.119 0-17-årige, der bor i almene boliger fra 2010 og frem bor de 1.011 børn i et mellemstort rækkehus på mellem 75 og 124 m². Disse børn har en foranstaltningsrisiko på 3,8% altså knap det dobbelte af alle børn i Aarhus Kommune. Der er kun 507 børn i almene boliger fra 2000-2009. Også her bor de fleste i et mellemstort rækkehus – andelen udgør 57%,

Det ses, at på flere af målene for de voksne har de nyere almene boliger en tæt på gennemsnitlig social profil belyst ud fra de valgte målepunkter. Det gælder fx for uddannelsesniveaut for etageboliger, hvor gennemsnittet er på eller lige under kommunegennemsnittet. Også på indkomst nærmer de mellemstore nyeste almene boliger sig et niveau tæt på kommunegennemsnittet, idet indkomst udgør knap 250.000 kr.

Det samlede billede er, at de almene boliger tjener det boligsociale formål, der er hensigten med dem.

Når boligerne er helt nye, giver de boligmuligheder for en målgruppe, der er svagere end kommunegennemsnittet. Der er dog samtidigt tale om en gruppe af beboere, hvor mange også har udmærkede sociale ressourcer.

Tallene i ovenstående figur 3.5 bekræfter også teorien om, at de almene boliger bliver relativt billigere og dermed tjener som boligmulighed for personer med færre ressourcer i takt med, at boligerne bliver ældre.

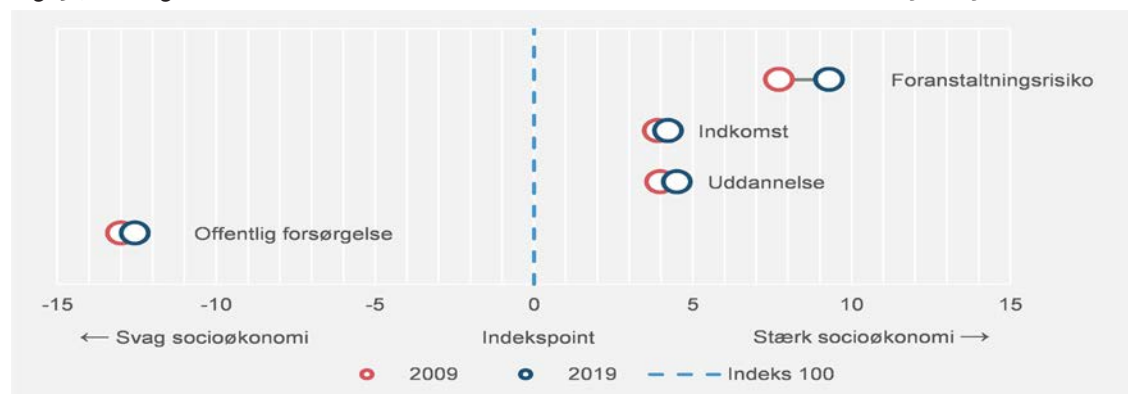
Udviklingen i den sociale sammensætning af skoledistrikterne fra 2009 til 2019

På grund af de store prisstigninger, der har været på det aarhusianske boligmarked, er det relevant at interessere sig for, hvordan den sociale profil har udviklet sig over de seneste ti år.

Index100 er i bilag 1b blevet bedt om at sammenligne den sociale sammensætning af kommunens 45 skoledistrikter i 2009 og 2019.

I nedenstående Fig. 3.7 ses også udviklingen for hele Aarhus Kommune på de fire målepunkter, der er brugt i Index100s hovedrapport. Jo længere mod højre i figuren et målepunkt er, desto bedre indeksscore. De røde cirkler viser scoren i 2009 og de blå i 2019.

Fig. 3.7 Bevægelser i indeksværdier for de fire socioøkonomiske indikatorer 2009-2019

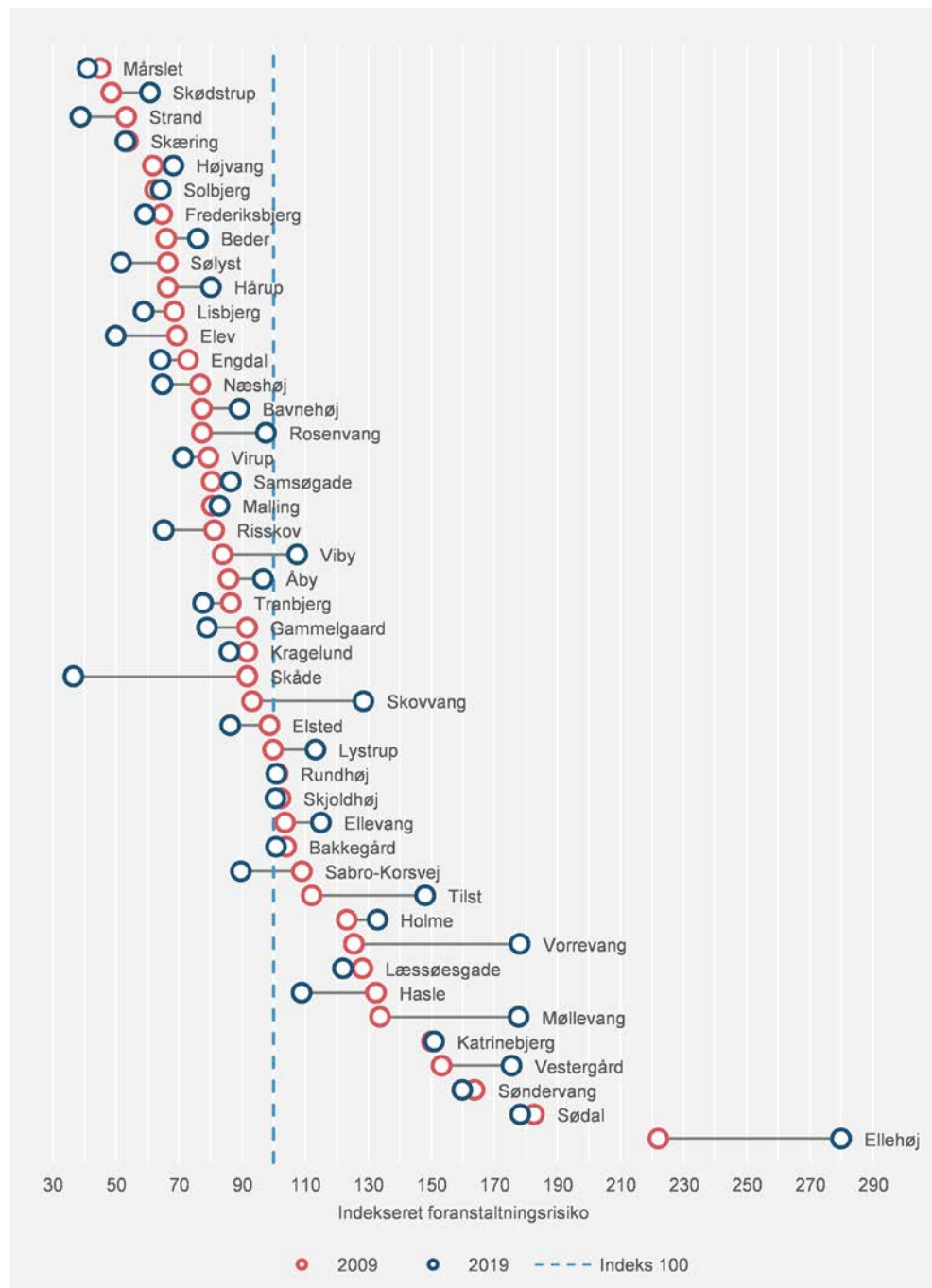


Note: Indeks 100 = gennemsnittet på landsplan i hhv. 2009 og 2019.

Det ses, at de blå cirkler ligger længere mod højre end de røde cirkler, hvilket indikerer, at den sociale udvikling har været gunstig i Aarhus fra 2009 til 2019. Særligt i forhold til børnegruppen er den sociale belastning faldet.

Hvis vi vender os mod de 45 skoledistrikter, så viser Fig 3.8 nedenfor udviklingen i børnenes foranstaltningsrisiko pr. skoledistrikt.

Fig. 3.8 Udviklingen i distrikternes indekserede gennemsnitlige foranstaltningsrisiko for 0-17-årige 2009-2019

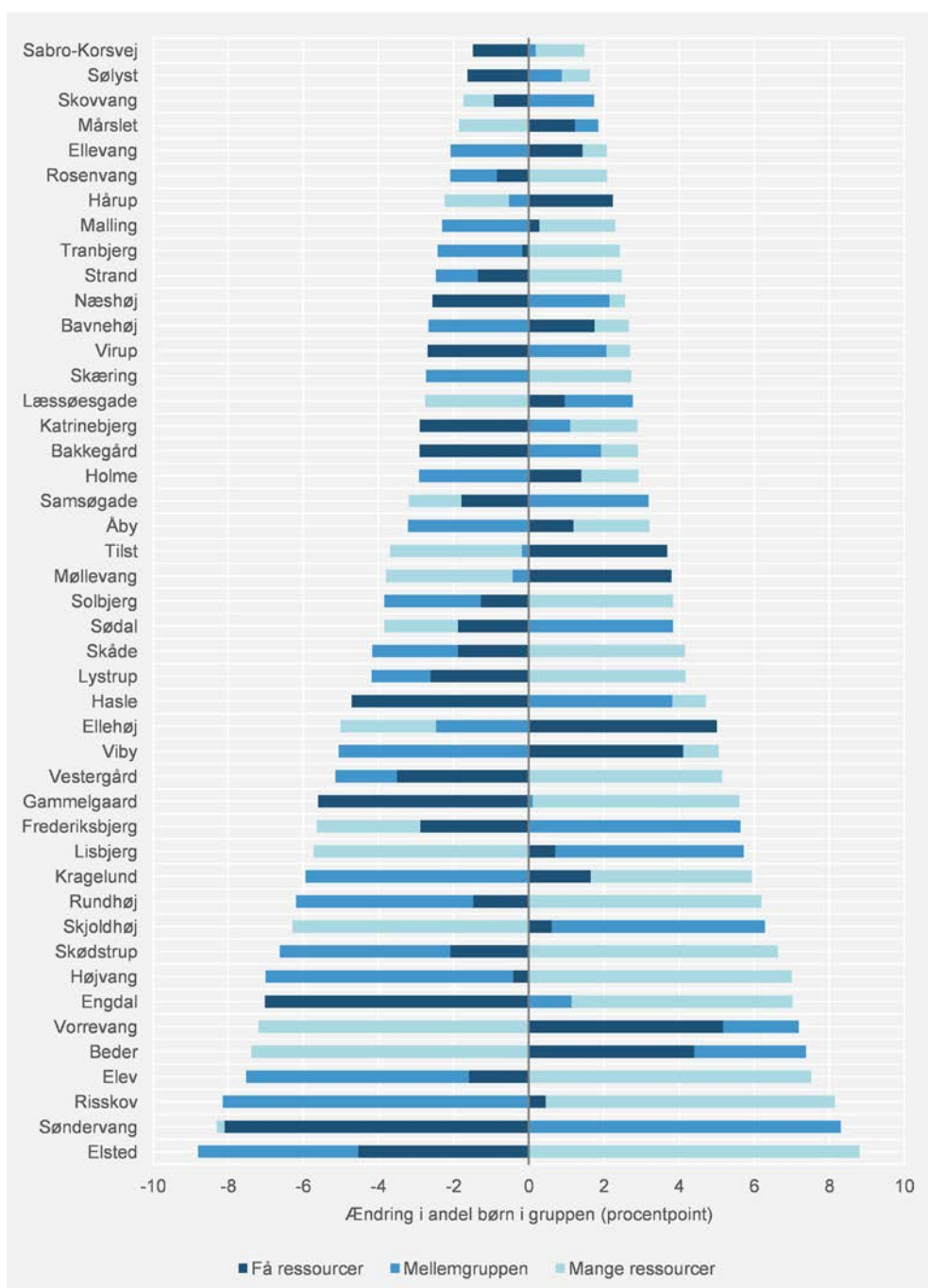


Note: Indeks 100 = gennemsnittet for hele kommunen i hhv. 2009 og 2019.

Det fremgår, at en række skoledistrikter har haft en markant forværring af børnenes foranstaltningsrisiko set i forhold til kommunegennemsnittet fra 2009 til 2019. Det gælder en række vestbyskoler som Ellehøj (det tidligere Ellekær og Tovshøj), Møllevang, Vorrevang, Skovvang og Tilst skoler. Skåde skoledistrikt har haft et markant fald i foranstaltningsrisikoen. Dette kan dog forklares med lukningen af døgninstitutionen Dalgården, der lå i Skåde skoledistrikt. Hasle, Sabro-Korsvejens, Sølyst, Elev, Risskov og Strand skolen er eksempler på skoler, hvor foranstaltningsrisikoen er faldet relativt til kommunegennemsnittet fra 2009 til 2019.

I den følgende figur 3.9 er det belyst, om det er de mest ressourcestærke, ressourcetsvage eller midtergruppen, der er blevet flere eller færre af i de 45 skoledistrikter. Man får altså et billede af, om der sker en stigende polarisering i distrikterne eller om de sociale forskelle mindskes. Børnene inddeles i de 25% med lavest foranstaltningsrisiko, de 50% i midten og de 25% med højest foranstaltningsrisiko. Derefter ses på, hvor stor en del af hver af de tre grupper børnene i det givne skoledistrikt udgør i hhv. 2009 og 2019. Hvis der fx er kommet flere ressourcetsvage børn i et skoledistrikt, vil den mørkeblå farve ligge til højre for o-linjen for dermed at indikere, at der er kommet procentvis flere ressourcetsvage børn i skoledistriktet. Figuren er sorteret med de skoler med de mindste ændringer øverst og de med de største ændringer nederst.

Fig. 3.9 Ændringer i de 0-17-åriges fordeling på tre ressourcegrupper 2009-2019



Note: Tællene er opgjort pr. 31. december i hhv. 2009 og 2019. Grænseværdierne for stærk og svag socioøkonomi er sat ved henholdsvis den laveste og højeste kvartil i det pågældende år, således at grupperne af ressourcestærke og ressourcetsvage børn hver især udgør 25 pct. af det samlede antal børn på landsplan. Midtergruppen udgøres af de 50 pct. af børnene på landsplan, som ligger mellem den laveste og højeste kvartil.

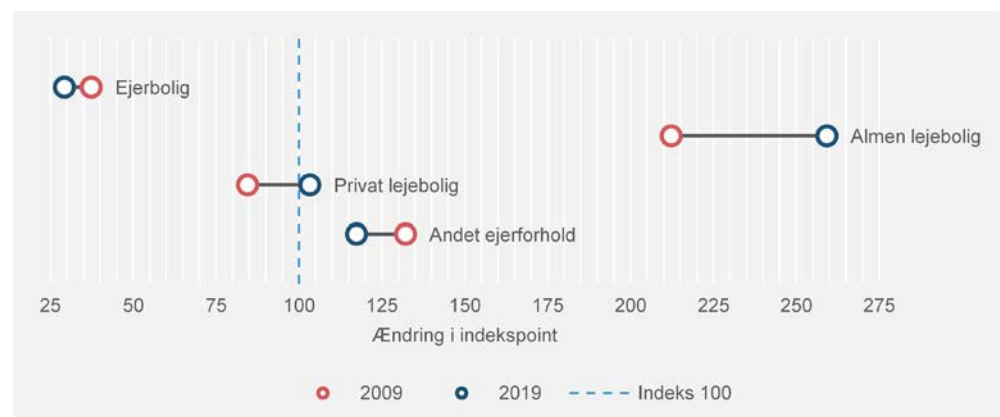
Af figuren ses fx at andelen af ressourcestærke børn i skoledistrikt Elsted er vokset med 8,8%, mens andelen af ressourcesvage børn og børn i midtergruppen hver er faldet med godt 4%.

Det bemærkes, at der er væsentligt flere lyseblå søjler i højre side af figuren end i venstre side (30 hhv. 15). Det afspejler, at to tredjedele af de 45 distrikter har oplevet en stigning i andelen af ressourcestærke børn. Til sammenligning har blot 17 ud af 45 distrikter oplevet en stigning i andelen af ressourcesvage børn. Hvad angår midtergruppen, er den blevet mindre i 25 distrikter og større i 20.

I bilag 1b ses tilsvarende figurer for indkomstfordelingen på tværs af skoledistrikter.

Det er også belyst, hvordan udviklingen i børnenes foranstaltningsrisiko har været boligtype for boligtype.

Fig. 3.10 Ændring i indekseret foranstaltningsrisiko fordelt på boligernes ejerforhold 2009-2019

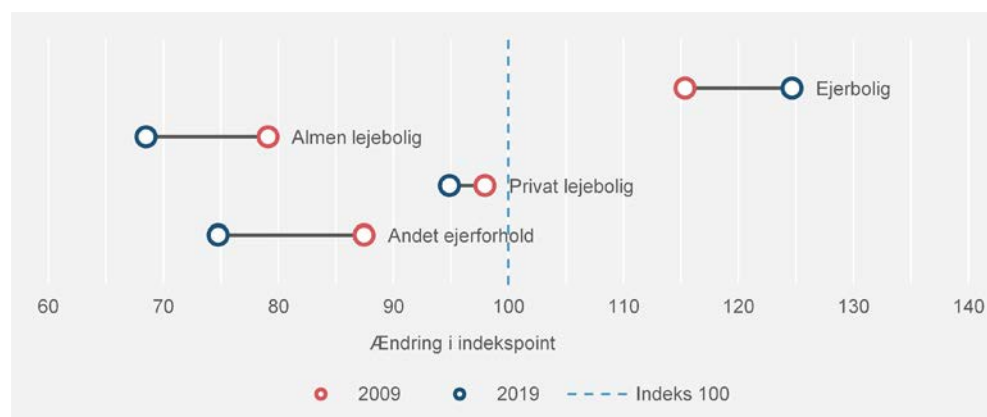


Note: Indeks 100 = gennemsnittet for hele kommunen i hhv. 2009 og 2019.

Det ses, at forskellene mellem ejerboliger og almene boliger er blevet større. Hvor børn i ejerboliger har en lavere foranstaltningsrisiko i 2019 end i 2009, er der sket en mærkbar stigning i foranstaltningsrisikoen hos børn, der bor i almene boliger. Det er værd at bemærke, at de private leje-boliger har bevæget sig fra at have en foranstaltningsrisiko under indeks 100 i 2009 til at ligge på gennemsnitsniveauet i 2019. Noget kan altså tyde på, at den store vækst i private lejeboliger i Aarhus betyder, at en bredere og dermed mere socialt sammensat gruppe får adgang til de private udlejningsboliger.

En tilsvarende udvikling, hvor ejerboliger og lejeboliger driver fra hinanden rent socialt, ses også i Fig. 3.11, der viser udviklingen i indkomster fra 2009 til 2019 fordelt på boligtyper.

Fig. 3.11 Ændring i indekseret disponibel indkomst fordelt på boligernes ejerforhold 2009-2019



Note: Indeks 100 = gennemsnittet for hele kommunen i hhv. 2009 og 2019.

Det generelle billede for Aarhus Kommune er altså, at de sociale udfordringer er blevet en smule mindre fra 2009 til 2019 i forhold til landsplan. Men samtidigt er der en tendens til, at forskellene bliver større, både mellem skoledistrikterne, inde i skoledistrikterne og mellem ejerformerne på boligmarkedet.

Set fra et folkeskoleperspektiv er det endvidere værd at bemærke, at analyserne forholder sig til alle børn bosiddende i det enkelte skoledistrikt. Hvis der er forskelle i den sociale baggrund for børn, der ikke vælger den lokale distriktsskole, kan de sociale forskelle på den enkelte skole blive større, end det fremgår af ovenstående gennemgang.

Det er en betydelig udfordring at imødegå den beskrevne udvikling med en mere socialt opdelt by. Der er tale om en udvikling, hvor det måske kan være svært at forestille sig, at den samme medicin passer til alle skoledistrikter. Således kan flere almene boliger være løsningen på at mere blandede boligområder i nogle distrikter, mens de vil have den modsatte effekt i andre boligområder. På samme vis vil privatejede villaer eller rækkehuse være et bidrag til en mere blandet by i nogle skoledistrikter, men vil ikke bidrage til en opblanding i andre distrikter.

Det ligger udenfor rammerne af den boligpolitiske redegørelse at komme nærmere ind på dette. I en lang række skoledistrikter i den sociale midtergruppe vil det være analytisk svært at identificere disse muligheder, som byrådet har for at præge udviklingen i en given retning. Og risikoen for at få boligsocialt u hensigtsmæssige effekter af givne greb er også til stede.

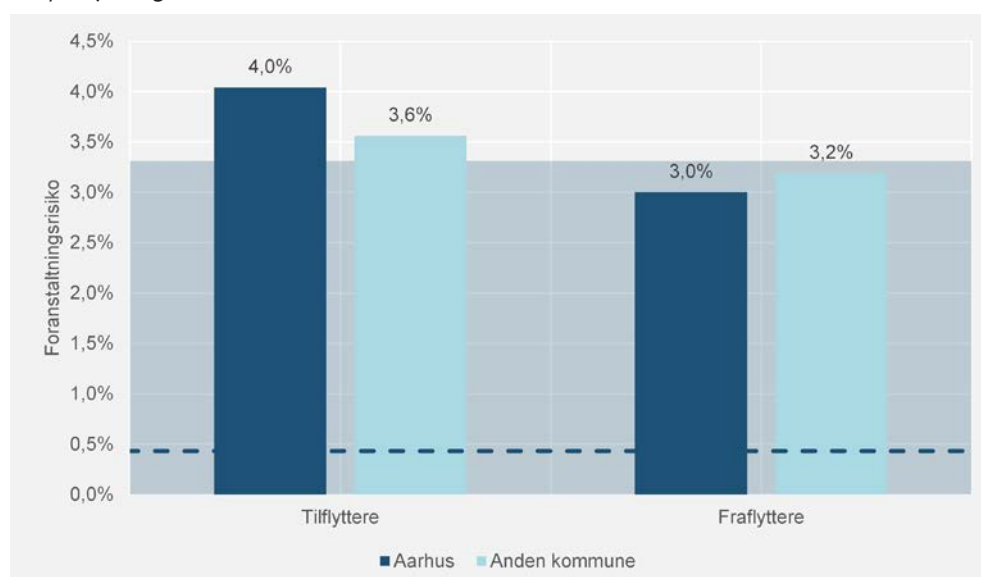
Den sociale sammensætning blandt tilflyttere og fraflyttere til/fra Gellerup-Toveshøj og Bispehaven

I Index100s hovedrapport og i et supplerende notat om flytninger er den sociale sammensætning i de to boligområder med udviklingsplan Gellerup-Toveshøj og Bispehaven beskrevet. I denne forbindelse er der særlig fokus på til- og fraflytternes sociale sammensætning og en række indsigter herfra beskrives nedenfor.

Indledningsvist er det nyttigt at slå fast, at der ikke har været nedrivninger af boligblokke i den analyserede periode 2017-2019, der danner tidsrammen om flytteanalysen. Endvidere fokuseres alene på indenlandske flytninger, idet der ikke er gode data for personer, der flytter til og fra udlandet.

Nedenfor ses medianværdien for til- og fraflyttede børn i forhold til foranstaltningsrisiko. Figuren deles i børn, der flytter til en anden del af Aarhus Kommune og børn, der flytter til en anden kommune. Fordi der er relativt få børn i analysen, fokuseres i denne sammenhæng på medianværdien fremfor på gennemsnitsværdien. Herved undgås, at meget få børn med en meget høj foranstaltningsrisiko vil kunne påvirke afrapporteringen uhensigtsmæssigt.

Fig. 3.12 Foranstaltningsrisiko (medianværdi) for 2-17-årige til- og fraflyttere opdelt efter fra-/tilflytningssted



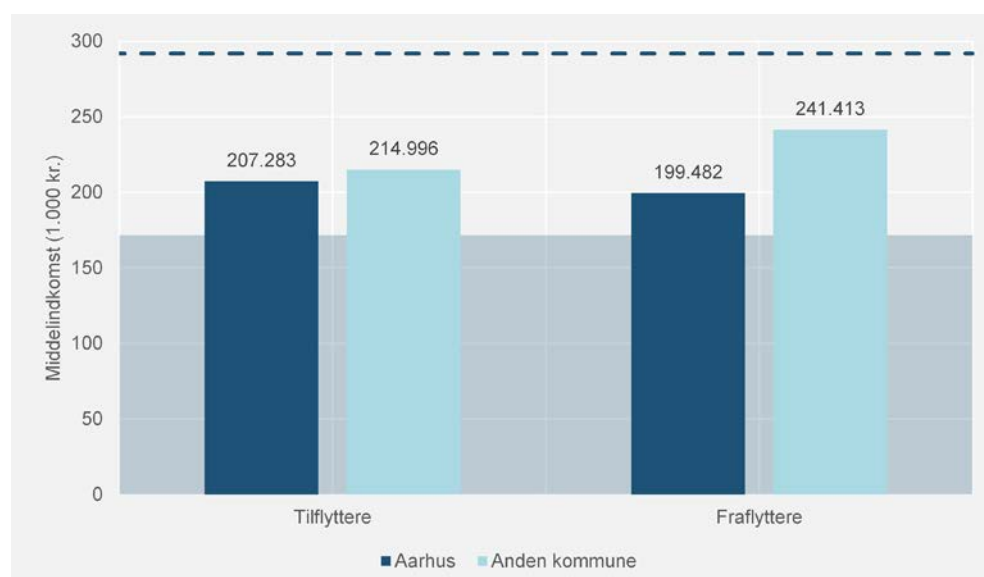
Note: Medianværdien for alle 2-17-årige i Gellerup-Toveshøj og Bispehaven er 3,3 pct. og er vist med figurens baggrundsfarve. Medianværdien for 2-17-årige i hele Aarhus Kommune er vist med den stiplede linje (0,4 pct.). Der er i alt 160 2-17-årige tilflyttere, 278 2-17-årige fraflyttere og i alt 1.944 2-17-årige i Gellerup-Toveshøj og Bispehaven.

Det ses, at tilflytterbørnene til Gellerup-Toveshøj og Bispehaven har en meget høj foranstaltningsrisiko. Denne er 9-10 gange højere end kommunegennemsnittet. Børn fra andre dele af Aarhus Kommune, der flytter til de to områder, ser ud til at have en lidt svagere social baggrund, end børn fra andre kommuner. Fraflytterbørnene fra de to boligområder har en lidt lavere social foranstaltningsrisiko, men dog fortsat meget høj på 3,0-3,2%. Da der er markant flere fraflytterbørn (278) end tilflytterbørn (160), sker der en nettofraflytning af socialt udsatte børn og unge fra de to boligområder til den øvrige kommune eller til andre kommuner.

Set inde fra de to boligområder, er tilflytterbørnene mere socialt udsatte, end de børn der allerede bor i områderne (markeret med figurens baggrundsfarve). Fraflytterbørnene har cirka samme niveau for foranstaltningsrisiko som alle børn i områderne.

I figur 3.13 ses de ikke-studerende 18-66 årige til- og fraflytters indkomst. Igen ses gennemsnits-værdien for de to boligområder med figurens baggrundsfarve og gennemsnittet for hele Aarhus Kommune med den stiplede linje.

Fig. 3.13 Alderskorrigeret middelindkomst pr. 31.12.2019 for 18-66-årige ikke-studerende til- og fraflyttere opdelt efter fra-/tilflytningssted



Note: Den alderskorrigerede middelindkomst for alle 18-66-årige ikke-studerende i Gellerup-Toveshøj og Bispehaven er 171.704 kr. og er vist med figurens baggrundsfarve. Den alderskorrigerede middelindkomst for 18-66-årige ikke-studerende i hele Aarhus Kommune er vist med den stiplede linje (291.846 kr.).

Det ses, at både til- og fraflyttere har en markant lavere indkomst, end gennemsnittet for Aarhus Kommune. Tilflytterne har en indkomst, der ligger en smule over indkomsten for de indbyggere, der allerede bor i områderne. Der er ikke den store forskel på, om tilflytterne kommer fra andre dele af Aarhus Kommune eller fra andre kommuner.

Blandt fraflytterne er der en noget højere indkomst blandt de fraflyttere, der flytter til andre kommuner, end blandt dem der flytter til en anden del af Aarhus Kommune. Dette billede genfindes, når man ser på fraflytternes uddannelseslængde og andelen på overførselsindkomst. De fraflyttere, der flytter til andre kommuner har en lidt bedre social profil, end de der flytter til andre dele af Aarhus Kommune.

BOLIGSIKRING I AARHUS KOMMUNE



Hasselager, Aarhus

Delkonklusioner

- Den største gruppe af modtagere af boligsikring er personer i 20'erne. Fra 30-års alderen og frem er der under 1.000 modtagere pr. årgang og fra midt i 30'erne er der under 500 modtagere.
- Det ses, at 20,9% af husstandene i Aarhus modtager boligsikring. En yderligere andel – 6,7% - modtager boligydelse. I alt modtager 27,6% af husstandene i 2019 boligstøtte. De fleste boligsikringsmodtagere er enlige.
- Børnefamilier, der modtager boligsikring og andre kommunale overførselsydelse udgør en relativt stor del af familierne i en række skoledistrikter med store almene boligområder tæt på Ringvejen.

Baggrund

Nærværende kapitel vedrører alene boligsikring.

Boligsikring er en central ydelse, der skal sikre alle borgere en god bolig, de har råd til at bo i.

Boligsikring kan søges af personer under folkepensionsalderen, der bor i en lejebolig. Folkepensionister og personer med en førtidspension tilkendt før 1992 modtager den mere attraktive boligydelse. Boligstøtte er en samlebetegnelse for boligsikring og boligydelse.

Administrationen af boligsikring blev overdraget fra kommunerne til Udbetaling Danmark ved Strukturreformen i 2007. Der er derfor kun begrænset viden om ordningen i Aarhus Kommune, der ikke har myndighedsopgaver i forhold til ordningen.

Aarhus Kommune kender cpr-nummer på personer, der modtager boligsikring. Dette kan kombineres med variabler som alder og bopælsadresse i kommunens datavarehus. Dette danner udgangspunktet for den nedenstående beskrivelse af området.

Boligsikring i Aarhus, i 6-byerne og på landsplan

I nedenstående tabel ses udviklingen i udgifterne til boligsikring i kr. per indbygger fra 2010-2019.

Tabel 4.1 Udgifter til boligsikring i kr. pr. indbygger, løbende priser

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Aarhus	969	1.036	1.106	772	617	645	625	629	646	646

Kilde: Danmarks Statistik.

Det ses, at udgifterne er faldet jævnt hen over perioden. I begyndelsen af perioden – under finanskrisen – stiger udgifterne, men de falder fra 2013 og ligger herefter nogenlunde stabilt i et spænd mellem 600-650 kr. pr. indbygger.

Perioden er præget af flere lovændringer – kontanthjælpsreformen fra 2013 og kontanthjælpsloftet fra 2016 – ligesom flygtningetilstrømningen i 2015/2016 også havde betydning for antallet af personer med lav indkomst.

Det er derfor nok så interessant at se udviklingen i Aarhus sammenlignet med landsplan.

Tabel 4.2 Udgifterne til boligsikring i hele landet og i 6-byerne indekseret til landsplan

DK-året=100%	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Hele landet	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
København	124%	131%	115%	116%	114%	112%	107%	107%	104%	106%
Odense	159%	158%	162%	159%	166%	156%	156%	157%	157%	159%
Esbjerg	112%	109%	111%	107%	108%	107%	109%	107%	93%	87%
Randers	100%	96%	103%	104%	104%	107%	111%	111%	113%	112%
Aarhus	172%	168%	171%	172%	165%	165%	163%	165%	167%	168%
Aalborg	140%	138%	139%	138%	143%	144%	145%	150%	150%	157%

Kilde: Danmarks Statistik.

Det ses, at de tre universitetsbyer udenfor hovedstaden har de højeste udgifter til boligsikring både først og sidst i perioden.

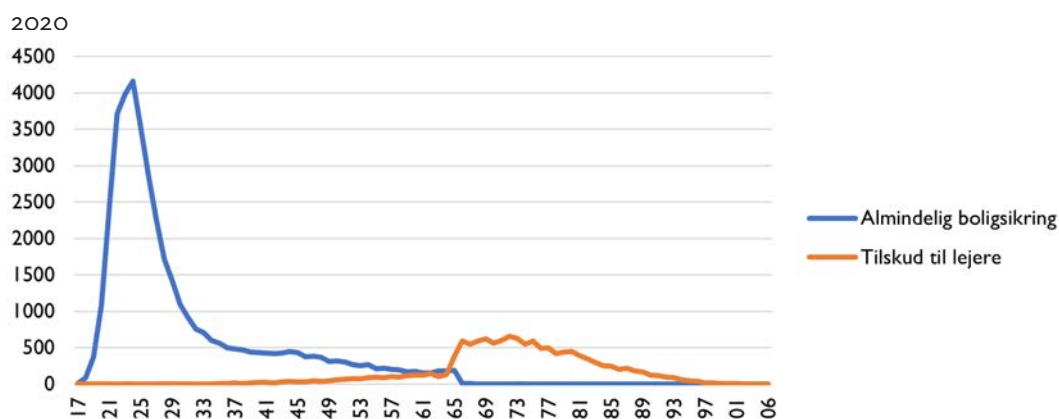
Betragter man den relative udgiftsudvikling ses det, at København og Esbjerg har haft markant faldende udgifter i forhold til landsplan. Aarhus ligger tæt på nul, dog med et lille fald. Endelig har Randers og Aalborg markant stigende udgifter i forhold til landsplan.

Der er altså ikke umiddelbart indikationer på, at boligområdet i Aarhus er præget af relativt flere personer med lav indkomst, der har brug for offentlig hjælp til at betale huslejen. Det bemærkes, at de mange lovændringer gør tallene svært fortolkelige. På den anden side er der også sket en stor vækst i den socialpolitiske hovedsageligt ukomplicerede gruppe af boligsikringsmodtagere som udgøres af studerende.

Boligsikring i Aarhus Kommune

I Fig. 4.3 nedenfor ses antallet af boligsikrings- og boligydelsesmodtagere i Aarhus Kommune fordelt efter alder. Boligydelser medtages for at illustrere, hvordan boligydelser gradvist tager over i forhold til boligstøtten i de ældre aldersgrupper. De boligydelsesmodtagere, der er under folkepensionsalderen, er personer, der blev tilkendt førtidspension før 1992.

Fig. 4.3 Antal modtagere af boligsikring og boligydelse efter alder i Aarhus Kommune i



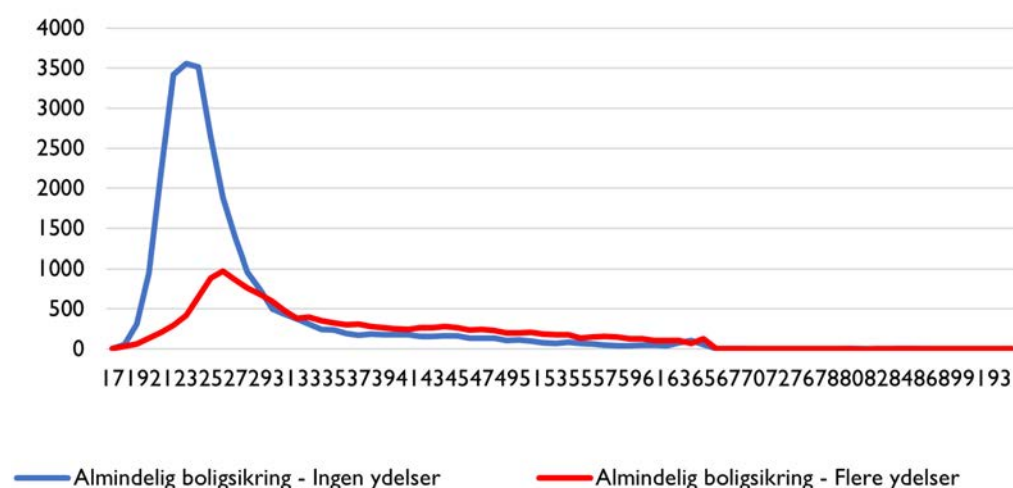
Kilde: Aarhus Kommunes datavarehus

Det ses af figuren, at den største gruppe af modtagere af boligsikring er personer i 20'erne. Fra 30-års alderen og frem er der under 1.000 modtagere per årgang og fra midt i 30'erne er der under 500 modtagere.

I Fig. 4.4 ses antallet af boligsikringsmodtagere delt ud på personer, der også får en anden kommunal overførselsydelse og personer, der ikke får en kommunal overførselsydelse. Det bemærkes, at SU er en statslig ydelse. Personer der alene modtager SU, vil ikke optræde i kurven med andre offentlige ydelser.

Socialpolitisk er det vigtigt, om boligsikring er en ydelse, man modtager i en kort årrække og en ydelse, der er kombineret med andre kommunale ydelser eller om det er den eneste ydelse, en boligsikringsmodtager får, og om modtageren med en vis sandsynlighed få år efter endt uddannelse har en god indkomst.

Fig. 4.4 Antal modtagere af boligsikring efter alder i Aarhus Kommune i 2019 – opdelt efter, om borgeren modtager andre kommunale overførselsydelser eller ej



Kilde: Aarhus Kommunes datavarehus

Det ses, at langt hovedparten af de yngre modtagere af boligsikring ikke modtager en kommunal ydelse som kontanthjælp, integrationsydelse, revalidering eller lignende. Det er således nærliggende at formode, at en stor del af denne gruppe er studerende, der har en lav indtægt, men ikke som udgangspunkt kan siges at udgøre en udsat gruppe.

Det er dog fortsat blandt personer i 20'erne, at de fleste boligsikringsmodtagere findes, der også modtager andre kommunale ydelser end boligsikring.

Nedenfor ses boligsikringsmodtagernes civilstand. Par består af ægtepar, registrerede partnerskaber, samlevende par mv. Samboende par består af par af forskelligt køn, der bor sammen og ikke har fælles børn. Samboende par er derfor en familietype, hvor der findes mange studerende, hvor to venner eller veninder deler en lejlighed og dermed bliver et samboende par.

Der gøres opmærksom på, at tabellen viser andelen af boligsikringsmodtagere som andel af alle familier, dvs. også pensionister, der ikke kan modtage boligsikring.

Tabel 4.5 Boligsikringsmodtagere fordelt efter civilstand, familier i 2019

	Modtagere af boligsikring	Alle familier	% der modtager boligsikring
Enlige	27.263	119.442	22,8%
Samboende par	9.874	19.244	51,3%
Par	3.904	57.228	6,8%
I alt	41.041	195.914	20,9%

Kilde: Aarhus Kommunes datavarehus.

Det ses, at 20,9% af husstandene i Aarhus modtager boligsikring. En yderligere andel – 6,7% - modtager boligydelse. I alt modtager 27,6% af husstandene i 2019 boligstøtte. Det ses, at de fleste boligsikringsmodtagere er enlige, og at 22,8 % (27.263 husstande) af denne gruppe modtager boligsikring.

Blandt de samboende modtager 51% boligsikring. Der er dog færre husstande i denne gruppe, idet den kun udgøres af 19.244 husstande. Der er en meget høj andel i denne gruppe, der modtager boligsikring.

En mulig forklaring er, at gruppen består af mange samboende studerende par, hvor den ene kan opnå boligsikring, hvorefter det samboende par tæller som boligsikringsmodtager.

I nedenstående tabel 4.6 zoomes ind på børnefamilier, der modtager boligsikring og som også modtager andre kommunale overførselsydelse end boligsikring. Der vises de ti skoledistrikter, hvor børnefamilier, der modtager boligsikring og andre ydelser udgør den største andel af familierne. Tabellen er opdelt på familietyper.

Tabel 4.6 De ti skoledistrikter med flest børnefamilier, der modtager boligsikring samt modtager andre kommunale overførselsydelse ud af alle husstande fordelt efter familietype i 2019 i pct.

	Enlige	Samboende par	Ægtepar, registrerede partnerskab og samlevende	I alt
Ellehøjskolen	6,5	1,9	16,5	8,5
Søndervangskolen	5,7	1,8	7,5	6,1
Sødalskolen	5,3	2,6	8,0	6,0
Tilst Skole	4,6	0,5	4,5	4,2
Vorrevangskolen	4,0	1,0	5,5	3,9
Rundhøjskolen	4,4	4,4	2,9	3,8
Hasle Skole	2,5	1,1	6,9	3,6
Holme Skole	4,0	1,7	3,2	3,6
Bakkegårdskolen	3,5	1,4	3,6	3,4
Sabro-Korsvejskolen	4,2	6,8	2,1	3,4
I alt	2,4	0,8	2,7	2,3

Kilde: Aarhus Kommunes datavarehus

Det ses, at børnefamilier, der modtager boligsikring og andre kommunale overførselsydelse udgør en relativt stor del af familierne i en række skoledistrikter med store almene boligområder tæt på Ringvejen.

Skoledistriktet Ellehøj er det nye skoledistrikt for den nye vestbyskole og er således primært en fusion af de gamle Tovshøj og Ellekær skoledistrikter med visse justeringer.

I bilagstabel B1 ses den samme tabel for alle skoledistrikter i Aarhus Kommune.

Boligsikring og alder

I nedenstående Tabel 4.7 ses modtagere af boligsikring, hvor modtageren får flere kommunale overførselsydelse end blot boligsikring.

Tabel 4.7 Boligsikring efter alder og skoledistrikter, 18-59 år, hvor boligsikringsmodtageren også modtager andre kommunale overførselsydelse i 2019

	18-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år
Ellehøjskolen	8,6%	19,6%	16,8%	8,8%
Vorrevangskolen	8,8	14,6	14,1	9,0
Vestergårdskolen	9,4	10,0	10,7	6,4
Møllevangskolen	6,8	13,0	16,4	9,9
Holme Skole	9,2	13,3	8,9	5,2
Søndervangskolen	7,2	10,5	10,9	6,4
Rundhøjskolen	8,1	10,5	8,3	6,0
Sødal skolen	5,3	12,0	11,7	6,1
Kragelundskolen	7,8	11,4	7,6	5,6
Læssøsgades Skole	6,0	12,1	11,9	8,4
Hele kommunen	5,7	6,5	4,3	6,0

*Note: Der vises tal for de ti skoledistrikter med flest modtagere og for hele kommunen. Tabellen medtager kun personer i alderen 18-59 år, for at holde gruppen af boligydelsesmodtagere ude af nævneren i procentberegningerne.
Kilde: Aarhus Kommunes datavarehus*

Når man sorterer personer over 60 år ud og fortsat ser på husstande, der udover boligsikring også modtager andre kommunale overførselsydelse, findes de fleste modtagere også her i skoledistrikter med mange almene boliger i et bånd omkring Ringvejen.

I bilag B1 og B2 findes en tabel med alle skoledistrikter.



Vulkanen - ungdomsbolig, Aarhus Ø

610 ALMENE FAMILIEBOLIGER ÅRLIGT – DIALOG MED DE ALMENE BOLIG- FORENINGER



Bakkehusene, Lisbjerg

Delkonklusioner

- I årene 2010 til 2019 er der opført 3.262 almene ungdoms- og familieboliger i Aarhus Kommune. I alt udgør de almene boliger 16% af periodens opførte boliger i Aarhus Kommune
- De almene boligorganisationer i Aarhus Kommune har ikke konkrete anbefalinger i forhold til størrelse, beliggenhed og boligtyper. Som det er en erfaring i megen anden udvikling vurderer de, at det giver bedst mening at bygge tættere og højere, jo mere bynær beliggenheden er, og hvor efterspørgslen dermed er størst. Desuden har de givet udtryk for, at rækkehus typologi og nærhed til have skal prioriteres i forstæderne.
- Ved kvote til nybyggeri af almene familieboliger stiller Teknik og Miljø som krav, at 10-15 % af boligerne er små boliger med en billig husleje. Ved bynære projekter skal de små boliger være ét-værelses boliger på maks. ca. 35 m², ud fra et mål om en maks. husleje på ca. 3.500 kr./mdr., og ved projekter med en mere decentral beliggenhed kan boligerne etableres som delevenlige 2-værelsesboliger.

Baggrund

Med henblik på, at udbygningen med almene familieboliger kan følge den forventede private udbygningstakt, og det boligpolitiske mål om at de almene boliger udgør ca. en fjerdedel af boligmassen, blev kvoten til almene familieboliger øget ved budgetforlig 2020 til 400 boliger årligt.

Fra 2024 øges dette mål yderligere til 533 almene boliger årligt. Hertil kommer 77 erstatningsboliger årligt.

Betragter man opgaven med at finde grunde til almene boliger, skal der altså findes grunde til 400 plus 77 boliger årligt i årene 2021-2023, til 610 boliger årligt i årene 2024-2030 og til 533 boliger årligt herefter. Hertil kommer eventuelle ikke placerede boliger fra tidligere år.

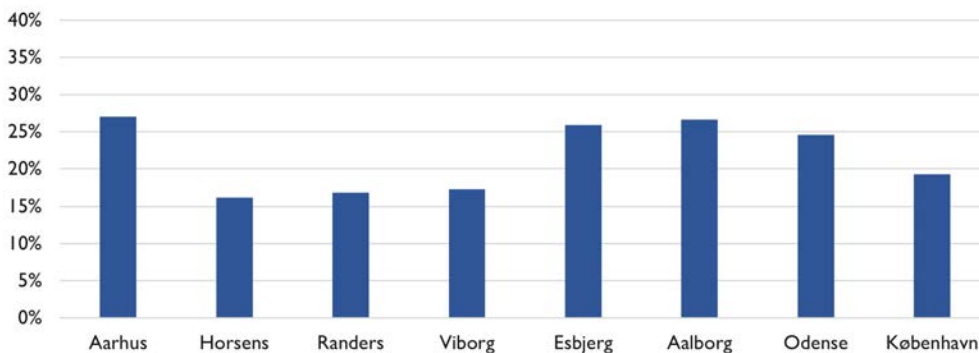
Ser man derudover på virkningen for boligmarkedet, så tilføres der 400 boliger i 2021-23 og 533 herefter. Igen med tillæg af kvoter fra tidligere år.

Det almene boligmarked i Aarhus Kommune

Aarhus Kommunes 27% almene boliger er noget højere end landsgennemsnittet på 20%.

Kun Aalborg Kommune har en andel, der svarer til Aarhus' 27%. Esbjerg og Aalborg kommuner har hhv. en og to procent færre almene boliger end Aarhus.

Fig. 5.1 Udvalgte kommuners andel almene boliger



Kilde: Danmarks Statistik.

Den relativt høje andel almene boliger bidrager til det aarhusianske boligmarked på flere punkter.

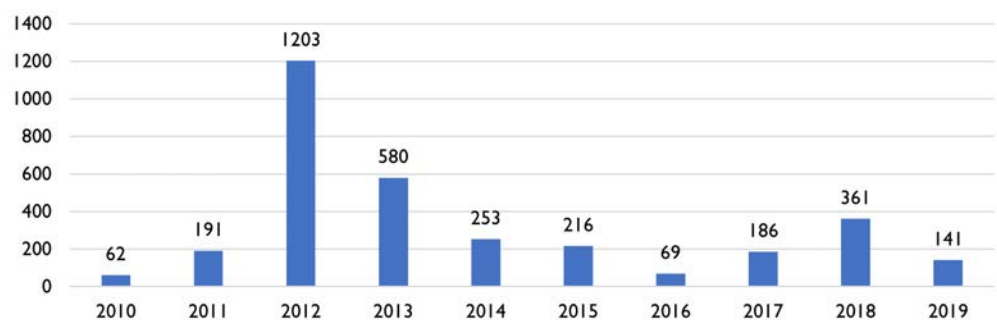
De mange og særligt de ældre almene boliger gør ifølge Landsbyggefondens temastatistik om billige boliger, at Aarhus Kommune er den kommune med:

- flest billige almene boliger, forstået som boliger med en husleje under 3.600 kr. pr. måned
- 10. flest billige almene boliger pr. indbygger
- 27. flest billige boliger ud af den samlede almene boligmasse

I år 2020 er der i Landsbyggefonden registreret 4.894 almene boliger med en månedlig husleje under 3.600 kr. med en gennemsnitsstørrelse på 53 m² i Aarhus Kommune. De billige almene boliger findes altså i højere grad i Aarhus Kommune end i andre kommuner. I et boligsocialt perspektiv er det dog en udfordring, at de billige almene boliger ofte ligger i de udsatte bydele og dermed ikke kan bruges af den sociale boligtildeling til denne målgruppe.

Antal af nye almene ungdoms- og familieboliger i Aarhus Kommune varierer fra 62 boliger til godt 1.200. I 2012 blev registreret det absolut højeste antal færdig opførte almene boliger med 1.203 boliger, jf. figur 5.2.

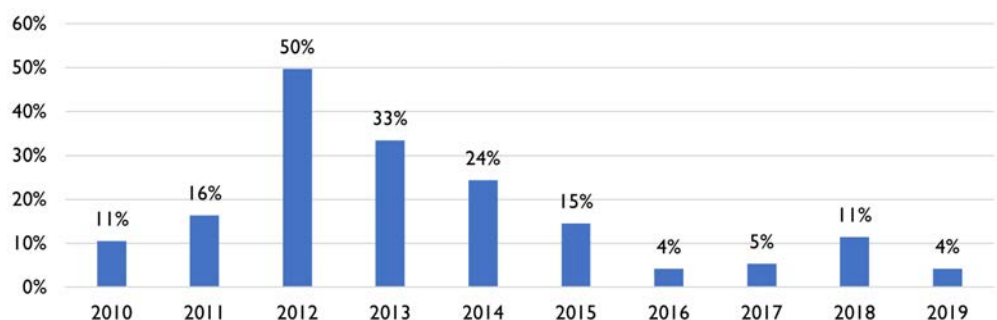
Fig. 5.2 Antal almene boliger opført i Aarhus Kommune



Kilde: Danmarks Statistik.

Fig. 5.3 nedenfor viser, hvor stor en andel, som de nye almene boliger har udgjort af årets samlede boligmasse. År 2012 og 2013 er de eneste enkeltår, der har haft en højere andel almene boliger end det fremtidige mål om 25% almene boliger og i 2014 er det knapt opfyldt med 24%.

Fig. 5.3 Almene boligers andel af alle opførte boliger i Aarhus Kommune



Kilde: Danmarks Statistik.

I årene 2010 til 2019 er der kommet 3.262 flere almene boliger i Aarhus Kommune.

Af Boligselskabernes Landsforenings (BL) seneste temastatistik om de almene boliger i Danmark fra 2019 fremgår det, at der er registreret 151 nye almene boliger årligt i perioden 2009-2018 og 143 ungdomsboliger årligt. Herudover er der kommet enkelte ældreboliger i boligorganisationsregi. Udenfor BL-statistikken er der også kommet kommunale almene boliger efter Lov om almene ældreboliger.

I alt udgør de almene boliger 16% af periodens opførte boliger. Med de nye kvotetilsagn må der forventes en noget højere aktivitet i forhold til opførelsen af almene boliger end der har været i årene 2010 til 2019.

Dette gælder både i forhold til andelen af alle boliger og absolut i forhold til det faktiske antal færdiggjorte almene boliger.

Eksempelvis er den fremtidige kvote på 533 familieboliger årligt ca. 3,5 gange større end antallet af færdiggjorte familieboliger fra ovennævnte temastatistik for årene 2009-2018.

Sammenholdes de 533 boliger fra 2024 og frem med den forventede boligudbygning på 2.238 boliger, jf. kapitel 2: boligbehovsprognosen, fås, at de almene familieboliger forventes at udgøre 24% af boligudbygningen i Aarhus. Dette må siges at være meget tæt på det byrådsvedtagne mål.

Den faktiske andel vil afhænge af mange faktorer, der både kan gøre andelen af almene boliger større eller mindre end 25%.

Dialog med BL's 5. kreds

Arbejdsgruppen for den boligpolitiske redegørelse har haft en række møder med en repræsentant fra BL's 5. kreds, hvor der bl.a. er blevet drøftet placering, boligtyper, størrelser, efterspørgsel mv. i forhold til udbygningen af almene familieboliger i Aarhus Kommune. 5. kreds er generelt positive i forhold til udbygningstakten med almene boliger i de kommende år, og understreger, at den by-/boligpolitiske bane bør have et langt tidssigte.

Dette giver naturligt en række ubekendte, som blandt andet inflation, tilflytning mv., der gør beregninger og fremskrivninger usikre. Samtidig medfører inertien i byggeriet, at beslutninger truffet i dag, kan have en lang tidshorisont fra boligplanlægning til færdigmelding. På baggrund af disse vilkår understregede 5. kreds vigtigheden af at holde fokus på det lange sigte.

De almene boligorganisationer i Aarhus har ikke konkrete anbefalinger i forhold til størrelse, beliggenhed og boligtyper.

Som ved anden byudvikling mener BL's 5. kreds også, at det giver bedst mening at bygge tættere og højere, jo mere bynær beliggenheden er, og efterspørgslen dermed er størst, og at rækkehus-typologi og nærhed til have skal prioriteres i forstæderne. De konkrete forhold må vurderes fra projekt til projekt.

I forhold til placering af nybyggeriet har Teknik og Miljø udarbejdet en Plan for bedre fordeling af almene boliger i hele Aarhus Kommune, hvis formål er at identificere potentialer for nyt alment byggeri i fritliggende bysamfund udenfor Ringvejen, som en modvægt til de seneste års kraftige udbygning i Aarhus by.

Planen flytter ikke fokus fra væksten i bymidten. Men et geografisk bredere perspektiv vil kunne bidrage til at skabe en bedre fordeling af almene boliger i hele kommunen. BL's 5. kreds har også bidraget til dette arbejde.

Muligheden for at bygge små billige boliger

Over en årrække har mange kommuner, herunder Aarhus, oplevet udfordringer med at skaffe billige boliger til dækning af det boligsociale behov.

Rapport fra ministeriet

Med boligaftalen fra maj 2020 blev det besluttet, at der skulle nedsættes en arbejdsgruppe med det formål at undersøge mulighederne for at tilvejebringe flere billige almene boliger. Arbejdsgruppen skulle undersøge Landsbyggefondens nybyggerifonds økonomi i de kommende år og vurdere, hvor mange midler, der ville kunne aktiveres frem mod 2026 til fremme af billige, almene boliger.

Den nedsatte arbejdsgruppe har bestået af repræsentanter fra den almene boligsektor, kommuner og byggeriet.

Arbejdsgruppen har afrapporteret sit arbejde 27. april 2021 i rapporten "Flere billige almene boliger - Afrapportering fra arbejdsgruppen vedrørende billige almene boliger" ([link](#)). Arbejdsgruppen har følgende seks anbefalinger til tilvejebringelse af flere særligt billige almene familieboliger (dvs. husleje på 3.500 kr./mdr. i 2020-priser, som er billige boliger, fordi der er givet et særligt tilskud og der gælder særligt udlejningsregler m.v.). Indsatsene er finansieret af et råderum på 2,45 mia. kr. frem mod 2026 i nybyggerifonden under Landsbyggefonden:

- At der afsættes 680 mio. kr. til etablering af 1.700 særligt billige almene familieboliger.
- At der afsættes 120 mio. kr. til et fortætningsbidrag, som skal fremme etablering af almene boliger ved fortætning af eksisterende almene boligafdelinger.
- At der afsættes 120 mio. kr. til nedsættelse af huslejen i 1.300 eksisterende almene familieboliger, så der hurtigt kommer flere særligt billige almene familieboliger.
- At der afsættes 100 mio. kr. til at fremme etablering af almene boliger ved omdannelse af eksisterende bygninger.
- At der etableres en forsøgspulje på 76 mio. kr. til fremme af mere bæredygtigt byggeri.
- At der afsættes 4 mio. kr. over fire år til en kontrolenhed, som gennem stikprøvekontrol skal efterprøve om byggevirksomheder rent faktisk efterlever aftaler om arbejdsklausuler, sociale klausuler og frivillige aftaler, som de har indgået med boligorganisationen.

Der kan med disse anbefalinger forventes et statsligt lovforslag på området, der vil ændre anlægs- og huslejeøkonomien for målgrupperne med lav betalingsevne. Grundet tidsligt sammenfald har styregruppen bag den boligpolitiske redegørelse ikke haft mulighed for at undersøge anbefalingerne nærmere.

Ommærkning af ungdomsboliger

Dialogen med BL's 5. kreds har blandt andet resulteret i en kortlægning af perifært beliggende ungdomsboliger med potentiale i forhold til ommærkning til almene familieboliger. Som nævnt i kapitel 5, har Sociale Forhold og Beskæftigelse et behov for billige boliger, der ikke er bynært beliggende til en lidt ældre målgruppe.

Da der aktuelt opleves en mætning i markedet for almene ungdomsboliger, vil en ommærkning af perifært beliggende ungdomsboliger til familieboliger både kunne virke regulerende på ungdomsboligmarkedet og samtidig tilvejebringe familieboliger med en forholdsmæssig lavere husleje.

De yderligt beliggende ungdomsboliger er typisk ældre bebyggelser. Da ældre almene boliger har en lavere husleje end nybyggede almene boliger, vil en ommærkning til familieboliger, kunne give nogle forholdsmæssigt billigere familieboliger, end hvad der vil kunne tilføres med nybyggeri. Dette under forudsætning af, at der ikke kræves en omfattende og dyr ombygning,

5. kreds har meldt ungdomsboliger ind, som de vurderer, har potentiale for en nærmere undersøgelse med henblik på ommærkning til familieboliger, både i forhold til beliggenhed og den aktuelle udlejningssituation.

Når disse frasorteres boliger, der er beliggende i udsatte boligområder, eller i lokalsamfund, hvor der ikke ønskes flere almene familieboliger, er der 362 ungdomsboliger.

Disse boliger er beliggende i byområder som fx Solbjerg, Skødstrup og Hjortshøj, der udgør en bruttoliste til nærmere undersøgelse vedrørende egnethed i forhold til ommærkning til familieboliger.

Små boliger ved nybyggeri

Når der gives kvote til nybyggeri af almene familieboliger, stiller Teknik og Miljø som krav, at 10-15 % af boligerne er små boliger, med en husleje som er til at betale for de borgere, som Sociale Forhold og Beskæftigelse har brug for at kunne anvise en bolig.

Dialogen mellem Teknik og Miljø og Sociale Forhold og Beskæftigelse har resulteret i nogle generelle tommelfingerregler, som betyder, at ved bynære projekter skal de små boliger være ét-værelses boliger på maksimalt ca. 35 m², ud fra et mål om en maksimal husleje på ca. 3.500 kr./mdr. Ved projekter med en mere decentral beliggenhed kan boligerne etableres som delevenlige 2-værelsesboliger. Ofte afklarer Teknik og Miljø ønsker til type af små boliger i de konkrete projekter direkte hos Sociale Forhold og Beskæftigelse.

I forhandlingerne er der ofte økonomiske udfordringer, men målet er, at nybyggeriet også bidrager med boliger, som Sociale Forhold og Beskæftigelse kan bruge til anvisning.

BEHOV OG UDBYGNING AF BOLIGER TIL PERSONER MED LAVE INDKOMSTER



Lauritshøj - AL2bolig, Skødstrup

Delkonklusioner

- Der anvises ca. 1.100-1.200 boliger om året til en bred gruppe af borgere, der enten er på vej til ikke at have en bolig (familier med børn), eller er hjemløse.
- For yngre borgere forventes satsningen på ungdomsboliger at kunne bidrage til en løsning af de historiske boligudfordringer for denne målgruppe.
- For borgere der ikke kan anvises til en ungdomsbolig, kan konvertering af ungdomsboliger til almene 1- og 2-værelsesfamilieboliger bidrage til at løse boligudfordringerne.
- Et yderligere bidrag forventes at kunne komme fra et nationalt initiativ omkring flere billige boliger, hvor der har været nedsat en arbejdsgruppe, der anviste en række håndtag finansieret af Nybyggerifonden.
- I det omfang de nationale initiativer ikke er tilstrækkelige, vil man kunne arbejde videre med at etablere flere billige boliger indenfor de eksisterende lovgivningsmæssige rammer. Der er dog ikke fremlagt forslag hertil i regi af den Boligpolitiske Redegørelse.

Baggrund

Som en del af den boligpolitiske redegørelse har Sociale Forhold og Beskæftigelse bidraget med en analyse af boligstøttemodtagernes socioøkonomiske profiler og disses boligforhold.

Hovedindholdet af analysen er opsummeret nedenfor. I bilag 3 uddybes forskellige borger typer og deres betalingsevne i forhold til en bolig samt en beskrivelse af den øjeblikkelige situation og udvikling i forhold til de borgere, magistratsafdelingen hjælper med at finde en bolig, herunder hvilke boliger, der er behov for og bidrag til løsningsforslag på boligsituationen for målgruppen.

Boligudfordringen

Arbejdsgruppen vurderer, at de centrale udfordringer i forhold til tilvejebringelse af billige boliger i Aarhus Kommune, er:

- Udbuddet af billige boliger falder i kommunerne generelt og særligt i de større byer
- Det er vanskeligt at etablere nye boliger, der er tilstrækkeligt billige til borgerne med de laveste ydelser, bl.a. pga. rammevilkår som høje grundpriser
- De billigste boliger er ofte koncentreret i områder, som i forvejen har en høj andel af beboere, som står uden for arbejdsmarkedet. Som konsekvens heraf kan nogle borgere ikke visiteres til boliger i disse områder
- Efterspørgslen i forhold til de billigste boliger er øget, bl.a. fordi de laveste ydelser (fx kontanthjælp, uddannelsesydelse og integrationsydelse) over de seneste år er blevet nedsat for en lang række målgrupper
- De borgere, der bedres igennem rehabilitering og recovery-arbejde og skal til at bo i egen bolig, har typisk en lav betalingsevne og konkurrerer med de ovenstående andre borgere med lav betalingsevne om en billig bolig

De centrale og fælles udfordringer i forhold til samspillet mellem boliglovgivningen og servicelov, og anden relevant lovgivning, vurderes at være:

- Der er tale om en meget varieret målgruppe med vidt forskellige og dynamiske boligbehov
- Mangel på mulighed for alternative boligløsninger, som afspejler den udvikling, som borgeren skal gennemgå
- Housing First strategier bliver umulige at gennemføre, hvis der ikke kan findes eller etableres boliger i rette prisklasse

Udviklingen i hjemløsebilledet i Aarhus

I Aarhus er der ved den seneste kortlægning registreret et lille fald i antallet af hjemløse borgere sammenlignet med den forrige kortlægning; fra 767 personer i 2017 til 750 personer i 2019. Dermed er den kraftige stigning, der er sket i hjemløsheden i Aarhus hen over perioden siden kortlægningernes start ikke fortsat.

De unge hjemløse har tidligere udgjort en relativt stor andel af de hjemløse i Aarhus sammenlignet med de øvrige store byer i Danmark. Der er ved kortlægningen i 2019 sket et fald i antallet af hjemløse unge, hvorved den kraftigt stigende tendens i antallet af hjemløse unge er aftaget.

Flygtninge

Det har tidligere været en udfordring at tilvejebringe boliger, der kan boligplacere de flygtninge, der tildeles Aarhus permanent.

Der har i de senere år været et aftagende antal flygtninge at permanent boligplacere og aktuelt tildeles Aarhus ikke flygtninge.

Flygtninge, der har gennemført introduktionsprogrammet og ønsker at flytte til Aarhus, skal selv finde en bolig og er af samme grund undtaget målgruppen for Aarhus Kommunes Sociale Boligtildeling.

Den Sociale Boligtildeling

Hovedparten af borgere med et boligbehov finder selv en bolig. Det gælder også mange borgere med få økonomiske ressourcer.

En gruppe af borgere med et akut boligbehov får dog hjælp fra Den Sociale Boligtildeling. Den Sociale Boligtildeling anviser ca. 1.100-1.200 boliger om året til en bred gruppe af borgere, der enten er på vej til ikke at have en bolig (familier med børn) eller er hjemløse.

Den Sociale Boligtildeling anvender en meget stor andel af de boliger, der både husleje- og beliggenhedsmæssigt passer med målgruppen.

Da de boliger, der stilles til rådighed for Den Sociale Boligtildeling ligger i alle typer almene boligafdelinger og dermed også i alle kvarterer i kommunen. Der vil uundgåeligt være et restparti af boliger, der ikke kan anvises til borgere i målgruppen – typisk pga. placering i udsatte områder eller for høj husleje.

Flaskehalsen i den kommunale anvisning findes ved de små og billige boliger samt ved større familieboliger med en lav husleje. I Aarhus er der i løbet af de seneste fem år bygget mange nye almene ungdomsboliger og kollegieboliger. I det omfang, at en ung kan bo i en ungdomsbolig, vil der forventelig ikke være en flaskehals på boligmarkedet, der begrænser muligheden for at finde en egnet bolig.

For akut boligsøgende borgere over 25 år er der en mere strukturel udfordring med at tilvejebringe et tilstrækkeligt antal boliger. Der er væsentligt færre små boliger med en lav husleje end der er borgere, der efterspørger dem.

Den enkelte borgers betalingsevne og boligbehov vurderes individuelt og ud fra den enkeltes samlede behovsbillede.

Der er et relativt lille antal boliger (197 ud af ca. 1.200 boliger, jf. fig. 6.1) til rådighed med et huslejeniveau under 4.500 kr. (inkl. forbrug), og af disse boliger udgør ungdomsboliger en forholdsvis stor andel.

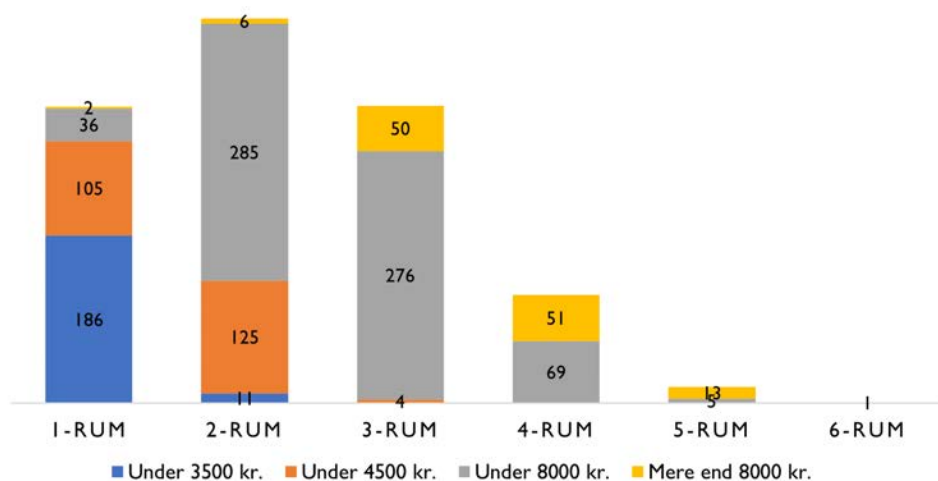
Dette kan virke overraskende derved, at Aarhus er den kommune med flest billige almene boliger i Danmark, jf. kapitel 5.

Årsagen hertil skal formentlig findes i det forhold, at det private udlejningsmarked er dyrere i Aarhus end i de fleste andre kommuner.

Selv om Aarhus Kommune har relativt flere billige almene boliger, så er der mindre hjælp fra de private boliger og dermed større efterspørgsel på de billige almene boliger.

Udfordringen understreges yderligere ved, at mange billige almene boliger ligger i udsatte bydele, hvor byrådet har indført udlejningsbegrænsninger (fleksibel og kombineret udlejning).

Fig. 6.1 Antal modtagne boliger i Den Sociale Boligtildeling, Bruttogleje alle boliger, 2020-tal



Kilde bilaget: Opsummering af boligtyper, side 9xxx

Det bemærkes, at der er et relativt lille antal 1-værelses boliger, der ikke er en ungdomsbolig. Ligeledes er der tale om et meget begrænset antal boliger til store familier (5+ værelser).

Den dominerende gruppe er to og tre værelser og ungdomsboligerne. I forhold til nye store boliger er et opmærksomhedspunkt, at nye almene boliger maksimalt kan være 115 m².

Konvertering af ungdomsboliger

Et bidrag til at finde boliger til borgere med behov for en mindre billig bolig kan være at konvertere ungdomsboliger til almene 1- og 2-værelsesfamilieboliger. Der kan her også overvejes mikroboliger.

Boligtypen vil imødekomme behovet fra den gruppe af borgere, der pga. alder eller andet ikke er relevante for en ungdomsbolig, men som fortsat har behov for en mindre og huslejevenlig bolig.

For at understøtte byens øvrige politiske målsætninger på hjemløseområdet, er det særligt relevant at konvertere ungdomsboliger, der indgår i blandede afdelinger, hvor der i forvejen er både ungdoms- og familieboliger.

Yderligere er det hensigtsmæssigt at holde et geografisk overblik i forbindelse med konverteringen og sikre, at de konverterede boliger fordeles på et større antal boligområder. Muligheden er beskrevet i kapitel 5.

Etablering af små boliger

I forbindelse med denne del af den boligpolitiske redegørelse har muligheder for etablering af små billige boliger også være drøftet. Afsættet har været boligaftalen fra maj 2020, hvor det blev besluttet at nedsætte en arbejdsgruppe med det formål at undersøge mulighederne for at tilvejebringe flere billige almene boliger.

Dette arbejde har også været en del af dialog med BL's 5 kreds i den boligpolitiske redegørelse, jf. kapitel 4, afsnit "Muligheden for at bygge små billige boliger".

Bilag

- Notat om boliger (bilag 3)
- Opsummering af boligtyper (bilag 4)



Ungdomsboliger, Brabrand

RUMMELIGHEDSANALYSE



Brendstrup, Aarhus N

Delkonklusioner

- Der vil være plads til de nye højere kvoter af almene boliger på 610 om året fra 2024 og frem (inklusive erstatningsboliger for nedrevne boliger i udsatte bydele). Det vil dog kræve, at der arbejdes for at opføre 25% almene boliger i alle boligområder, også parcelhusområderne.
- I den tætte by kræves altid 25% almene boliger, hvor dette er praktisk foreneligt med byggeriet og driften af en almen boligafdeling.
- En del områder vil skulle medvirke til at udmønte byrådets målsætning om, at 25% af boligtilvæksten skal være almene boliger. For nogle områder kan det betyde, at antallet af almene boliger vil kunne overstige 25% af det samlede antal boliger, idet etagearealet kan anvendes som beregningsgrundlag.

Baggrund

I denne del af den boligpolitiske redegørelse fokuseres på rummelighed. Her er der fokus på den planlægningsmæssige rummelighed og et bud på, hvor meget der kan bringes frem til salg / godkendelse og dermed muliggøre nybyggeri. Det belyses også, hvordan der skaffes plads til de mange almene boliger.

Rummelighed og boligmarkedet

Aarhus Kommune arbejder for plads til alle - både de nye borgere og de eksisterende borgere med nye boligbehov. Rummeligheden til de mange nye indbyggere og boliger findes flere steder.

Mange boliger findes i centerområder og blandede byområder, og nye opstår i forbindelse med omdannelse, fortætning og nye byer. Derudover er der de "rene" boligområder, som skal rumme såvel etageboliger som åben-lav boligbebyggelser med både række-, kæde-, klyngehuse og fritliggende boliger – blandet og med blandede ejerformer.

Boligudbuddet i Aarhus Kommune har i en årrække haft hovedfokus på etageboliger (jf. afsnittet det aarhusianske boligmarked). Dette skyldes blandt andet en stor tilflytning af unge studerende samt et vurderet efterslæb på etageboliger.

Det har de seneste år vist sig, at boligmarkedet har kunnet opfange alle de nyankomne studerende ved studiestarten således, at der i dag ikke længere er det samme efterslæb på små etageboliger.

Der har derimod ikke været udbudt ret mange byggegrunde til fritliggende boliger i Aarhus Kommune i de seneste år. Derfor har der naturligvis heller ikke været opført ret mange parcelhuse, og det kommunale udbud har stort set været det eneste på markedet. Det er en udfordring i forhold til ønsket om at skabe mangfoldige boligmuligheder i Aarhus. De fritliggende boliger tilbyder nogle andre kvaliteter end man typisk finder i den tætte by, der domineres af etageboliger og andre tætte boligformer.

Rummelighed i Aarhus Kommunes kommuneplan

Aarhus Kommunes seneste kommuneplan har en 12-årig tidshorisont, hvilket er afstemt med sigtet for den boligpolitiske redegørelse. I Kommuneplan 2017 arbejdes der med en planlægningshorisont frem mod 2033 og et behov for godt 25.000 nye boliger. I den boligpolitiske redegørelse er der beregnet et behov på 26.860 boliger (2.238 boliger årligt de næste 12 år). Se evt. afsnittet Boligbehovsprognose 2021.

Af kommuneplanen fremgår det, at der er plads til de nye boliger. Kommuneplanen indeholder skønsmæssigt plads til 50.000 nye boliger, hvor en betydelig del først forventes opført formentlig først efter 2033, der er tidshorisonten for Kommuneplan 2021.

En væsentlig del af boligtilvæksten vil ske i form af omdannelse af den eksisterende by, hvor den kendte byudvikling vil generere mindst 15.000 boliger i form af tæt by. De nye tætte byer i Lisbjerg og Nye vil generere over 12.000 boliger.

Placering af de nye boliger

Aarhus Kommune har bl.a. igangsat udvikling af fem større byvækstområder:

- Lisbjerg
- Nye
- Årslev
- Harlev
- Brendstrup

Temaplanen muliggør en arealtilvækst på nye boligarealer på 406 ha, eksklusiv de fem udviklingsområder. Dog medtages 37 ha fra udviklingsområdet i Harlev konkret i denne plan, da det er fundet nødvendigt at tilføre Harlev nye boligarealer, der kan realiseres på relativt kort sigt, begrundet i den relativt store skolekapacitet i området.

Tabel 7.1 406 ha fordelt på 13 bysamfund

Arealopgørelse	Areal/ha	Kommunalt ejet/ha
Spørring	9	2
Trige	24	8
Mejlby	10	0
Hårup	40	0
Hjortshøj	16	6
Skæring	42	0
Sabro	51	0
Mundelstrup	13	0
Harlev	40	33
Tranbjerg	37	1
Mårslet	23	0
Malling	80	54
Solbjerg	21	0
Arealopgørelse	406	104
Nettobebehov over 10 år	275	

Kilde: Temaplan Arealer til alle boligtyper, Kommuneplan 2021, side 25

I Aarhus Kommunes planforslag Arealer til alle boligtyper understreges det, at det fortsat er ønsket, at der generelt genereres mere sammensatte boligområder med forskellige boligtyper, særligt i de større arealudlæg. I øvelsen om de nye blandede bydele må det derfor forventes, at de mange nye almene boliger prioriteres højt for at opnå de nye kvotemål.

Nedenfor beskrives, hvilke muligheder kommunen har for at sikre, at 25% af boligudbygningen bliver almene boliger de kommende 12 år.

Almene boliger og planlovsredskabet

I disse år, hvor der er en betydelig højkonjunktur på boligmarkedet, kan almene boligorganisationer have svært ved at erhverve grunde på markedsmæssige vilkår. Historien viser dog, at højkonjunkturer afløses af lavkonjunkturer og at høje priser afløses af lavere priser.

Der vil derfor formentlig igen komme perioder, hvor de almene boligorganisationer kan erhverve jord i store dele af Aarhus Kommune på markedsmæssige vilkår.

Der er dog aktuelt en stor forskel på markedsprisen for en byggeretskvadratmeter i centrum af Aarhus og hvad en almen boligorganisation kan betale.

I det åbne land er priserne også mange steder for høje for de almene boligorganisationer, men her er der markant mindre afstand mellem de almene boligorganisationers betalings-evne og markedspriserne.

I perioder er det derfor nødvendigt, at de almene organisationer får mulighed for at erhverve byggeretter på særlige vilkår for at kunne finansiere arealerhvervelserne.

Det almene byggeri kan understøttes ved at kommunen aktiverer det såkaldte planlovsredskab – Planlovens § 15, stk. 9. Dette tilsiger, at når et område ændrer planstatus til boligbyggeri, kan kommunen forudsætte, at 25% af byggeriet skal være alment. Kommunen har frihed til at fortolke, om der skal tælles i boliger eller i byggeretskvadratmeter. Aarhus Kommune tæller i byggeretskvadratmeter.

I det åbne land, betyder dette, at hvis man har et areal med plads til 10 parcelhuse á 700 kvadratmeter med mulighed for at bygge 10 gange 210 m² parcelhuse, så kan kommunen via planlovsredskabet kræve, at der skal tages areal fra, så 25% bliver alment. Dette betyder igen, at man får 525 m² almene boliger og 7,5 parcelhuse. De 525 m² almene boliger kan fx bruges til at etablere 5 boliger på 105 m² rækkehuse. Herved bliver den almene andel 5 almene boliger delt med (7,5 parcel plus 5 almene boliger) = 40%.

Etablerer man mindre almene boliger med en gennemsnitsstørrelse på 70 m², så opnår man 50% almene boliger i udstykningsen.

Med planlovsredskabet er der altså gode muligheder for at sikre 25% almene boliger. Særligt hvis de almene boliger kombineres med parcelhusudstykningsen. Ud over planlægningsmæssige fordele, har denne kombination den fordel, at der sikres blandede bydele, fordi såvel de voksnes og børnenes sociale baggrund er ret forskellige i almene boliger og privatejede parcelhuse.

I den tætte by og i byomdannelsesområder har de almene boligorganisationer ikke mulighed for at følge med til markedspriserne og det kan forekomme urealistisk, at de kan købe grunde på markedsvilkår indenfor en overskuelig årrække.

Samtidigt har planlovsredskabet vanskeligere vilkår. Ved lokalplaner, hvor der i forvejen findes en lokalplan med anvendelsesbestemmelse for boliger, kan redskabet ikke bruges. I andre tilfælde gør forskellige forhold såsom små byggerier også, at redskabet ikke kan anvendes (fordi de almene boligafdelinger, der ville komme, bliver for små). I dele af kommunen – typisk i områder, hvor der allerede eksisterer mange almene boliger eller i udsatte bydele – ønsker man ikke at etablere flere almene boliger.

I den tætte by bliver det derfor svært at nå 25% almene boliger.

I den aktuelle markedssituation og i lyset af, at der i en række lokalplaner ikke kan etableres 25% almene boliger, kunne man overveje nedenstående principper, hvis man ønsker, at der skal etableres 25% almene boliger i de kommende 12 år.

Slækker man på det ene af de to principper, strammes kravene til det andet princip. Og slækker man på begge principper forekommer det svært at se, at de almene boligorganisationer kan erhverve grunde nok til at sikre, at 25% af boligbyggeriet bliver alment.

Planlovsredskabet – Planlovens § 15, stk. 9 – kunne anvendes således i Aarhus Kommune:

- I den tætte by kræves altid 25% almene boliger, hvor dette er praktisk foreneligt med byggeriet og driften af en almen boligafdeling.
- En del områder vil skulle medvirke til at udmønte byrådets målsætning om, at 25% af boligtilvæksten skal være almene boliger. For nogle områder kan det betyde, at antallet af almene boliger vil kunne overstige 25% af det samlede antal boliger, idet etagearealet kan anvendes som beregningsgrundlag.

Ovenstående principper vil selvsagt kun skulle gælde i områder, hvor byrådet ønsker, at der opføres almene familieboliger.

Principperne vurderes at kunne sikre, at der kan etableres 25% almene boliger. Det er dog en forudsætning, at der ikke gives for mange dispensationer fra principperne.

Rummeligheden til dispensationer afhænger af den konkrete udbygning. Udstykses der mange parcelhuse stiger muligheden for dispensation, etableres der mange boliger i den tætte by, bliver det sværere at nå målet om 25% almene boliger.



Aarhus C

BILAG

Bilag 1A og 1B og 1C Index100 bilag vedlagt særskilt

Bilag 2 Forventet behov for nye boliger fordelt på aldersgrupper og eje-/boligtyper i 2020-2033

Alder	Eje				Leje			
	Parcel	Række	Etage	Andet	Række	Etage	Andet	I alt
0-17 år	238.159	34.740	9.519	537	44.388	87.866	942	416.153
18-29 år	74.001	13.561	24.175	250	33.594	426.101	1.583	573.266
30-39 år	238.970	53.403	49.595	750	64.862	326.775	2.751	737.107
40-49 år	125.826	22.785	11.751	544	26.167	75.091	544	262.709
50-59 år	-19.245	-3.549	-1.803	-148	-4.115	-10.403	-72	-39.334
60-59år	130.060	27.965	12.788	2.575	28.157	61.307	260	263.112
70+ år	333.666	72.457	29.255	8.035	100.070	191.528	689	735.699
I alt	1.121.439	221.362	135.280	12.544	293.124	1.158.265	6.698	2.948.713

Kilde: Danmarks Statistik, Colliers og egne beregninger

Bilagstabel B1 Andel af alle familier, der er børnefamilier og som samtidigt modtager andre kommunale overførselsydelse, fordelt på familietype og skoledistrikter i 2019

	Enlige	Samboende par	Ægtepar, registrerede partnerskab og samlevende	I alt
Ellehøjskolen	6,5	1,9	16,5	8,5
Søndervangskolen	5,7	1,8	7,5	6,1
Sødalskolen	5,3	2,6	8,0	6,0
Tilst Skole	4,6	0,5	4,5	4,2
Vorrevangskolen	4,0	1,0	5,5	3,9
Rundhøjskolen	4,4	4,4	2,9	3,8
Hasle Skole	2,5	1,1	6,9	3,6
Holme Skole	4,0	1,7	3,2	3,6
Bakkegårdskolen	3,5	1,4	3,6	3,4
Sabro-Korsvejskolen	4,2	6,8	2,1	3,4
Lystrup Skole	4,3	1,9	2,0	3,2
Vestergårdskolen	2,9	2,8	3,8	3,1
Rosenvangskolen	3,5	0,6	2,7	3,0

	Enlige	Samboende par	Ægtepar, registrerede partnerskab og samlevende	I alt
Virupskolen	4,3	2,9	1,7	2,9
Ellevangskolen	3,3	0,6	2,5	2,8
Bavnehøj Skole	3,8	2,9	1,6	2,7
Skødstrup Skole	4,1	2,7	1,4	2,7
Kragelundskolen	2,8	0,5	2,8	2,7
Elsted Skole	4,0	1,0	1,7	2,5
Gammelgaardsskolen	2,7	1,6	2,5	2,5
Åby Skole	2,6	0,3	3,4	2,5
Hårup Skole	3,0	5,6	1,7	2,5
Møllevangskolen	2,3	0,4	5,6	2,4
Beder Skole	4,0	2,9	1,1	2,4
Højvangskolen	3,4	3,0	1,1	2,2
Malling Skole	3,1	4,5	1,1	2,2
Solbjergskolen	3,3	1,4	1,4	2,1
Viby Skole	2,1	0,6	2,7	2,1
Mårslet Skole	3,7	2,7	1,0	2,0
Katrinebjergskolen	2,0	0,5	2,7	1,9
Næshøjskolen	2,5	1,7	1,4	1,9
Risskov Skole	2,2	1,8	1,2	1,8
Tranbjergskolen	2,8	0,7	1,0	1,8
Skovvangskolen	1,7	0,4	3,4	1,7
Lisbjergskolen	1,1	0,0	2,8	1,6
Læssøesgades Skole	1,2	0,3	6,8	1,5
Skjoldhøjskolen	1,7	0,4	1,3	1,5
Skåde Skole	1,9	1,2	0,9	1,4
Strandskolen	1,9	0,0	0,9	1,3
Skæring Skole	2,4	0,0	0,5	1,2
Engdalskolen	1,4	2,4	0,8	1,2
Elev Skole	3,0	0,0	0,2	1,1
Frederiksbjerg Skole	0,8	0,1	2,0	0,9
Samsøgades Skole	0,7	0,2	2,3	0,8
Sølystskolen	0,9	1,8	0,5	0,8
I alt	2,4	0,8	2,7	2,3

Kilde: Aarhus Kommunes datavarehus

Tabel B2 Boligsikring efter alder og skoledistrikter, 18-59 år, hvor boligsikringsmodtageren også modtager andre kommunale overførselsydelser i 2019

	18-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	I alt
Ellehøjskolen	8,6	19,6	16,8	8,8	12,0
Vorrevangskolen	8,8	14,6	14,1	9,0	10,8
Vestergårdskolen	9,4	10,0	10,7	6,4	9,3
Møllevangskolen	6,8	13,0	16,4	9,9	9,2
Holme Skole	9,2	13,3	8,9	5,2	8,6
Søndervangskolen	7,2	10,5	10,9	6,4	8,5
Rundhøjskolen	8,1	10,5	8,3	6,0	8,2
Sødalskolen	5,3	12,0	11,7	6,1	8,1
Kragelundskolen	7,8	11,4	7,6	5,6	7,9
Læssøesgades Skole	6,0	12,1	11,9	8,4	7,8
Viby Skole	6,2	8,7	8,7	7,1	7,1
Skovvangskolen	6,1	9,8	9,2	5,9	7,1
Rosenvangskolen	8,6	8,4	5,6	5,1	7,0
Ellevangskolen	5,6	10,9	7,7	5,0	7,0
Katrinebjergskolen	6,1	9,4	10,4	4,2	6,9
Tilst Skole	7,2	9,2	6,8	3,3	6,7
Åby Skole	5,4	8,0	9,5	5,3	6,5
Hasle Skole	4,7	8,2	10,3	6,1	6,4
Lystrup Skole	6,7	7,3	5,5	4,9	6,0
Gammelgaardsskolen	5,2	7,9	4,9	3,4	5,4
Frederiksbjerg Skole	5,0	5,6	6,2	4,0	5,2
Bavnehøj Skole	7,2	5,7	4,1	2,7	4,9
Malling Skole	4,9	5,4	5,0	4,3	4,9
Samsøgades Skole	4,3	5,6	6,7	4,8	4,7
Risskov Skole	3,7	7,1	5,0	3,8	4,7
Bakkegårdskolen	5,5	5,1	4,1	3,1	4,5
Beder Skole	5,2	7,4	4,6	2,1	4,4
Tranbjergskolen	7,3	4,6	3,9	2,5	4,4
Skjoldhøjskolen	3,9	6,5	4,8	2,9	4,3
Sabro-Korsvejskolen	4,7	4,7	4,1	3,7	4,3
Elsted Skole	6,5	4,9	3,1	2,8	4,1
Lisbjergskolen	6,3	3,4	2,9	1,2	4,0
Virupskolen	3,4	3,8	3,6	4,6	3,9

	18-29 år	30-39 år	40-49 år	50-59 år	I alt
Skødstrup Skole	4,4	4,5	3,8	2,4	3,8
Strandskolen	4,3	4,8	2,6	1,3	3,3
Højvangskolen	4,0	3,2	2,8	3,1	3,2
Hårup Skole	4,6	4,1	1,5	1,9	2,8
Solbjergskolen	3,8	2,2	3,3	2,2	2,8
Engdalskolen	4,4	3,3	2,0	1,3	2,7
Næshøjskolen	2,1	3,9	2,3	2,2	2,6
Skåde Skole	2,0	2,8	3,0	1,6	2,3
Mårslet Skole	2,0	2,9	2,3	1,4	2,2
Skæring Skole	2,0	4,0	1,7	1,4	2,1
Sølystskolen	2,7	2,9	1,8	1,1	2,1
Elev Skole	4,9	1,2	0,9	0,0	1,7
Hovedtotal	5,7	7,7	6,5	4,3	6,0

Bilag 3

Sociale Forhold og Beskæftigelse om boligudfordringen i Aarhus Kommune

Der er en stigende konkurrence om de billige boliger i kommunerne blandt udsatte borgere, borgere med lav indkomst, hjemløse og flygtninge. Der er imidlertid en række lovgivningsmæssige begrænsninger for kommunernes handlemuligheder og nytænkning i forbindelse med etablering af billige boliger (planlov, finansieringsregler, bygningsreglement mv.). Samtidig bremses kommunernes rehabiliterende og recoveryorienterede og socialfaglige arbejde og arbejdet med borgernes bedring pga. begrænsninger i lovgivningen (serviceloven og almenboligloven).

Det er centralt for kommunerne at kunne tilvejebringe et tilstrækkeligt antal lejeboliger til de borgere med lav betalingsevne, som kommunerne har et ansvar for at hjælpe med bolig. I takt med at den nuværende boligmasse er blevet for dyr for målgrupperne, er der behov for at se på muligheden for at etablere nye boliger, som netop tilgodeser borgere med et begrænset budget. I den forbindelse støder kommunerne på en række udfordringer, såvel i forbindelse med nyopførsel som i forbindelse med omdannelse af eksisterende byggeri til boliger.

Det er samtidig en løbende problemstilling, at der ofte er en koncentration af sociale problemstillinger i områder, hvor boligerne er billige. Kommunerne har den vanskelige opgave at sikre en balanceret beboersammensætning og sammenhængskraft i områderne, samtidig med at der skal findes boliger, som er tilstrækkeligt billige til socialt udsatte og flygtninge. Det er tilsvarende en problemstilling at finde rette den balance i hurtig etablering af nye billige boliger, og samtidig forebygge udviklingen af udsatte områder.

De centrale udfordringer i forhold til tilvejebringelse af billige boliger relaterer sig til dels til udbuddet af og efterspørgslen efter boliger.

- Udbuddet af boliger, der er til at betale falder i kommunerne generelt og i særlig grad i de større byer. Dette skyldes en lang række faktorer, som kommunerne har begrænset mulighed for at påvirke.
- Det er i de samme kommuner vanskeligt at etablere nye boliger, der er tilstrækkeligt billige til borgerne med de laveste ydelser, bl.a. pga. rammevilkår som høje grundpriser.
- De billigste boliger er ofte koncentreret i områder, som i forvejen har en høj andel af beboere, som står uden for arbejdsmarkedet eller har lav uddannelse og deraf følgende lavt lønniveau.
- Efterspørgslen i forhold til de billigste boliger er øget, bl.a. fordi de laveste ydelser over de seneste år er blevet nedsat for en lang række målgrupper.
- De borgere, der bedres igennem rehabilitering og recoveryarbejde og skal til at bo i egen bolig, har typisk en lav betalingsevne og konkurrerer med de ovenstående andre borgere med lav betalingsevne om en billig bolig.

De centrale og fælles udfordringer i forhold til samspillet mellem boliglovgivningen og servicelov, og anden relevant lovgivning

- Der er tale om en meget varieret målgruppe med vidt forskellige og dynamiske boligbehov.
- Mangel på mulighed for alternative boligløsninger, som afspejler den udvikling borgeren skal gennemgå. Den enkelte borgers boligbehov er dynamisk og vil særligt i overgangsfasen til egen bolig være præget af en løbende afklaring af ønsker og behov. Der er behov for muligheder for alternative, i nogen grad midlertidige og håndholdte løsninger, som afspejler socialfaglige muligheder og varighed af indsatserne.
- Housing First strategier bliver umulige at gennemføre, hvis der ikke kan findes eller etableres boliger i rette prisklasse.

Et stærkt fundament for en positiv udvikling i livsbane er egen bolig. Hvis vi i Aarhus ikke kan tilvejebringe boliger, der kan betales, vil Housing First indsatsen blive hæmmet.

Udviklingen i hjemløsbilledet i Aarhus

Det er vigtigt at understrege, at antallet af hjemløse i Aarhus, de kommunale anvisninger og behovet for boliger og nybyg har en række fælles snitflader, men ikke er tre sider af samme sag. Der er en række borgere med et akut boligbehov, som vil modtage bolig gennem Den Sociale Boligtildeling uden at have været i en hjemløsesituation. Ligeledes vil en række borgere leve som hjemløse eller funktionelt hjemløse uden at være opskrevet til en bolig gennem kommunal anvisning. Afslutningsvis vil en række borgere have behov for prisvenlige boliger uden at komme i kontakt med Den Sociale Boligtildeling eller opleve at leve som hjemløs.

Hjemløse defineres som ved Vives Hjemløsetælling:

Som hjemløse regnes personer, som ikke disponerer over egen (ejet eller lejet) bolig eller værelse, men som er henvist til midlertidige boalternativer, eller som bor midlertidigt og uden kontrakt hos familie, venner eller bekendte. Som hjemløse regnes også personer uden et opholdssted den kommende nat.

Udviklingen i hjemløsesituationen i Aarhus er derfor en brik i det samlede billede, men ikke det eneste element. Afsnittet her vil kort redegøre for udviklingen pba. den seneste hjemløsetælling i 2019.

I Aarhus er der ved den seneste kortlægning registreret et lille fald i antallet af hjemløse borgere sammenlignet med den forrige kortlægning, fra 767 personer i 2017 til 750 personer i 2019. Dermed er den kraftige stigning, der er sket i hjemløsheden i Aarhus hen over perioden siden kortlægningernes start, ikke fortsat.

De unge hjemløse har tidligere udgjort en relativt stor andel af de hjemløse i Aarhus sammenlignet med de øvrige store byer i Danmark. Der er ved 2019-kortlægningen sket et fald i antallet af hjemløse unge, hvorved den kraftigt stigende tendens i antallet af hjemløse unge er brudt. I Aarhus er der sket et fald fra 205 hjemløse 18-24-årige i 2017 til 172 hjemløse unge i denne aldersgruppe i 2019.

En stor udfordring i arbejdet med ungdomshjemløshed er, at kun ca. 25% af borgerne har en ansøgning til kommunal boliganvisning. Det begrænser både kommunens mulighed for at kunne tilvejebringe og bidrage med støtte til en ny bolig, men også på muligheden for at følge området gennem data fra Den Sociale Boligtildeling.

Unge hjemløse vil i højere grad være sofasurfere end de ældre hjemløse. Tilsvarende vil en mindre del af de unge være gadesovere eller bo på forsorgshjem end den ældre gruppe, hvilket formentlig er udtryk for, at de unge forsøger at trække på deres netværk – så længe de kan. Andre årsager til hjemløshed er økonomiske vanskeligheder eller mangel på en egnet bolig. Udsættelse af tidligere bolig er desuden en væsentlig årsag til hjemløshed.

Cirka halvdelen af de hjemløse unge i Aarhus er enten indvandrere eller efterkommere.

Flygtninge

Det har tidligere været en udfordring, at tilvejebringe boliger, der kan permanent boligplacere de flygtninge, der tildeles Aarhus. Flygtningene har økonomisk været kandidater til en række af de samme typer bolig, som byens udsatte også efterspørger.

Der har i de senere år været et aftagende antal flygtninge at permanent boligplacere og aktuelt tildeles Aarhus ikke flygtninge. Gruppen indgår derfor ikke i notatet.

Den Sociale Boligtildeling

Hovedparten af borgere med et akut boligbehov vil i Aarhus Kommune finde bolig via den kommunale anvisning, der sker gennem Den Sociale Boligtildeling. Borgere skal indstilles til Den Sociale Boligtildeling gennem egen sagsbehandler. En del borgere finder bolig ved egen hjælp eller finder bolig i en anden kommune. Der føres ikke statistik over baggrunden for at en borgers ansøgning afsluttes uden accept af et boligtilbud.

Den Sociale Boligtildeling foretager den endelige accept og finder boligløsninger/matcher borgernes boligbehov med en relevant boligløsning. Godkendte ansøgere modtager ét boligtilbud fra Den Sociale Boligtildeling. Hvis man takker nej af relevante årsager, og fortsat har et boligbehov, kan der undtagelsesvist gives dispensation til endnu et boligtilbud.

Aarhus Kommune har et godt og tæt samarbejde med de almene boligforeninger. Aarhus Kommune har ud over den kommunale anvisningsret (lov om almenboliger §59, stk. 1) en udvidet anvisningsaftale. Aarhus Kommune modtager hver fjerde almene familiebolig, men yderligere hver syvende ungdomsbolig og hver tredje et-værelsesbolig. Særligt anvisningsretten til en stor andel ungdomsboliger er et stærkt kort i forbindelse med kampen mod ungdomshjemsløshed.

Den Sociale Boligtildeling anviser ca. 1.100-1.200 boliger om året til en bred gruppe af borgere, der enten er på vej til ikke at have en bolig (familier med børn) eller borgere, der er hjemløse.

Den Sociale Boligtildeling anvender en meget stor andel af de boliger, der både husleje- og beliggenhedsmæssigt passer med målgruppen. Da der er tale om en tilfældig allokering af boliger, vil der uundgåeligt være et restparti af boliger, der ikke kan anvises til borgere i målgruppen – typisk pga. placering i udsatte områder eller for høj husleje.

Flaskehalsen i den kommunale anvisning findes ved de små og billige boliger samt ved større familieboliger med en lav husleje. I Aarhus er der i løbet af de sidste fem år bygget rigtig mange nye almene ungdomsboliger og kollegieboliger. Som følge af situationen på ungdomsboligområdet er der den 1. marts 2020 trådt en ny boliggaranti for unge hjemløse i kraft, der betyder, at et ungt hjemløst menneske vil få anvist en ungdomsbolig senest indenfor seks måneder, samt at alle unge omfattet af boliggarantien modtager støtte. Håbet er, at der allerede er en bolig efter cirka fire måneder. I det omfang at en ung kan bo i en ungdomsbolig vil der forventelig ikke være en flaskehals på boligmarkedet, der begrænser muligheden for at finde en egnet bolig.

For akut boligsøgende borgere over 25 år er der en mere strukturel udfordring med at tilvejebringe et tilstrækkeligt antal boliger. Der er væsentligt færre små boliger med en lav husleje end der er borgere, der efterspørger dem.

Hvem venter på en bolig i Aarhus?

Indledningsvist vil notatet beskrive karakteristika ved borgere, der afventer et boligtilbud fra Den Sociale Boligtildeling. Efterfølgende vil analysen sigte mod at afdække, hvilke typer bolig, der efterspørges og hvilken type bolig, der mest hensigtsmæssigt kan etableres.

Data er trukket i december henholdsvis 2019 og 2020. Datagrundlaget består af karakteristika for aktuelle, godkendte, aktive ansøgninger i Den Sociale Boligtildeling. Afsluttede ansøgninger fremgår ikke. Der er tale om et relativt lille antal sager – henholdsvis 260 i 2019 og 190 i 2020.

Ved udregning af ventetid er der tale om gennemsnittet for antallet af dage fra godkendelse til december pågældende år. Tallets validitet afhænger af, at der sker en kontinuerlig til- og afgang af ansøgninger og at der ikke er strukturelle forhold, der påvirker hvornår en type ansøger godkendes. F.eks., at der ikke er en systematik i, hvornår børn med handicap; unge eller ældre får godkendt en ansøgning.

Ligeledes viser ventetiden ikke den gennemsnitlige ventetid på en bolig, men den gennemsnitlige tid en person har ventet. Ventetiden påvirkes derfor af til- og afgang af ansøgere. Ventetiden falder f.eks. ved at ansøgere, der har ventet længe, får en bolig eller nye ansøgere kommer til.

Der kan derfor være en værdi i at se på udviklingen i tendenser snarere end at grave dybt i enkelte tal eller forskelle mellem de to år. Ikke alle variable er tilgængelige for begge år. Hvis ikke andet er noteret, er tabeller med et enkelt år for 2020. Tabeller med begge år eller 2019 alene har specificeret årstal.

Personlige karakteristika

Der er pr. 1. december 2019 260 borgere, der venter på en bolig fra Den Sociale Boligtildeling. Af disse er 113 personer under 30 år, svarende til 43%. Gennemsnitsalderen for en ansøger er 36 år. Året efter i 2020 er antallet af borgere, der afventer, faldet til 190 personer. Af disse er 78 under 30 år, svarende til 41%.

Tabel 1 Alder

Alder	2020	2019
30 eller ældre	112	158
mellem 25-29	39	65
under 25	39	37
I alt	190	260

Der sker et markant fald i antallet af borgere, der afventer en bolig i perioden mellem de to opfølgelsestidspunkter. Der kan være tale om en positiv udvikling i antallet af borgere med behov, men det er også forventningen, at Covid-19 spiller en rolle for antallet.

Husstandstype er stærkt korreleret med alder – unge er altovervejende singler og ældre er i højere grad i familie, men dog en overvægt af singler ift. den øvrige befolkning. Korrelationen er relevant i forhold til sammenhængen mellem husstandstype og øvrige variable.

Tabel 2 Husstandstype og alder, antal personer

Husstandstype	30 eller ældre	mellem 25-29	under 25
Familie	62	5	2
Single	50	34	37
I alt	112	39	39

Borgerens betalingsevne er et afgørende parameter for, hvilken type bolig, borgeren har behov for. Familier med børn vil i sagens natur blive prioriteret og vil ofte kunne bebo en anden type bolig end enlige.

Tabel 3 Husstandstype og boligbehov (antal rum)

Husstandstype	1	2	3	4	5	Ungd.
Familie	4	30	5	24	4	2
Single	19	64	2	1		35
Hovedtotal	23	94	7	25	4	37

Ses på borgerens ønske til en kommende bolig, er der en markant sammenhæng mellem boligstørrelse og husstandstype. Den stærke korrelation mellem alder og husstandstype viser sig også i forhold til ungdomsboliger.

Borgerne har overordnet set en perifer tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse. Det er værd at notere, at andelen, der modtager SU eller har en lønindkomst ikke er markant forskellig i de to aldersgrupper – dog med en overvægt af ældre med tilknytning til arbejdsmarkedet eller uddannelse.

Tabel 4 Indkomsttype og alder, 2020

	30 eller ældre	mellem 25-29	under 25	I alt
Anden pension	2		6	8
Dagpenge (inkl. syge- og barsel)	6	3		9
Førtidspension	26	3	3	32
Ingen indkomst	3	2	2	7
Integrationsydelse	11	3	2	16
Kontanthjælp	32	3	1	36
Løn*	9	3	2	14
Ressourceforløb	7	5	3	15
SU	5	1	2	8
Uddannelseshjælp		14	18	32
Efterløn	2	1		3
Anden forsørgelsesydelse	9	1		10
I alt	112	39	39	190

Indkomsttype er opgjort pr. borger i december det pågældende år

*) Løn dækker over en bred vifte af indkomst

Gruppen af borgere har en stor andel på kontanthjælp, integrations- eller uddannelsesydelse. Den ældre gruppe har desuden en stor andel førtidspensionister. Ser man på målgruppens betalingsevne har lige omkring en fjerdedel i begge år mulighed for at betale højst 3500 kr. for en bolig. En større andel har i 2020 mulighed for at betale mere end 4500 kr. end i 2019.

Tabel 5 Betalingsevne, 2020 og 2019

	2020	2019
Op til 3.500 kr.	56	61
Op til 4.500 kr.	57	117
Over 4.500 kr.:	77	82
I alt	190	260

Betalingsevne er eks. forbrug

*) Gennemsnitlig betalingsevne er 6280 kr. i 2019 og 6.240 kr. i 2020.

Betalingsevnen er afgørende for muligheden for at finde en bolig. Jo lavere betalingsevne borgeren har, jo mere begrænset er udbuddet af relevante boliger og jo mere vanskeligt vil det være, at etablere nye boliger, der kan betales af borgeren. Borgeren bliver dermed i højere grad underlagt udskiftningen i den ældre og/eller mindre del af den almene boligmasse.

Ventetid og behovet for særlige typer boliger

Betalingssevnen er et afgørende parameter for, hvor vanskeligt det vil være at matche en borgers boligansøgning med en relevant bolig. Ligeledes vil udbuddet (som en del af fjerdedelsreglen) af den relevante boligstørrelse spille ind.

Tabel 6 viser det gennemsnitlige antal dage en borger, der har ansøgt om denne størrelse bolig (eller en mindre) har ventet. Med de tidligere nævnte forbehold, fremgår det, at borgere, hvis boligbehov kan dækkes af en ungdomsbolig, venter ganske kort tid. Omvendt må unge, der ikke kan bo i en ungdomsbolig vente relativt længe.

Tabel 6 Gennemsnitlig ventetid ift. boligtype, i dage

Ønsket antal rum	30 eller ældre	mellem 25-29	under 25
1	135	200	
2	179	214	306
3	147		
4	309	628	
5	244		
Ungdomsbolig		126	68
I alt	201	220	111

Den gennemsnitlige ventetid påvirkes af enkeltpersoner, der kan opleve en længere ventetid end de fleste. Særlige forhold kan være gældende i forhold til, hvor borgere har mulighed for at bo (eks. hvis der er behov for at komme væk fra borgerens tidligere kvarter eller behov for at bo nær familie); behov for særlige adgangsforhold (elevators, stueplan mv.); behov for husdyr eller særlige forhold vedrørende misbrug eller sygdom.

Ventetiden er, som tidligere nævnt, ikke fra ansøgning til modtaget bolig, men ventetid pågæet fra ansøgning til december. Tallene skal derfor behandles med en vis forsigtighed.

Der fremgår dog en tendens, hvor særligt ungdomsboliger kan tilvejebringes hurtigt, mens matchet med en relevant større bolig er mere vanskeligt.

Forholder man sig til borgerens alder og betalingsevne i tabel 7 fremgår ungdomsbolig-effekten også. Unge har en gennemsnitlig kortere ventetid, men primært i forhold til ungdomsboliger. For øvrige boligtyper er det relativt sværere at finde et match.

Tabel 7 Ventetid ift. alder og indkomst, i dage¹

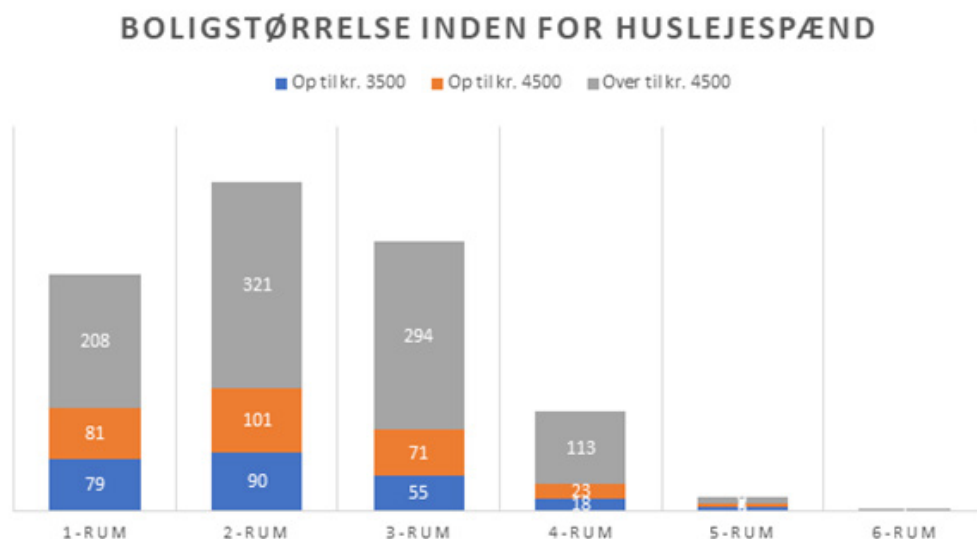
Antal rum	30 eller ældre	mellem 25-29	under 25
Op til 3.500 kr.	167	189	71
1	136	206	
2	235	266	68
Ungdomsbolig		82	71
Op til 4.500 kr.	183	183	154
1	119	185	
2	185	200	297
4	172		
Ungdomsbolig		100	48
Over 4.500 kr.	221	282	394
2	160	221	394
3	147		
4	316	628	
5	244		
Ungdomsbolig		266	
I alt	167	189	71

¹ Farvede celler er ventetid for kun én eller to borgere med handicap

Baggrunden herfor findes i figur 1, der viser antallet af boliger, som Den Sociale Boligtildeling har modtaget til anvisning. Bemærk at husleje her er inkl. forbrug.

Der er et relativt lille antal boliger til rådighed med et huslejeniveau under kr. 4.500 (inkl. forbrug) og af disse udgøres en forholdsvis stor andel af ungdomsboliger.

Figur 1 Antal modtagne boliger i Den Sociale Boligtildeling. 2020-tal



Det er værd at bemærke det relativt lille antal 1-værelses boliger, der ikke er en ungdomsbolig. Ligeledes er der tale om et meget begrænset antal boliger til store familier (5+ værelser). Mellemgruppen med to og tre værelser er den dominerende type sammen med ungdomsboligerne.

Tabel 8 viser huslejefordelingen for de ungdomsboliger, der var til kommunal anvisning i 2020. Som det fremgår, er en stor del af ungdomsboligerne med en husleje inkl. forbrug på over 4.500 kr.

Tabel 8 Antal rum og huslejeniveau for ungdomsboliger, 2020

Op til kr. 3500	
1	61
2	15
Op til kr. 4500	
1	53
2	15
Over til kr. 4500	
1	149
2	97
I alt	390

Tallene understøtter billedet af en by med et godt udbygget net af ungdomsboliger, der kan sikre en hurtig bolig til unge med et akut boligbehov – og evnen til at kunne bo i en ungdomsbolig. Ligeledes er der et tilstrækkeligt antal boliger til borgere med en god betalingsevne og behov for en to- eller treværelses bolig – denne gruppe borgere er dog sjældent kandidat til en bolig gennem Den Sociale Boligtildeling.

For borgere med en lav betalingsevne og behov for en bolig, der ikke er en ungdomsbolig, er udbuddet af relevante boliger mere begrænset. Særligt for gruppen af enlige over 30 år med en lav indkomst vil det være vanskeligt at tilvejebringe boliger i stort antal – dette afspejles også en relativ længere ventetid i tabel 7.

Borgere med behov for en stor bolig (4+ værelser) må også forvente en længere ventetid. Antallet af boliger, der kan dække behovet, er ofte tilstrækkeligt, men målgruppen vil meget sjældent kunne imødekomme huslejeniveauet i de større lejemål.

Behov for nybyggeri

Aarhus havde ifølge den seneste hjemløsetælling fra 2019 750 hjemløse – et mindre fald fra tællingen i 2017. Af disse var 172 mellem 18 og 24 år. Det er forventningen at ca. 80% af de boligsøgende vil kunne bo i en almen bolig – de sidste 20% vil have behov for et væsentligt mere individualiseret tilbud.

Tabel 6 ser på hvordan efterspørgslen på boliger kan vurderes på baggrund af hjemløshedstællingen.

Tabel 9 Behov for mindre boliger, pr. 2020

Samlede antal hjemløse	750
Antal unge hjemløse	172
Behov for ind. Tilbud	116
Afventer bolig	150
Samlet behov for almene boliger	312

I øjeblikket venter cirka 150 over 25 år fra Unge, Job og Uddannelse og fra Job, Udsatte og Socialpsykiatri på en bolig i Den Sociale Boligtildeling, som de vil få i løbet af et år (maksimalt) - afhængig af hvad de kan betale i husleje.

På baggrund af hjemløshedstællingen fra 2019 er det vurderingen, at der vil være behov for ca. 312 mindre, huslejevenlige boliger for at kunne imødekomme efterspørgslen fra de hjemløse, der vurderes at kunne bo i en almen bolig.

Det er yderligere boliger ud over det nuværende antal fjerdedelsboliger, der anvises til – herunder Aarhus Kommunes udvidede aftale om mindre boliger.

Der er aktuelt en række byggerier med mindre boliger, på vej. De planlagte kapacitetsudvidelser af etværelses boliger vil, alt andet lige, afhjælpe en del af den forventede stigende efterspørgsel, men der vil fortsat være et behov for at udvide antallet af mindre og billige boliger.

På baggrund af hjemløsetællingen er det forventeligt, at der fortsat vil være behov for nye mindre boliger til en lav husleje med kommunal anvisningsret for at kunne imødekomme efterspørgslen fra byens hjemløse. Etableres boligerne som almindelige almene familieboliger, hvor Aarhus Kommune kan anvise til hver fjerde bolig, er der behov for et større antal boliger.

Boligerne skal rette sig mod borgere over 25 år, men både kunne rumme enlige og familier. Det er derfor relevant at der både er tale om mindre boliger, men også større, men fortsat huslejevenlige boliger til familier. Det er altså ikke alene tilstrækkeligt at bygge i begrænset skala.

Basalboliger

En mulig løsningsmodel for etablering af nye boliger til en lav husleje er forslaget om Basalbolig. Basalboligen skal være en integreret del af almindeligt alment nybyggeri og med samme kvalitetsstandard med den forskel, at det er en bolig på højst 55 kvadratmeter og med en husleje på 3.500 kroner om måneden. Boligen modtager et tilskud fra Nybyggerifonden under Landsbyggefonden og kan dermed begrænse huslejen uden en yderligere udgift til kommune eller de øvrige almene lejere.

Basalboliger er både for familier og personer med meget lave indkomster, samt socialt udsatte, herunder hjemløse. Begge grupper har svært ved at få en bolig især i storbyerne.

Kommunerne får med Basalboligerne en ny gruppe af boliger, som de kan anvise personer eller familier til med de laveste indkomster, fx enlige på kontanthjælp, udsatte og hjemløse. Integrering af boligerne i det øvrige almene byggeri vil sikre en social blandet beboersammensætning.

Boligtypen vil ikke med begrænsningen på 55 m² kunne løfte behovet for større familieboliger til en lav husleje.

Konvertering af ungdomsboliger

På den korte bane er en løsningsmulighed at konvertere ungdomsboliger til almene 1- og 2-værelsesfamilieboliger. Boligtypen vil imødekomme behovet fra den gruppe af borgere, der pga. alder eller andet ikke er relevante for en ungdomsbolig, men som fortsat har behov for en mindre og huslejevenlig bolig.

For at understøtte byens øvrige politiske målsætninger på hjemløseområdet, er det særligt relevant at konvertere ungdomsboliger, der indgår i blandede afdelinger, hvor der i forvejen er både ungdoms- og familieboliger. Videre er det hensigtsmæssigt at holde et geografisk overblik i forbindelse med konverteringen og sikre, at de konverterede boliger fordeles på et større antal boligområder.

Der bliver aktuelt og i de kommende år bygget et stort antal ungdomsboliger og vi kan derfor forvente, at der vil være et relativt stort antal boliger til rådighed. I forhold til konvertering vil det være særligt relevant at se mod den ældre og modne del af boligmassen for at understøtte behovet for lave huslejer.

5. Kreds præsenterede indsamlede konverteringsønsker i april 2021.

Bilag 4:

Opsummering af boligtyper

Kombineret udlejning:

Kommunen kan beslutte, at almene boligorganisationer i visse boligområder skal afvise at udleje boliger til borgere uden for arbejdsmarkedet, som har modtaget sociale ydelser i seks sammenhængende måneder. Pr. 20. februar 2019 har Aarhus Byråd vedtaget at følgende ydelser er omfattet: integrationsydelse, uddannelseshjælp, kontanthjælp, dagpenge, sygedagpenge, ressourceforløbsydelse, førtidspension (aktuelt).

Boligområder med kombineret udlejning

Område	Boligorganisation	Afdeling	Antal boliger	Periode
Bispehaven	Østjysk Bolig	Afd. 6	871	20/2 2019-19/2 2024
Gellerupparken/ Toveshøj	BBO	Afd. 4, 5	1446+624	20/2 2019-19/2 2024
Herredsvang	Boligforening Ring- gården	Afd. 21	232	20/2 2019-19/2 2024
Herredsvang	Boligkontoret Århus	Afd. 31	200	20/2 2019-19/2 2024
Herredsvang	AlmenBo	Afd. 19, 22	200+194	20/2 2019-19/2 2024
Herredsvang	AAB	Afd. 35, 37, 38	482+194+95	20/2 2019-19/2 2024
Langkærparken	AL2Bolig	Afd. 111	851	20/2 2019-19/2 2024
Skovgårdsparken	BBBO	Afd. 3	392	20/2 2019-19/2 2024
Skovgårdsparken	AAB	Afd. 24	191	20/2 2019-19/2 2024

Oversigt 1 Anvendelse af kombineret udlejning i Aarhus siden 2006

Område	Boligorganisation	Afdeling	Kombineret udlejning siden (årstal)
Bispehaven	Østjysk Bolig	Afd. 6	2006
Herredsvang	AAB	Afd. 35, 37 38	2006
Herredsvang	Almenbo	Afd. 19, 22	2006
Herredsvang	Boligkontoret Århus	Afd. 31	2006
Herredsvang	Ringgården	Afd. 21	2006
Gellerupparken/Toveshøj	Brabrand Bf.	Afd. 4 og 5	2007
Langkærparken	Alzbolig	Afd. 111	2014
Skovgårdsparken	Brabrand Bf.	Afd. 3	2019
Skovgårdsparken	Arbejdernes Andels Bf.	Afd. 24	2019

Tabel 1 Almene boligområder, hvor reglerne om kombineret udlejning kan anvendes pr. 1. december 2020

Område	Kommune	Beboere pr. 1. jan. 2020	Udenfor arbejdsmarkedet (2019, pct.)
Bispehaven	Aarhus	2.216	41,2
Vejlby Vest	Aarhus	1.100	40,5
Gellerupparken/Toveshøj	Aarhus	4.965	47,5

Tabel 2 Almene boligområder, hvor reglerne om kombineret udlejning kan anvendes pr. 1. december 2019

Område	Kommune	Beboere pr. 1. jan. 2019	Udenfor arbejdsmarkedet (2018, pct.)
Håndværkerparken	Aarhus	1.213	42,6
Bispehaven	Aarhus	2.237	42,4
Vejlby Vest	Aarhus	1.086	41,2
Gellerupparken/Toveshøj	Aarhus	5.191	49,1

Tabel 3 Almene boligområder, hvor reglerne om kombineret udlejning kan anvendes pr. 1. december 2018

Område	Kommune	Beboere pr. 1. jan. 2018	Udenfor arbejdsmarkedet (2017, pct.)
Håndværkerparken	Aarhus	1.242	42,3
Skådeparken/Nøddeskrænten m.fl. ny	Aarhus	1.033	40,5
Bispehaven	Aarhus	2.215	47,6
Vejlby Vest	Aarhus	1.124	41,1
Skovgårdsparken	Aarhus	1.442	41,6
Gellerupparken/Toveshøj	Aarhus	5.614	52,0

Tabel 4 Oversigt over udlejningsaftaler efter boligorganisation

Boligorganisation	Afdeling	Antal familieboliger	Aftaleperiode	Boligområde	Særlig aftale
Brabrand Boligforening	Afd. 1, Hans Broges Parken	118	1/5 2018-30/4 2022	Hans Broges Parken, 8220 Brabrand	
	Afd. 2, Søvangen	445	1/5 2018-30/4 2022	Søvangen, 8220 Brabrand	
	Afd. 3, Skovgårdsparken	392	1/1 2019-30/4 2022	Skovgårdsparken, 8220 Brabrand	Ja
	Afd. 4, Gellerupparken Afd. 5, Toveshøj	1.446 624	1/5 2018-30/4 2022	Gellerupparken/ Toveshøj, 8220 Brabrand	
	Afd. 4, Gellerupparken		4 år fra første udlej.	Udvalgte boliger i B4 og B7	Ja
	Afd. 6, Holmstrup	402	1/5 2018-30/4 2022	Holmstrup, 8210 Aarhus V	
Østjysk Bolig	Afd. 6, Bispehaven	871	Fra første genhusning og fire år frem	Bispehaven, 8210 Aarhus V	Ja
Arbejdernes Andels Boligforening	Afd. 24, Skovgårdsparken	191	1/1 2019-30/4 2022	Skovgårdsparken, 8220 Brabrand	Ja
	Afd. 30, Frydenlund	193	15/7 2019-30/4 2022	Frydenlund, 8210 Aarhus V	
	Afd. 35, Trillegården Afd. 37, Herredsvang Afd. 38, Sandkåsparken	482 194 95	1/5 2018-30/4 2022	Herredsvang, 8210 Aarhus V	
	Afd. 110, Åbyhøjgård Afd. 310, Åbyhøjgård	153 144	1/5 2018-30/4 2022	Åbyhøjgård, 8230 Åbyhøj	
AL2bolig	Afd. 111, Langkærparken	851	15/5 2019-30/4 2022	Langkærparken, 8381 Tilst	Ja

Boligorganisation	Afdeling	Antal familieboliger	Aftaleperiode	Boligområde	Særlig aftale
ALBOA	Afd. 24, Søndervangen I	144	1/7 2019-30/4 2022	Viby Syd, 8260 Viby J	Ja
	Afd. 26, Kjærslund	380			
	Afd. 31, Søndervangen II	284			
	Afd. 11, Gl. Vestergårdsparken	156	1/6 2020-30/4 2022	Vestergårdsparken, 8260 Viby J	
	Afd. 18, Ny Vestergårdspark I	101	1/5 2018-30/4 2022	Vestergårdsparken, 8260 Viby J	
	Afd. 19, Ny Vestergårdspark II	99			
	Afd. 27, Ny Vestergårdspark III	93			
Afd. 34, Vårkjærparken	184	1/1 2020-31/12 2023	Vårkjærparken, 8260 Viby J		
Afd. 37, Vejlbj Vest	566	1/4 2020-30/4 2022	Vejlbj Vest, 8240 Risskov		
Århus Omegn	Afd. 1, Præstevangen	667	1/5 2018-30/4 2022	Præstevangen, 8260 Viby J	
	Afd. 2, Rosenhøj	808	1/7 2019-30/4 2022	Viby Syd, 8260 Viby J	Ja
	Afd. 6, Elstedhøj	416	1/5 2018-30/4 2022	Elstedhøj, 8520 Lystrup	
Bf. Ringgården	Afd. 18, Frydenlund	201	15/7 2019-30/4 2022	Frydenlund, 8210 Aarhus V	
	Afd. 19, Trige Centervej	281	1/5 2018-30/4 2022	Trigeparken, 8380 Trige	
	Afd. 20, Trige Parkvej	190			
Afd. 21, Ryde- Fjælde- vænget	232	1/5 2018-30/4 2022	Herredsvang, 8210 Aarhus V		
Boligkontoret Århus	Afd. 27, Frydenlund	195	15/7 2019-30/4 2022	Frydenlund, 8210 Aarhus V	
	Afd. 29, Kalmargade	207	1/5 2018-30/4 2022	Vandtårnsområdet, 8200 Aarhus N	
	Afd. 31, Rydevænget	200	1/5 2018-30/4 2022	Herredsvang, 8210 Aarhus V	
AlmenBo	Afd. 14, Frydenlund	235	15/7 2019-30/4 2022	Frydenlund, 8210 Aarhus V	
	Afd. 15, Frydenlund	289			
	Afd. 19, Rydevænget	200	1/5 2018-30/4 2022	Herredsvang, 8210 Aarhus V	
	Afd. 22, Fjælde- vænget	194			



Ceres Byen, Aarhus C



TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Karen Blixens Boulevard 7
8220 Brabrand

