

Boligprognose for Aarhus Kommune 2019-2029

Boligprognosen for Aarhus Kommune 2019-2029 er en opgørelse af hvor mange nye boliger, der forventes opført i kommunen i de kommende 11 år. Boligprognosen opdateres hvert år forud for udarbejdelse af befolkningsprognoser i februar. Boligprognosens slutår følger slutåret i Kommuneplanen. Hvert fjerde år udarbejdes en ny Kommuneplan, hvor der bliver lagt fire nye år til tidsintervallet. I det år, hvor Kommuneplanen udarbejdes, foretages der samtidig en grundigere gennemgang af boligprognosen som følge af de fire nye år i slutningen af tidsintervallet.

Formålet med prognosen

Boligprognosen er først og fremmest et administrativt arbejdsredskab, der bruges som input i kommunens befolkningsprognoser herunder skoleprognose og dagpasningsprognose. Herigennem har den stor indflydelse på fastlæggelsen af de forskellige skoledistrikters fremtidige behov for både dagtilbudsbyggeri og lokaleudbygning på skoler. Boligprognosen kan derudover anvendes af alle, der har behov for et overblik over den forventede boligudbygning i hele Aarhus Kommune eller delområder heraf.

Boligprognosen baserer sig på kendte udbygningsplaner, og forsøger på den baggrund at forudsige den fremtidige boligudbygning i Aarhus Kommunes forskellige lokalområder. Prognosen inddrager således ikke udbygningsstrategiske eller politiske hensyn.

Opbygning af data

Prognosen indeholder forventet boligbyggeri på baggrund af:

- Byggesager
- Vedtagne lokalplaner
- Planlagte lokalplaner
- Rammebelagte områder i kommuneplanen
- Planer for opførelse af alment byggeri, plejeboliger, boliger til socialt udsatte mv.

Prognosen er inddelt i tre intervaller, som afspejler en faldende prognosesikkerhed i forhold til, hvorvidt boligerne faktisk realiseres. Intervallerne er:

- 2019-2020: Her er der primært tale om forventet byggeri i vedtagne lokalplaner med finansieret og evt. igangsat byggeri samt byggesager (som ikke hænger sammen med ændrede/nye lokalplaner).
- 2021-2023: Her er primært tale om forventet byggeri i planlagte lokalplaner, men der kan også indgå byggesager og byggeri i vedtagne lokalplaner, hvor tidshorisonten til forventet færdiggørelse er lidt længere. I sidste del af intervallet kan der også være tale om forventet byggeri i rammebelagte områder.
- 2024-2029: I dette interval fylder forventet byggeri i rammebelagte områder mest, og usikkerheden omkring realisering af byggeriet er derfor stigende. Stadig indgår også forventet byggeri i planlagte lokalplaner.

Hvert enkelt forventet byggeprojekt er placeret præcist geografisk, så det er muligt at foretage dataafgrænsninger ud fra forskellige distriktsinddelinger. Vurderingen af antal boliger i det enkelte projekt er foretaget på intervalniveau, så ønsker man et tal for forventet boligbyggeri i et konkret årstal, bliver det et gennemsnit ud fra det interval, som det ligger i.

Vurderingen er desuden opdelt i to boligstørrelser:

- Små boliger med 1-2 værelser
- Familieboliger med 3 værelser og derover

Til den efterfølgende modellering af befolkningsprognosen opdeles familieboligerne yderligere i mellemstore boliger (3-4 værelser) og store boliger (over 4 værelser) af systemmæssige hensyn.

Indregning af almene boliger

Planlovgivningen giver mulighed for, at byrådet kan fastsætte krav om, at op til 25 % af boligmassen skal være almene boliger i forbindelse med lokalplanlægning for nye boligområder, herunder også for privatejede arealer. Aarhus Kommune benytter sig af denne mulighed, og bruger bestemmelsen i lokalplanlægningen af almene boliger i alle dele af byen ud fra en konkret vurdering i relation til det konkrete projekt.

I vurderingen ser man primært på, hvor stor en andel almene boliger, der på nuværende tidspunkt er i området, sammenlignet med andelen i resten af kommunen – og dermed, om det er hensigtsmæssigt at øge andelen i det konkrete område. Man ser desuden på, om arealet har en størrelse, hvor det giver mening at opstille krav. Disse vurderinger er rettesnor for fremtidige lokalplaner og afspejler sig også i boligprognosens tabeller. Realiseringen af disse boliger er dog forbundet med større tidsmæssige usikkerheder.

Indregning af plejeboliger, boliger til socialt udsatte mv.

I boligprognosen er også indregnet planlagt og forventet byggeri af plejeboliger, boliger til socialt udsatte mv., som hører under magistratsafdelingerne for Sundhed og Omsorg og Sociale Forhold og Beskæftigelse. Disse boliger er indregnet i det omfang, at det er muligt at sætte en konkret fysisk placering på. Der findes således også forventet byggeri under disse afdelinger – særligt lidt længere ude i årene, som endnu ikke er fysisk placeret og dermed ikke indgår i boligprognosen. Da der primært er tale om små boliger uden børn, har det ingen indflydelse på skoleprognosen og dagpasningsprognosen.

Boliger opført de seneste fem år

Det samlede antal nyopførte boliger de seneste fem år fordelt på boligstørrelser vises i nedenstående tabel. Opgørelsen er foretaget 1. januar 2019, og da der er et lille efterslæb på registreringen af opførte boliger, må det angivne boligantal i 2018 forventes at være lidt lavere, end det endelige tal vil være.

År	Små boliger (1-2 vær.)	Mellem boliger (3-4 vær.)	Store boliger (over 4 vær.)	Boliger i alt
2014	285	462	270	1.017
2015	806	545	222	1.573
2016	699	818	328	1.845
2017	1.291	1.801	265	3.357
2018	1.614	1.311	424	3.349

Ovenstående tal er opgjort som differencen mellem nyopførte boliger og nedrevne boliger hvert enkelt år. Det bemærkes, at tallene ikke er helt identiske med den historiske opgørelse over nyopførte boliger i den foregående boligprognose, da opgørelsesmetoden er blevet forfinet siden da.

Opgørelsen over nyopførte boliger fra 2014 til 2018 viser, at der er sket en kraftig vækst i løbet af de seneste fem år - især i antallet af små og mellemstore boliger. Den viser dog også, at forholdet mellem antallet af de tre boligstørrelser svinger fra år til år

Sammenligning af opført byggeri med tidligere prognoser

Opført byggeri i 2018 sammenlignet med prognose 2018 og prognose 2016

I seneste boligprognose fra 2018 var der en forventet udbygning på 3.005 små boliger og 3.698 familieboliger i perioden 2018-2019. I disse tal var der indregnet en realiseringsgrad på 80 % i 2018 og 70 % i 2019-2022 i forhold til de indmeldte forventninger til boligudbygningen. Med antagelse om en ligelig fordeling mellem 2018 og 2019 svarer dette til 1.503 små boliger og 1.849 familieboliger eller i alt 3.352 boliger årligt.

Det opgjorte boligantal for 2018 viser (foreløbigt) 3.349 boliger fordelt på 1.614 små boliger og 1.735 familieboliger. Det samlede antal opgjorte boliger er altså kun 3 lavere end forventet, mens der er opført 111 flere små boliger og 114 færre familieboliger i forhold til det forventede.

I den foregående boligprognose fra 2016 (der findes ingen prognose fra 2017 på grund af metodeskift), var der en forventet udbygning på 1.472 små boliger og 1.939 familieboliger eller 3.411 boliger i alt i 2018 (når 2018 ses som en tredjedel af den forventede udbygning i perioden 2018-2020).

Det opgjorte boligantal for 2018 er dermed 62 boliger lavere end det var forventet i prognose 2016, og der er opført 142 flere små boliger og 204 færre familieboliger i forhold til det forventede.

Opført byggeri i 2016-2017 sammenlignet med prognose 2016

I boligprognose fra 2016 var der en forventet udbygning på 1.715 små boliger og 3.451 familieboliger eller i alt 5.166 boliger i perioden 2016-2017.

I 2016-2017 er der faktisk opført 1.990 små boliger og 3.212 familieboliger – i alt 5.202 boliger. Dette giver i alt 36 boliger mere end forventet og dækker over 275 flere små boliger og 239 færre familieboliger.

Sammenligningen af opført byggeri med tidligere prognoser opsummeres i følgende tabel:

	2016-2017			2018		
	Små	Familie	I alt	Små	Familie	I alt
Faktisk opførte	1.990	3.212	5.202	1.614	1.735	3.349
Prognose 2018				1.503	1.849	3.352
Difference				111	-114	-3
Prognose 2016	1.715	3.451	5.166	1.472	1.939	3.411
Difference	275	-239	36	142	-204	-62

Overordnet set kan det opførte byggeri i 2016-2018 altså siges at stemme meget godt overens med forventningerne i både prognose 2018 og 2016. Bag tallene ligger der dog væsentlige forskydninger mellem forskellige områder i kommunen. Således har udbygningen i nogle distrikter været overvurderet, mens den i andre distrikter har været undervurderet. I udarbejdelsen af den nye prognose for 2019 er der taget højde for, om den forventede udbygning i de enkelte distrikter i 2016-2018 rent faktisk er realiseret.

Det forventede boligbyggeri 2019-2029

Tallene for den forventede boligudbygning er som beskrevet tilvejebragt ved at gennemgå byggesager, lokalplaner og rammebelagte områder. Erfaringsmæssigt vil der ske en udskydelse af en del af byggeprojekterne, uden at det på nuværende tidspunkt er muligt at udpege hvilke. Der arbejdes derfor med forskellige realiseringsgrader i de tre intervaller – altså hvor stor en andel af boligerne, der faktisk forventes opført på det planlagte tidspunkt.

- 2019-2020: Realiseringsgrad på 100 %, da der primært er tale om vedtagne og igangværende projekter.
2021-2023: Realiseringsgrad på 80 %, da der erfaringsmæssigt sker en udskydelse af en del af byggeprojekterne, uden at det på nuværende tidspunkt er muligt at udpege hvilke.
2024-2029: Realiseringsgrad på 100 %, da det forudsættes, at der vil være projekter, som udskydes til efter 2029, men samtidig vil der også komme projekter til, som skydes fra årene før 2024. Desuden vil der komme nye projekter til, som på nuværende tidspunkt ikke er kendte eller blot så usikre, at det ikke er muligt at placere dem geografisk.

Dette giver følgende overordnede forventninger til det fremadrettede boligbyggeri:

- 2019-2020: Årligt gennemsnit på 1.595 små boliger og 1.736 familieboliger – i alt 3.331 boliger
2021-2023: Årligt gennemsnit på 1.394 små boliger og 1.937 familieboliger – i alt 3.331 boliger
2024-2029: Årligt gennemsnit på 955 små boliger og 2.073 familieboliger – i alt 3.027 boliger

Det forudsættes dermed, at udbygningsniveauet fra 2017 og 2018 med over 3.000 boliger årligt fortsætter i alle årene 2019-2029.

Usikkerheder i prognosen

Som nævnt er byggeriet i de førstkomende år forholdsvis sikkert, da det bygger på konkrete byggesager og på vedtagne lokalplaner – altså typisk byggerier, som man allerede nu kan følge i opstartsfasen. Mere usikkert er det med byggerier i prognosens sidste år, og erfaringsmæssigt er det sværest at komme med præcise forudsigelser om boligudbygningen i de store byudviklingsområder som eksempelvis Lisbjerg, De Bynære Havnearealer og Nye. Her vil tidsforskydninger og konjunkturændringer betyde, at prognoserne er mere usikre – særligt i forhold til, hvornår de forventede boliger er færdigopførte. Særlige forhold omkring disse byudviklingsområder kan derfor betyde, at en "klump" af boliger kan blive skubbet ud af prognosens sidste interval. Der vil derfor hvert år i forbindelse med opdateringen af boligprognosen blive fulgt nøje op på udviklingen i de store byudviklingsprojekter.

Præsentation af data

I et interaktivt kort over Aarhus Kommune ses alle de forventede byggeprojekter, og ved berøring af de enkelte projekter (efter tryk på "i"-infoknap) vises antallet af henholdsvis små boliger og familieboliger i de tre intervaller 2019-2020, 2021-2023 og 2024-2029. Der er for hvert område opgjort en restrummelighed, som udtrykker den samlede boligkapacitet, som området kan rumme. I de tilfælde, hvor restrummeligheden er større end det forventede antal boliger til og med 2029, så er det udtryk for, at der er kapacitet til flere boliger efter 2029.

Det bemærkes, at det interaktive kort viser det fulde antal forventede byggeprojekter uden at tage hensyn til realiseringsgraden på 80 % i 2021-2023. Realiseringsgraden er indregnet i selve boligprognosen.

Fra databasen, som det interaktive kort er baseret på, kan der trækkes regneark, som efter behov strukturerer og præsenterer data på forskellige måder. I regnearkene kan det blandt andet vises, hvor mange af de forventede boliger, der er almene.

Link til interaktivt kort:

<http://webkort.adm.aarhuskommune.dk/spatialmap?page=loading&page=admfavorite&name=mapview&profile=mapview>

For at komme til boligprognosen: Gå ind under "Kommuneplan (afd.)", "Boliger" og "Boligprognose 2019".

Øverst i kortet findes en værktøjslinje. Vælg infoknappen "i" og tryk derefter på et konkret farvemarkeret område for at få vist antallet af boliger i området.



Nedenfor ses tre tabeller, som viser antal små boliger og familieboliger i boligprognosen opdelt på skoledistrikter, lokalsamfund og statistikdistrikter. I disse tabeller er realiseringsgraden på 80 % i 2021-2023 indregnet.

Ved behov for andre tabeller eller aktive regneark kontaktes Karina Holme Frederiksen, Borgmesterens Afdeling (89402124/ khf@aarhus.dk).

Tabel 1: Forventede nye boliger i Aarhus Kommune 2019-2029 fordelt på skoledistrikter

Skole	Små boliger 2019-2020	Familieboliger 2019-2020	Små boliger 2021-2023	Familieboliger 2021-2023	Små boliger 2024-2029	Familieboliger 2024-2029	Små boliger I alt	Familieboliger I alt
Bakkegårdskolen	12	24	0	62	0	267	12	353
Bavnehøj Skole	0	44	0	78	30	306	30	428
Beder Skole	0	0	0	0	0	12	0	12
Elev Skole	25	180	40	341	225	1.475	290	1.996
Ellekærskolen	60	0	86	68	259	297	405	365
Ellevangskolen	100	100	232	136	200	380	532	616
Elsted Skole	0	0	0	21	0	0	0	21
Engdalskolen	146	101	0	122	0	3	146	226
Frederiksberg Skole	109	108	48	0	250	300	407	408
Gammelgårdskolen	0	5	0	69	0	0	0	74
Hasle Skole	0	0	249	0	0	0	249	0
Holme Skole	0	0	0	2	0	0	0	2
Højvangskolen	0	19	0	15	0	6	0	40
Hårup Skole	0	2	0	13	0	44	0	59
Katrinebjergskolen	867	139	933	388	500	200	2.300	727
Kragelundskolen	12	0	0	1	0	0	12	1
Lisbjergskolen	4	40	131	726	132	954	267	1.720
Lystrup Skole	0	0	10	0	0	0	10	0
Læssøesgades Skole	343	300	688	364	420	200	1.451	864
Malling Skole	4	161	72	366	0	634	76	1.161
Møllevangskolen	0	0	111	222	1.200	900	1.311	1.122
Mårslet Skole	28	21	0	66	0	224	28	311
Næshøjskolen	0	58	0	0	0	96	0	154
Risskov Skole	0	119	128	454	20	315	148	888
Rosenvangskolen	72	0	0	0	0	0	72	0
Rundhøjskolen	0	0	0	0	0	12	0	12
Sabro-Korsvejskolen	0	43	24	50	0	221	24	314
Samsøgades Skole	302	533	591	625	500	1.250	1.393	2.408
Skjoldhøjskolen	0	0	0	0	0	0	0	0
Skovvangskolen	480	336	128	199	622	28	1.230	563
Skæring Skole	0	138	0	122	100	637	100	897
Skødstrup Skole	4	81	8	133	0	225	12	439
Skåde Skole	0	0	0	0	0	50	0	50
Solbjergskolen	0	73	3	166	0	0	3	239
Strandskolen	10	52	96	156	30	400	136	608
Sødalskolen	12	0	12	-101	40	411	64	310
Sølystskolen	0	0	0	30	0	50	0	80
Søndervangskolen	0	0	136	0	100	200	236	200

Skole	Små boliger 2019-2020	Familieboliger 2019-2020	Små boliger 2021-2023	Familieboliger 2021-2023	Små boliger 2024-2029	Familieboliger 2024-2029	Små boliger I alt	Familieboliger I alt
Tilst Skole	0	344	40	242	200	437	240	1.023
Tovshøjskolen	390	51	0	29	90	435	480	515
Tranbjergskolen	3	64	0	43	0	0	3	107
Vestergårdskolen	35	0	132	222	0	100	167	322
Viby Skole	0	0	0	0	0	0	0	0
Virupskolen	15	74	0	54	0	106	15	234
Vorrevangskolen	0	5	192	126	360	300	552	431
Åby Skole	157	257	91	200	450	960	698	1.417
I alt	3.190	3.472	4.182	5.811	5.728	12.435	13.100	21.718

Tabel 2: Forventede nye boliger i Aarhus Kommune 2019-2029 fordelt på lokalsamfund

Lokalsamfund	Små boliger 2019-2020	Familieboliger 2019-2020	Små boliger 2021-2023	Familieboliger 2021-2023	Små boliger 2024-2029	Familieboliger 2024-2029	Små boliger I alt	Familieboliger I alt
Midtbyen	754	974	1.478	1.394	2.870	2.600	5.102	4.968
Holme-Højbjerg-Skåde	12	1	0	2	0	62	12	65
Viby	137	0	268	222	200	350	605	572
Hasle	60	0	249	-81	205	155	514	74
Skejby-Christiansbjerg	1.117	150	1.137	360	722	428	2.976	938
Vejlby-Risskov	310	571	432	872	410	1.225	1.152	2.668
Åby	0	6	91	200	450	960	541	1.166
Tranbjerg	3	97	0	48	0	0	3	145
Hasselager-Kolt	0	11	0	74	30	306	30	391
Stavtrup-Ormslev	0	19	0	47	0	6	0	72
Brabrand-Gellerup	705	408	98	268	184	991	987	1.667
Tilst	0	344	40	246	200	437	240	1.027
Lisbjerg	4	36	231	770	132	924	367	1.730
Lystrup-Elsted	25	180	50	362	225	1.475	300	2.017
Skæring-Egå	15	211	0	184	100	757	115	1.152
Beder-Malling	4	161	72	366	0	646	76	1.173
Mårslet	28	21	0	34	0	224	28	279
Solbjerg	0	73	3	166	0	0	3	239
Harlev-Framlev	0	58	24	16	0	96	24	170
Sabro	0	43	0	31	0	221	0	295
Trige-Spørring	12	24	0	62	0	267	12	353
Hårup-Mejlby	0	2	0	13	0	44	0	59
Hjortshøj	0	1	0	22	0	36	0	59
Skødstrup-Løgten	4	81	8	134	0	225	12	440
	3.190	3.472	4.182	5.811	5.728	12.435	13.100	21.718

Tabel 3: Forventede nye boliger i Aarhus Kommune 2019-2029 fordelt på statistikdistrikter

Statistikdistrikt	Små boliger 2019-2020	Familieboliger 2019-2020	Små boliger 2021-2023	Familieboliger 2021-2023	Små boliger 2024-2029	Familieboliger 2024-2029	Små boliger I alt	Familieboliger I alt
00.11	232	439	319	448	500	1.250	1.051	2.137
00.20	20	35	0	0	0	0	20	35
00.30			0	0			0	0
00.40	20	20	0	0	0	0	20	20
00.60	60	78	10	16	0	0	70	94
00.70	0	0	-14	0	0	0	-14	0
00.80			0	0			0	0
00.90	0	0	24	24	0	0	24	24
01.00	0	4	16	114	0	0	16	118
01.10	0	0	0	42	0	0	0	42
01.20	30	30	136	50	600	0	766	80
01.31	0	2	0	0	0	0	0	2
01.32	16	12	61	74	0	0	77	86
01.40	8	0	0	0	0	0	8	0
01.50	0	0	160	200	900	600	1.060	800
01.60	309	320	707	426	720	500	1.736	1.246
01.70	51	25	12	0	100	250	163	275
01.80	8	4	48	0	50	0	106	4
01.90	0	5	0	0	0	0	0	5
02.00	30	0	0	0	100	50	130	50
02.10	0	1	0	0	0	0	0	1
02.20	72	0	0	0	0	0	72	0
02.30	0	0	132	201	0	12	132	213
02.40	35	0	0	22	100	288	135	310
02.50	12	0	0	1	0	50	12	51
02.60	0	0	0	0	0	12	0	12
02.70	0	0	0	2	0	0	0	2
02.80	0	0	136	0	0	0	136	0
02.91	3	64	0	18	0	0	3	82
03.00	0	0	109	0	0	0	109	0
03.21			0	0			0	0
03.30	0	0	0	0	250	300	250	300
03.40	0	0	96	0	0	0	96	0
03.51	60	0	44	-81	205	155	309	74
03.60	0	1	91	200	200	660	291	861
03.71	0	5	0	0	0	0	0	5
03.80			0	0			0	0
04.00	4	81	8	134	0	225	12	440
04.10	0	1	0	22	0	36	0	59

Statistikdistrikt	Små boliger 2019-2020	Familieboliger 2019-2020	Små boliger 2021-2023	Familieboliger 2021-2023	Små boliger 2024-2029	Familieboliger 2024-2029	Små boliger I alt	Familieboliger I alt
04.20	15	211	0	184	100	757	115	1.152
04.30	0	0	10	21	0	0	10	21
04.40	10	50	96	156	30	400	136	606
04.50	0	2	0	0	0	0	0	2
04.60	0	119	40	374	20	315	60	808
04.70	0	0	88	81	0	0	88	81
04.81	300	400	312	262	560	680	1.172	1.342
05.00	25	180	40	341	225	1.475	290	1.996
05.10	4	36	131	722	132	924	267	1.682
05.21	0	4	112	4	0	30	112	38
05.30	233	5	621	88	0	0	854	93
05.50	0	2	0	0	0	0	0	2
05.60	250	0	88	16	0	0	338	16
05.70	0	0	0	0	22	28	22	28
05.80	0	0	4	160	0	0	4	160
05.90	634	139	308	140	500	200	1.442	479
06.10	0	345	40	246	200	437	240	1.028
06.20			0	0			0	0
06.31	76	100	0	100	0	0	76	200
06.32	629	307	98	146	184	988	911	1.441
06.40	0	1	0	22	0	3	0	26
06.50	0	1	0	0	0	0	0	1
06.61	0	44	0	78	30	306	30	428
06.62	0	18	0	15	0	6	0	39
07.00	28	21	0	66	0	224	28	311
07.10	0	0	0	0	0	12	0	12
07.20	4	161	72	366	0	634	76	1.161
07.30	0	72	0	46	0	0	0	118
07.50	0	0	3	144	0	0	3	144
07.70	0	1	0	1	0	0	0	2
08.00	0	42	0	30	0	0	0	72
08.11	0	0	0	0	0	221	0	221
08.20	0	0	0	1	0	0	0	1
08.40	0	35	24	16	0	0	24	51
08.50	0	23	0	0	0	96	0	119
09.00	0	0	0	0	0	7	0	7
09.10	0	2	0	13	0	37	0	52
09.20	12	8	0	26	0	83	12	117
09.30	0	16	0	36	0	184	0	236
09.40	0	0	0	0	0	0	0	0
	3.190	3.472	4.182	5.811	5.728	12.435	13.100	21.718