

Boligprognose for Aarhus Kommune 2020-2030

Boligprognosen for Aarhus Kommune 2020-2030 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.

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 loka-leudbygning 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:

2020-2021: 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).

2022-2024: Her er primært tale om forventet byggeri i planlagte lokalplaner, men der kan også indgå byggesager og byggeri i vedtagne lokalplaner, hvor tidshorizonten til forventet færdiggørelse er lidt længere. I sidste del af intervallet kan der også være tale om forventet byggeri i rammebelagte områder.

2025-2030: 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 2020, og da der er et lille efterslæb på registreringen af opførte boliger, må det angivne boligantal i 2019 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
2015	805	545	223	1.573
2016	698	825	331	1.854
2017	1.285	1.810	265	3.360
2018	1.617	1.306	433	3.356
2019	1.371	1.709	286	3.366

Ovenstående tal er opgjøret som differencen mellem nyopførte boliger og nedrevne boliger hvert enkelt år.

Opgørelsen over nyopførte boliger fra 2015 til 2019 viser en kraftig vækst fra 2015 til 2017 men derefter et stabilt højt niveau fra 2017 til 2019 – dog med udsving i forholdet mellem antallet af de tre boligstørrelser.

Sammenligning af opført byggeri med tidligere prognoser

Følgende tabel viser sammenligningen af opført byggeri med tidligere prognoser.

(Der findes ingen prognose fra 2017 på grund af metodeskift.)

	2016-2017			2018-2019		
	Små boliger	Familieboliger	I alt	Små boliger	Familieboliger	I alt
Faktisk opførte	1.983	3.231	5.214	2.988	3.734	6.722
Prognose 2019*				3.212	3.475	6.687
<i>Difference</i>				-224	259	35
Prognose 2018				3.005	3.698	6.703
<i>Difference</i>				-17	36	19
Prognose 2016	1.715	3.451	5.166	2.945	3.879	6.824
<i>Difference</i>	268	-220	48	43	-145	-102

*For prognose 2019 udgøres intervallet 2018-2019 af de faktisk opførte boliger i 2018 + de forventede i 2019

Af tabellen ses det, at prognoserne overordnet set har ramt det samlede antal boliger opført i hhv. 2016-2017 og 2018-2019 rimelig godt med afvigelser på 19 til 102 boliger svarende til 0,3-1,5 %.

Opdeler man sammenligningen på små boliger og familieboliger, har der været lidt større afvigelser. For eksempel er der bygget 259 flere familieboliger men 224 færre små boliger i 2018-2019 end forventet i prognose 2019, hvilket svarer til afvigelser på 6,9-7,5 %.

Bag tallene ligger der ligeledes 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 prognose 2020 er der taget højde for, om den forventede udbygning i de enkelte distrikter i de foregående år rent faktisk er realiseret.

Det forventede boligbyggeri 2020-2030

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.

- 2020-2021: Realiseringsgrad på 100 %, da der primært er tale om vedtagne og igangværende projekter.
- 2022-2024: 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.
- 2025-2030: Realiseringsgrad på 100 %, da det forudsættes, at der vil være projekter, som udskydes til efter 2030, men samtidig vil der også komme projekter til, som skydes fra årene før 2025. 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:

2020-2021: Årligt gennemsnit på 1.237 små boliger og 982 familieboliger – i alt 2.219 boliger
2022-2024: Årligt gennemsnit på 1.471 små boliger og 2.586 familieboliger – i alt 4.057 boliger
2025-2030: Årligt gennemsnit på 1.105 små boliger og 2.145 familieboliger – i alt 3.250 boliger

I forhold til de seneste par år vurderes udbygningsniveauet altså at blive noget lavere i 2020-2021, mens det tager et stort spring opad i 2022-2024 og falder lidt igen i 2025-2030.

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 2020-2021, 2022-2024 og 2025-2030. 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 2030, så er det udtryk for, at der er kapacitet til flere boliger efter 2030.

Det bemærkes, at det interaktive kort viser det fulde antal forventede byggeprojekter uden at tage hensyn til realiseringsgraden på 80 % i 2022-2024. 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.

Tabel 1: Forventede nye boliger i Aarhus Kommune 2020-2030 fordelt på skoledistrikter

Skole	Små boliger 2020-2021	Familieboliger 2020-2021	Små boliger 2022-2024	Familieboliger 2022-2024	Små boliger 2025-2030	Familieboliger 2025-2030	Små boliger I alt	Familieboliger I alt
Bakkegårds skolen	12	12	0	406	0	293	12	711
Bavnehøj Skole	0	13	16	254	30	231	46	498
Beder Skole	0	0	0	0	0	12	0	12
Elev Skole	50	200	100	561	550	1.600	700	2.361
Ellekærskolen	60	0	162	388	205	460	427	848
Ellevangskolen	100	100	232	352	200	380	532	832
Elsted Skole	0	0	0	21	0	0	0	21
Engdalskolen	176	-11	0	153	0	101	176	243
Frederiksberg Skole	26	39	48	0	750	543	824	582
Gammelgårds skolen	0	6	96	59	0	0	96	65
Hasle Skole	0	48	189	0	0	0	189	48
Holme Skole	0	0	0	2	0	0	0	2
Højvangskolen	0	19	0	15	0	6	0	40
Hårup Skole	0	17	0	66	0	44	0	127
Katrinebjergskolen	867	139	1.005	388	500	200	2.372	727
Kragelundskolen	0	0	0	1	0	0	0	1
Lisbjergskolen	20	124	107	465	395	1.499	522	2.088
Lystrup Skole	0	8	10	0	0	0	10	8
Læssøesgades Skole	163	232	692	300	420	200	1.275	732
Malling Skole	0	90	86	343	0	649	86	1.082
Møllevangskolen	0	4	111	238	1.200	900	1.311	1.142
Mårslet Skole	28	0	0	72	0	231	28	303
Næshøjskolen	0	37	24	16	0	96	24	149
Risskov Skole	0	101	128	454	20	315	148	870
Rosenvangskolen	72	0	0	0	0	0	72	0
Rundhøjskolen	0	0	0	0	0	12	0	12
Sabro-Korsvejskolen	0	43	0	58	0	200	0	301
Samsøgades Skole	448	458	412	606	500	1.250	1.360	2.314
Skjoldhøjskolen	0	0	0	0	0	0	0	0
Skovvangskolen	217	155	200	211	622	28	1.039	394
Skæring Skole	0	138	0	92	100	637	100	867
Skødstrup Skole	0	5	21	123	0	225	21	353
Skåde Skole	0	1	0	0	0	50	0	51
Solbjergskolen	0	43	0	122	0	0	0	165
Strandskolen	10	52	118	164	30	400	158	616
Sødalskolen	0	-144	44	226	0	89	44	171
Sølystskolen	0	11	0	30	0	50	0	91
Søndervangskolen	0	0	136	0	100	200	236	200

Skole	Små boliger 2020-2021	Familieboliger 2020-2021	Små boliger 2022-2024	Familieboliger 2022-2024	Små boliger 2025-2030	Familieboliger 2025-2030	Små boliger I alt	Familieboliger I alt
Tilst Skole	0	78	40	386	200	337	240	801
Tovshøjskolen	38	-165	0	362	0	123	38	320
Tranbjergskolen	3	45	0	90	0	0	3	135
Vestergårdskolen	35	23	148	210	0	90	183	323
Viby Skole	0	0	3	-1	0	0	3	-1
Virupskolen	0	20	0	143	0	157	0	320
Vorrevangskolen	0	5	192	126	360	300	552	431
Åby Skole	149	18	94	254	450	960	693	1.232
I alt	2.474	1.964	4.414	7.758	6.632	12.868	13.520	22.590

Tabel 2: Forventede nye boliger i Aarhus Kommune 2020-2030 fordelt på lokalsamfund

Lokalsamfund	Små boliger 2020-2021	Familieboliger 2020-2021	Små boliger 2022-2024	Familieboliger 2022-2024	Små boliger 2025-2030	Familieboliger 2025-2030	Små boliger I alt	Familieboliger I alt
Midtbyen	649	736	1.295	1.203	3.370	2.843	5.314	4.782
Holme-Højbjerg-Skåde	0	2	0	2	0	62	0	66
Viby	107	23	287	210	200	340	594	573
Hasle	60	48	221	103	205	460	486	611
Skejby-Christiansbjerg	972	145	1.205	408	522	258	2.699	811
Vejlby-Risskov	210	403	638	1.216	610	1.395	1.458	3.014
Åby	0	8	94	217	450	960	544	1.185
Tranbjerg	3	52	0	90	0	0	3	142
Hasselager-Kolt	0	6	16	254	30	231	46	491
Stavtrup-Ormslev	0	19	0	47	0	6	0	72
Brabrand-Gellerup	363	-304	270	1.138	0	313	633	1.147
Tilst	0	78	40	390	200	337	240	805
Lisbjerg	20	124	107	461	395	1.469	522	2.054
Lystrup-Elsted	50	208	110	582	550	1.600	710	2.390
Skæring-Egå	0	169	0	244	100	808	100	1.221
Beder-Malling	0	90	86	343	0	661	86	1.094
Mårslet	28	0	0	40	0	231	28	271
Solbjerg	0	43	0	122	0	0	0	165
Harlev-Framlev	0	37	24	16	0	96	24	149
Sabro	0	43	0	54	0	200	0	297
Trige-Spørring	12	12	0	406	0	293	12	711
Hårup-Mejlby	0	17	0	66	0	44	0	127
Hjortshøj	0	0	0	21	0	36	0	57
Skødstrup-Løgten	0	5	21	124	0	225	21	354
	2.474	1.964	4.414	7.758	6.632	12.868	13.520	22.590

Tabel 3: Forventede nye boliger i Aarhus Kommune 2020-2030 fordelt på statistikdistrikter

Statistikdistrikt	Små boliger 2020-2021	Familieboliger 2020-2021	Små boliger 2022-2024	Familieboliger 2022-2024	Små boliger 2025-2030	Familieboliger 2025-2030	Små boliger I alt	Familieboliger I alt
00.11	394	358	140	416	500	1.250	1.034	2.024
00.20	20	35	0	0	0	0	20	35
00.30	0	0	0	0	0	0	0	0
00.40	20	20	0	0	0	0	20	20
00.60	10	18	10	16	0	0	20	34
00.70	0	0	-14	0	0	0	-14	0
00.80	0	0	0	0	0	0	0	0
00.90	0	0	24	24	0	0	24	24
01.00	12	4	32	34	0	0	44	38
01.10	0	0	0	42	0	0	0	42
01.20	0	0	112	22	600	0	712	22
01.31	0	4	0	0	0	0	0	4
01.32	0	5	61	74	0	0	61	79
01.40	8	11	0	13	0	0	8	24
01.50	0	4	160	200	900	600	1.060	804
01.60	159	250	711	362	720	500	1.590	1.112
01.70	26	4	12	0	600	493	638	497
01.80	0	14	48	0	50	0	98	14
01.90	0	9	0	0	0	0	0	9
02.00	0	0	0	0	100	50	100	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	151	200	0	12	151	212
02.40	35	23	0	10	100	278	135	311
02.50	0	1	0	1	0	50	0	52
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	45	0	65	0	0	3	110
03.00	0	0	109	0	0	0	109	0
03.21	0	0	0	16	0	0	0	16
03.30	0	0	0	0	250	300	250	300
03.40	0	48	36	0	0	0	36	48
03.51	60	0	76	103	205	430	341	533
03.60	0	2	94	200	200	660	294	862
03.71	0	5	0	1	0	0	0	6
03.80	0	1	0	0	0	0	0	1
04.00	0	5	21	124	0	225	21	354
04.10	0	0	0	21	0	36	0	57

Statistikdistrikt	Små boliger 2020-2021	Familieboliger 2020-2021	Små boliger 2022-2024	Familieboliger 2022-2024	Små boliger 2025-2030	Familieboliger 2025-2030	Små boliger I alt	Familieboliger I alt
04.20	0	169	0	244	100	808	100	1.221
04.30	0	8	10	21	0	0	10	29
04.40	10	50	96	156	30	400	136	606
04.50	0	2	22	8	0	0	22	10
04.60	0	101	40	374	20	315	60	790
04.70	0	0	88	81	0	0	88	81
04.81	200	250	392	598	560	680	1.152	1.528
05.00	50	200	100	561	550	1.600	700	2.361
05.10	20	124	107	461	395	1.469	522	2.054
05.21	0	0	112	4	0	30	112	34
05.30	233	5	621	88	0	0	854	93
05.50	0	1	0	0	0	0	0	1
05.60	105	0	88	16	0	0	193	16
05.70	0	0	0	0	22	28	22	28
05.80	0	0	76	160	0	0	76	160
05.90	634	139	308	140	500	200	1.442	479
06.10	0	79	40	390	200	337	240	806
06.20	0	0	0	0	0	0	0	0
06.31	0	36	0	28	0	0	0	64
06.32	363	-341	270	1.086	0	336	633	1.081
06.40	0	1	0	25	0	7	0	33
06.50	0	1	0	0	0	0	0	1
06.61	0	13	16	254	30	231	46	498
06.62	0	18	0	15	0	6	0	39
07.00	28	0	0	72	0	231	28	303
07.10	0	0	0	0	0	12	0	12
07.20	0	90	86	343	0	649	86	1.082
07.30	0	42	0	90	0	0	0	132
07.50	0	0	0	57	0	0	0	57
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	24	0	200	0	224
08.20	0	0	0	0	0	0	0	0
08.40	0	26	24	16	0	0	24	42
08.50	0	11	0	0	0	96	0	107
09.00	0	0	0	0	0	7	0	7
09.10	0	17	0	66	0	37	0	120
09.20	12	1	0	253	0	83	12	337
09.30	0	11	0	154	0	210	0	375
09.40	0	0	0	0	0	0	0	0
	2.474	1.964	4.414	7.758	6.632	12.868	13.520	22.590