

- VI SKAL HAVE VARER PÅ ALLE HYLDER

Danmarks næststørste by Aarhus vokser markant. Derfor er der brug for flere boliger og for at holde folk i kommunen, så skal der større variation i udbuddet



Af Kamilla Sevel

Vi har brug for at have alle boligformer, så folk ikke vælger at bosætte sig andre steder, fordi de ikke kan finde en bolig, siger rådmand Bünyamin Simsek, Aarhus Kommune.

For det er nemlig det, der sker. Hvis folk ikke kan finde en god villa eller et lille hus med spisefællesskab, så finder de det måske et andet sted – i en anden kommune. Så udover, at Aarhus vokser markant i disse år, så vil kommunen også gerne sikre sig, at den vokser på alle parametre og opfylder mange forskellige boligbehov. Det er der nemlig behov for, viste flere indlæg på Estate Medias nylige konference om boligmarkedet i Aarhus.

- Vi afprøver forskellige boformer. I den nye bydel Nye har vi for eksempel mikrobolig-konceptet Matador-huse. Her køber man et lille hus, som man så bygger ud. I Årslev har vi det, vi kalder Tiny Houses, hvor man køber et forholdsvis lille hus, men så har mulighed for at få del i fællesarealer. Fælles for projekterne er en ambition om at skabe byer og områder, der har plads til alle indkomstgrupper, og som indbyder til fællesskaber og interaktion mellem områdernes beboere.

Men diversitet i boligformer er også at holde sig til mere traditionelle boligtyper.

- Vi skal have flere grunde til helt almindelige parcelhuse, for det er der også efterspørgsel på. Så vi

forsøger at imødekomme alle boligønsker, siger Bünyamin Simsek.

Netop det sidste er der god brug for. Når man ser på befolkningens aldersfordeling i Aarhus, så er den væsentlig forskellig fra gennemsnittet i resten af Danmark.

- Vi ser en tendens til, at når folk er på vej ind i deres karriere, så vælger de at flytte fra Aarhus, og så kommer de tilbage, når de skal pensioneres.

ANDERLEDES BEFOLKNINGSSAMMENSÆTNING

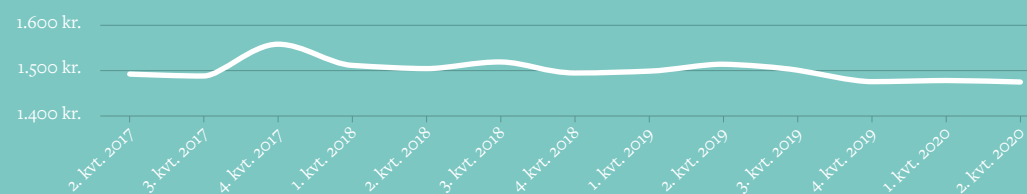
Det er altså særligt en bestemt aldersgruppe, som der ikke er nok tilbud til.

- Vi har en målgruppe, vi er udfordret på, men vi er også en lidt anderledes by end de andre større byer. Dels så er vi netop Danmarks yngste by i forhold til vores sammensætning, og vi kan se, at tendensen er anderledes her i forhold til den nationale udvikling. I Aarhus er det især barren for de 25-29-årige, der stikker meget ud, for vi har mange studerende mellem 20 og 29 år, som dels vokser op her eller kommer til byen i studietiden. Men så desværre også senere flytter fra byen.

Ligesom i København, så vokser Aarhus dog også inde fra forstået på den måde, at selvom der er mange, der flytter fra byen, så er der en betydelig nettotilvækst. ➤

UDBUDSPRISER PÅ LEJLIGHEDER TIL LEJE

(gennemsnitlig udbudspris på lejelejligheder på det private marked per kvm)



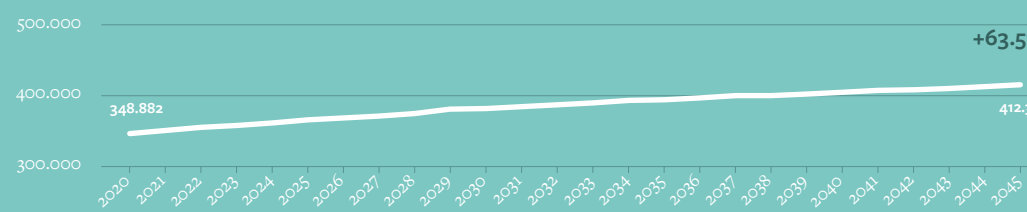
Kilde: Exometric/Boligportal

➤ Flere nye udviklingsområder i Aarhus kommer i spil i de kommende år med plads til boliger.

➤ Den gennemsnitlige udbudspris på lejelejligheder i Aarhus ligger lige under 1.500 kr.

AARHUS MOD 2045

(antal indbyggere)



Kilde: Exometric

➤ De nuværende prognoser viser, at Aarhus bliver ved med at vokse.

“ I DAG ER DER CA. 7.000 BOLIGER I SENIOR-BOFÆLLESSKABERNE. DER ER 80.000 ÆLDRE, SOM OVERVEJER AT FLYTTE I SENIORBOFÆLLESSKAB INDEN FOR DE NÆSTE FEM ÅR. ”

Torben Skov Lauridsen, Home Aarhus

> - Det handler blandt andet om, at folk netop flytter ud i de år, hvor de har børn. Også selvom de måske arbejder i Aarhus. Derfor følger vi også pendlertrafikken nøje, men heldigvis bliver vi cirka 5.000 flere aarhusianere årligt på trods af, at der altså er nogle, der vælger at flytte væk fra kommunen, siger Bünyamin Simsek.

Det er ikke nødvendigvis kun prisen, der er afgørende.

- Når vi spørger, hvorfor folk flytter fra Aarhus, - for det gør vi nemlig, - så er det primært, fordi man ikke har kunnet få den bolig til den pris og den beliggenhed, som man gerne har villet have. Det er begrundelsen fra cirka halvdelen af dem, vi spørger. Så er der meget snak om, at der skal være flere billige boliger til rådighed. Det skal vi helt klart også levere på, men det er ikke det, der gør det alene. Vi skal væk fra kun at levere byfortætning indenfor ringgaden, men i stedet også netop levere nye boligtyper, siger Bünyamin Simsek.

BOLIGMARKEDET ER EKSPLODERET

Og der er stor efterspørgsel i markedet. Især har det haft stor betydning, at boligmarkedet er nærmest eksploderet efter corona. Det mærker man også hos Home, hvor indehaver og ejendomsmægler Torben Skov Lauridsen overtog tre butikker fra Anette Rønne i foråret.

- Efterspørgslen er enormt høj. Vi sendte 10 mand hjem, da Danmark lukkede ned, fordi jeg troede, vi ville se et fald i henvendelserne om nye boliger. Men der gik kun få uger, så hentede jeg dem ind igen. Vi har oplevet meget stor efterspørgsel og kan sælge flere huse end vi får ind til salg, siger Torben Skov Lauridsen. >

HVAD BOR 55+ I – OG HVAD VIL DE GERNE FLYTTE TIL?

BOLIGTYPE	BOR I DAG	FLYTTE TIL
Lejelejlighed	13%	51%
Ejerlejlighed	8%	33%
Ejer rækkehus	5%	27%
Leje rækkehus	4%	26%
Andelslejlighed	4%	25%
Ejer villa	56%	23%
Andet	10%	5%

Kilde: Exometric

FEM KLARE TENDENSER FOR BOLIGMARKEDET I AARHUS

- Fortsat stor efterspørgsel efter boliger i Aarhus, men øget prisfølsomhed og konkurrence
- En markant forskel på nuværende boligtyper og de fremtidige ønsker i mange segmenter
- Store geografiske forskelle i interessen for fællesskaber og varierende betalingsvillighed
- Der bliver flere ældre og mange skal "genhuses" fra større parcelhuskvarterer
- Behov for lejligheder og rækkehuse i hele området - både ejer, andel og leje

Kilde: Exometric

FIND DE OPTIMALE LOKALER TIL DINE KUNDER

Gratis markedsanalyse

Rådgiv dine kunder om den bedste lokation til åbning af butik, restaurant eller kontor.

Find optimal lokation for åbning af butik, restaurant eller kontor

GeoInfo er eksperter i Location Intelligence og analyser. Vi tilbyder dig en helt gratis markedsanalyse af et givent område, som kan bruges når du rådgiver dine kunder om, hvor man skal åbne butikker eller kontorer.

Området bestemmer du selv og analysen vil vise dig detaljer om demografisk sammensætning, købekraft, virksomheder i områder mm.



Data der indgår i analysen

- Befolkningsstørrelse og sammensætning
- Antal boliger
- Konkurrenter/virksomheder i området
- Købekraft og forbrug
- Uddannelsesinstitutioner
- Busstoppesteder og stationer

Ønsker du flere analyser eller en analyse af flere lokationer eller have flere data med, så klarer vi også det, mod betaling af et gebyr.

Klar til at bestille en analyse?

Kontakt Søren Tollund Christensen på telefon +45 61 55 39 25 eller via sorent@geoinfo.dk.

For mere information, besøg www.geoinfo.dk/Brancher/Real-Estate.

Om GeoInfo

Vi og vores partner Esri, hjælper nogle af de største firmaer i Real Estate-branchen med deres forretningsmæssige udfordringer. Det gør vi med løsninger, der er baseret på verdens førende lokationssoftware ArcGIS. Her kan du visualisere data på kort, lave avancerede analyser på en enkel måde og nemt dele dine resultater.



> Kunderne er fra alle dele af samfundet. Og nye kundegrupper kommer til. Torben Skov Lauridsen ser for eksempel stadig flere købere af anden etnisk herkomst, der nu er et sted i livet, hvor de gerne vil og samtidig har økonomisk råderum til at kunne købe deres egen bolig.

Analysefirmaet Exometric, der spørger ind til flytte-behov og -ønsker på landsplan deler samme opfattelse.

- Efterspørgslen i Aarhus er drevet af flere forskellige både demografiske og geografiske parametre, der gør, at der ikke er noget, der tyder på, at det går den anden vej foreløbig, siger direktør Nikolaj Pfeiffer, Exometric.

