

Kvartalsrapport

Fokus: Tomgang i Aarhus



Tomgang i Aarhus

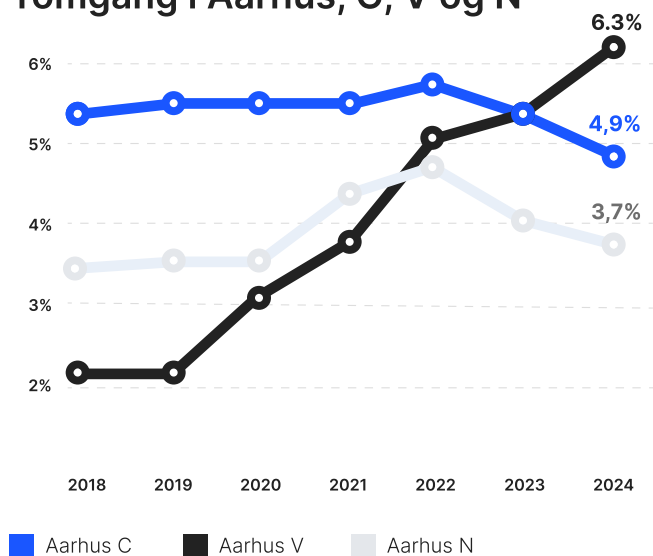
Der har i adskillige medier været historier om høj tomgang i Smilets By, flere måneders lejefrihed og cykler som indflyttergaver til nye lejere. Vi har taget et kig på de konkrete tomgangstal for at belyse den reelle situation på lejeboligmarkedet.

Etageboligmassen

Den aarhusianske etageboligmasse er vokset markant de seneste år. Store etageboligprojekter som Trælasten, Nikolinehus, Unity og BaseCamp har sat skub i det Aarhusianske boligudbud. Resights' opgørelse af nybyggeri i Aarhus viser, at omtrent en fjerdedel af Aarhus' samlede boligetageejendomme er blevet opført i løbet af de seneste syv år. Målt på antal opførte beboelsesarealer i etageejendomme toppede byggeriet i 2022, hvor hele 270.000 kvadratmeter boligareal blev opført.

Det øgede udbud har medført et stigende tomgangs niveau de seneste år. Der er dog tegn på, at det aarhusianske lejemarked er ved at absorbere den markante stigning i udbuddet.

Tomgang i Aarhus, C, V og N



Tomgangsprocenten inkluderer rækkehuse og etageboliger

Kilde: Resights.dk

Aarhus Kommune tomgang Q1 2024

4,9%

Kasper Bøtcher, indehaver af Danbolig Aarhus City, udtaler: "Den nylige stigning i tomgang kan tilskrives et kortvarigt overudbud af nybyggede boliger samt en midlertidig økonomisk usikkerhed. Vi forventer, at markedet vil stabilisere sig over den kommende periode, når de nye boliger er blevet absorberet, og efterspørgslen justerer sig til det øgede udbud."

Stabiliseret tomgang

Tilvæksten af nye etageboliger i Aarhus har resulteret i, at byen siden 2018 har oplevet en stigende tomgang. Specielt den nye boligmasse har været hårdt ramt, og det højeste tomgangs niveau i Aarhus Kommune blev målt i 2022 til 5,8%. Resights' tomgangstal indikerer at tomgangen nu har stabiliseret sig til omkring 5%.

Siden tomgangens højeste niveau er der sket en opbremsning i byggeriet af nye etageboliger og en stabilisering af tomgangs niveauet. Hvis denne tendens fortsætter, vil det på sigt balancere forholdet mellem udbud og efterspørgsel.

Christina Frost, direktør i Go' Bolig, udtaler:

"Vi forventer, at efterspørgslen i højere grad vil indhente udbuddet. Måske endda overgå det, så der bliver bolig mangel. Overordnet er vi meget positive, når det kommer til at udbyde og investere i udlejningsboliger i Aarhus. Befolkningstallet vil vokse betydeligt i de kommende år, og derfor vil der også være en stor interesse fra lejersiden."

Tomgangsdata

Tomgangsprocent i Aarhus Kommune

	2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Samlet	3,7	3,9	4,1	3,8	4,0	4,1	4,3	4,1	4,2	4,2	4,0	4,2	4,2	4,5	4,7	4,4	4,7	4,9	4,8	4,9	4,8	4,9	4,7	4,9	4,9
Etagebolig	4,0	4,1	4,2	4,3	4,3	4,4	4,4	4,5	4,5	4,5	4,5	4,3	4,5	4,8	4,9	5,2	5,2	5,3	5,4	5,2	5,2	5,2	5,2	5,1	5,3
Rækkehuse	2,9	3,1	3,2	3,4	3,3	3,5	3,5	3,8	3,2	3,4	3,4	3,0	3,1	3,2	3,2	3,1	3,2	3,4	3,6	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,8

Tomgangsdata er beboelsesarealmæssig tomgang.
Kilde: Resights.dk

Tomgangsprocent for etageboliger

Boligmasse	2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Ny	4,3	4,7	5,0	4,5	4,4	4,5	4,6	4,9	4,8	4,8	4,8	4,4	5,1	5,5	5,7	5,4	5,6	5,8	5,8	5,8	5,5	5,6	5,6	5,6	5,7
Gammel	3,9	4,1	4,1	4,3	4,3	4,4	4,4	4,5	4,5	4,5	4,5	4,3	4,5	4,2	4,8	4,9	5,2	5,3	5,3	5,2	5,2	5,2	5,2	5,0	5,2

Ny: Boligmasse opført efter d.31 dec. 1991.
Gammel: Boligmasse opført før d.31 dec. 1991.
Kilde: Resights.dk

Tomgangsprocent for rækkehuse

Boligmasse	2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Ny	2,3	2,6	2,7	2,6	2,5	2,5	2,5	2,7	2,7	2,6	2,6	2,1	2,2	2,4	2,6	2,2	2,2	2,3	2,4	2,9	3,0	3,1	3,1	2,9	2,9
Gammel	3,3	3,3	3,4	3,8	3,8	4,1	4,2	4,1	3,6	3,7	3,7	3,9	3,7	3,6	3,7	3,8	4,0	4,2	4,3	4,1	4,1	4,3	4,3	4,3	4,4

Ny: Boligmasse opført efter d.31 dec. 1991.
Gammel: Boligmasse opført før d.31, Dec. 1991.
Kilde: Resights.dk

Tomgangsprocent fordelt på enhedsstørrelser

Antal værelser	2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
1	6,9	7,1	7,1	7,4	7,3	7,5	7,5	7,8	7,5	7,9	7,7	7,4	7,5	8,2	8,6	8,4	8,6	8,8	8,8	8,7	8,3	8,7	8,6	8,1	8,5
2	3,6	3,9	4,0	4,0	3,9	4,0	4,0	4,2	4,2	4,3	4,3	4,0	4,3	4,6	4,7	5,0	5,0	5,1	5,2	4,8	4,6	4,6	4,6	4,4	4,6
3	3,3	3,5	3,5	3,7	3,6	3,7	3,8	3,8	3,6	3,5	3,5	3,4	3,4	3,7	3,9	3,9	3,9	4,0	4,1	4,2	4,1	4,1	4,1	4,0	4,1
4	3,4	3,3	3,3	3,7	3,6	3,8	3,9	4,0	3,9	4,2	4,4	4,0	4,3	4,4	4,4	4,7	4,9	5,0	5,1	5,2	5,3	5,6	5,8	6,0	5,9
5+	5,4	5,6	5,6	6,3	6,7	6,4	6,4	6,9	6,9	6,4	6,1	5,9	5,8	5,5	5,4	5,9	5,7	6,0	6,2	6,3	7,0	6,5	6,2	5,9	5,6

Tomgangsprocenten inkluderer rækkehuse og etageboliger
Kilde: Resights.dk

Aarhus byudvikling

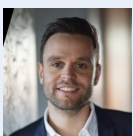
Stabiliseret udbud

Aarhus har op til 2017 været presset af et underbud af boliger i forhold til befolkningstilvæksten. Det resulterede i høje leje- og købspriser samt en generel hård kamp om de samme boliger. Aarhus blev derfor til et attraktivt investeringsmarked, hvilket siden 2017 medførte en kraftig vækst i opførelsen af nye boliger.

Efter år med høj byggeaktivitet er Aarhus nu præget af et overbud af boliger. **Christina Frost, direktør i Go'Bolig** udtaler: "Der er tale om et øjebliksbillede, som allerede er ved at vende, fordi der nu kommer meget lidt nybyggeri på markedet."

Der er indikationer på en hård opbremsning i etageboligbyggeriet. Fra sit højeste niveau i 2022 til 2023 er der sket et fald i tilførslen af etagebolig-masse på hele 91.000 m² svarende til 33,7 %.

"Vores fornemmelse er, at den aktuelle tomgang på boliglejemarkedet i Aarhus primært er et øjebliksbillede i en naturlig korrektionscyklus. Den nylige stigning i tomgang kan tilskrives et kortsigtet overudbud af nybyggede boliger samt en midlertidig økonomisk usikkerhed."



Kasper Bøtcher

Indehaver danbolig Aarhus City & Aarhus Projektsalg og Udlejning

Fortsat befolkningsvækst

Kigger man på befolkningsudviklingen og befolkningsfremskrivningen i Aarhus, kan man se, at den stiger forholdsvis proportionelt. **Kasper Bøtcher, indehaver af Danbolig Aarhus City** udtaler:

"Befolkningsfremskrivningen viser en vækst på omkring 20.000 frem mod 2030, hvilket vil øge efterspørgslen efter boliger. Dog vil det være afgørende, at nybyggeriet fortsætter med at tilpasse sig efterspørgslen, både hvad angår type og prisniveau af boliger."

Med en positiv befolkningstilvækst i Aarhus og en markant opbremsning i byggeaktiviteterne, er der klare tegn på en udjævning af ubalancen mellem udbud og efterspørgsel.

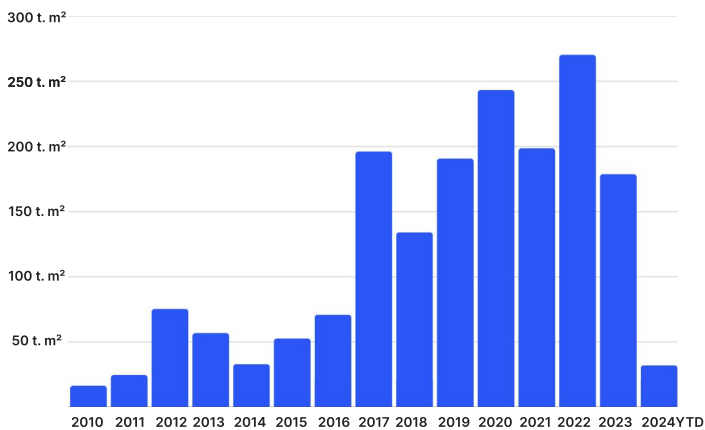
I kontrast til den nuværende situation, ser flere aktører en potentiel mulighed for, at efterspørgslen vil overstige udbuddet. **Christina Frost, direktør i Go'Bolig** udtaler:

"Der bliver bygget for lidt i forhold til, at indbyggertallene i storbyer og vækstbyer vil fortsætte med at stige. Vi har allerede set tal fra både Colliers og Realkredit Danmark, som tyder på en risiko for boligmangel flere steder i Danmark, hvis den nuværende udvikling fortsætter."

Aarhus byudvikling

Opført etageboligmasse

Fra 2017 til 2022 blev der opført uhørt høje mængder etagebeboelsesareal i Aarhus Kommune.

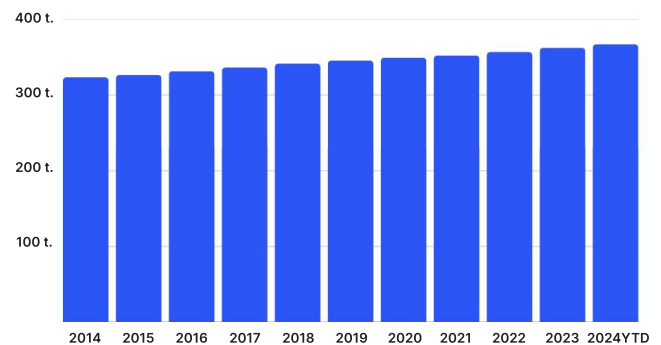


Opført beboelsesareal i etagehuse

Kilde: Resights.dk

Befolkningsudvikling

Siden 2014 er den aarhusianske befolkning vokset med 4.000 personer i gennemsnit årligt, og siden 2020 er befolkningen vokset med omkring 14.000.

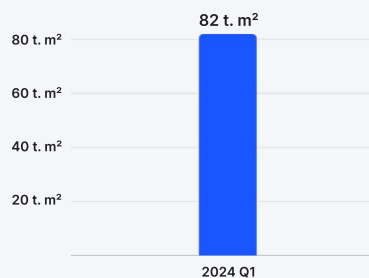


Befolkning i Aarhus

Kilde: Resights.dk, Danmarks Statistik

Etageboligmasse under opførelse

I Q1 2024 var der 82.000 kvadratmeter etageboligareal under opførelse, hvilket tyder på en væsentlig opbremsning i etageboligbyggeriet.

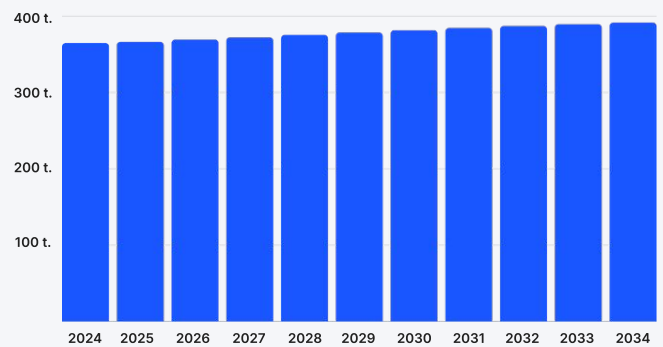


Etageboligareal under opførelse

Kilde: Resights.dk

Befolkningsfremskrivning

Det fremskrives, at den aarhusianske befolkning vokser med 26.720 personer frem mod 2034.



Fremskrevet befolkning i Aarhus

Kilde: Resights.dk, Danmarks Statistik

Tomgang i Aarhus

Stor forskel på områder

Tomgangsniveauet i Aarhus Kommune ligger på omkring 5% i første kvartal af 2024. Når man ser på den geografiske fordeling, er der dog store forskelle i kommunen. Specielt Aarhus C, Aarhus V og Åbyhøj har oplevet høje tomgangsprocenter.

I Aarhus V er tomgangsniveauet steget drastisk de seneste år fra omkring 2% i 2018 til 6,3% i 2024. Denne udvikling er blandt andet drevet af det øgede udbud af etageboliger. Hvad angår nye etageboliger i Aarhus V er tomgangen nu 8 % efter at have toppet på hele 10 % i 2022.

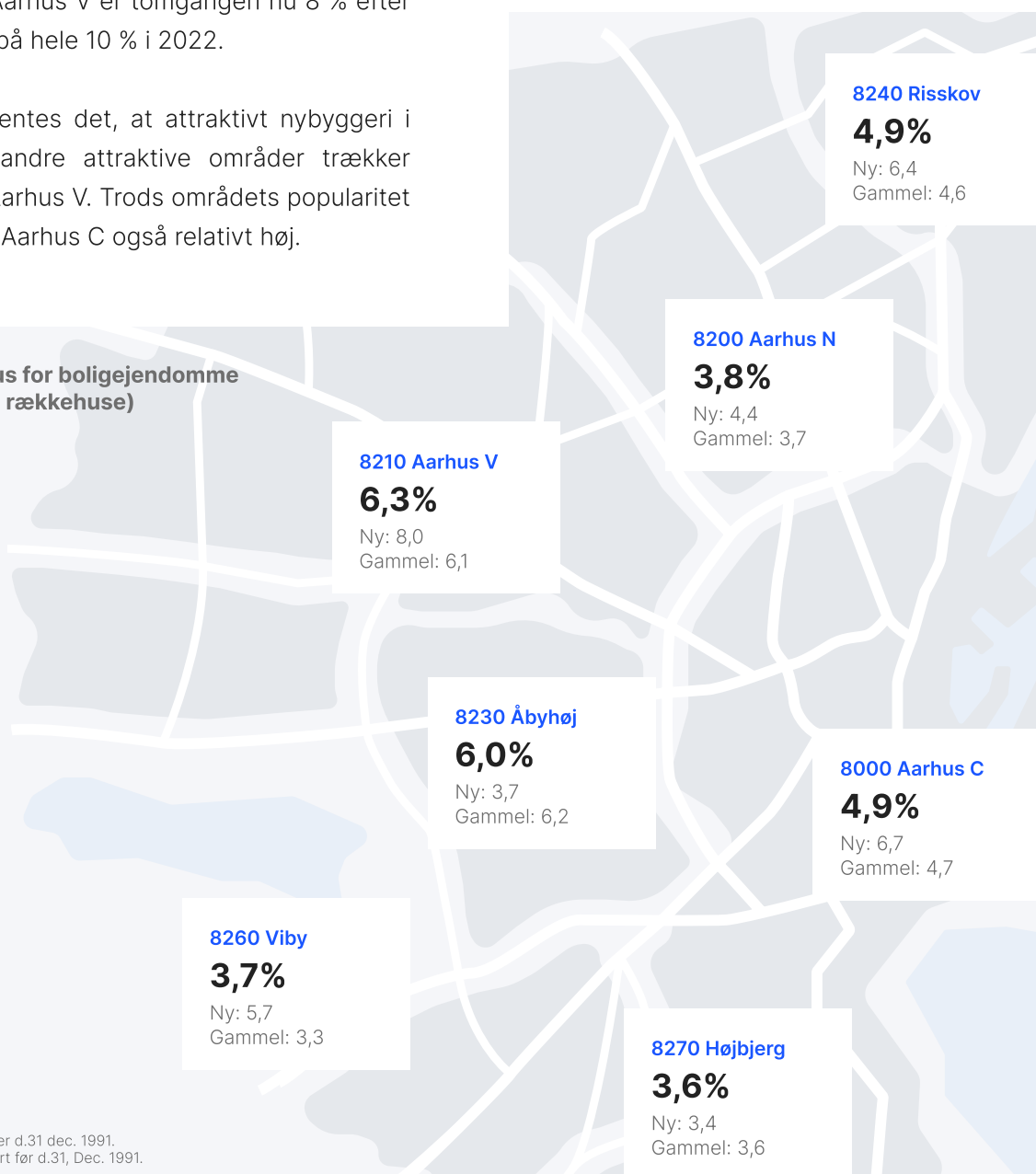
Derudover forventes det, at attraktivt nybyggeri i Aarhus C og andre attraktive områder trækker lejere væk fra Aarhus V. Trods områdets popularitet er tomgangen i Aarhus C også relativt høj.

I Aarhus C er tomgangen især præget af meget nybyggeri, herunder mange 1-værelsesenheder, som oplever et højt tomgangs niveau.

Kasper Bøtcher, indehaver af Danbolig Aarhus City, udtaler:

“Tomgangen er højere for små boliger i Aarhus N, det er specielt 1-værelses udlejningsboliger, som har en høj tomgangsrate. Det er vigtigt at nævne, at der er blevet tilført mange af disse boliger i Aarhus de seneste år.”

Tomgang i Aarhus for boligejendomme (etageboliger og rækkehuse)



Positive udsigter

Optimisme i markedet

Trods en periode med stigende tomgang i det aarhusianske boliglejemarked, oplever markedet generelt positive udsigter. Opbremningen i byggeriet og den fortsatte vækst af den aarhusianske befolkning spreder optimisme hos markedets aktører.

Go'Bolig oplever også positive tegn i egen portefølje, forklarer **Christina Frost**: "Tendensen med efterspørgslen, der haler ind på udbuddet, viser sig klart i faldende tomgangstal. Da tomgangen var højest, havde vi en tomgang på godt 6% målt på antal ledige lejemaal ultimo måneden. Nu nærmer vi os aktuelt 1% Konkret havde vi pr. 30. april 30 ledige boliger ud af 1.365 i Aarhus-området."

Kasper Bøtcher fra Danbolig har samme optimistiske forventninger: "Vi forventer, at tomgangsniveauet gradvist vil falde, efterhånden som markedet absorberer de nye boliger og tilpasser sig de demografiske ændringer. Efterspørgslen forventes at forblive stærk på grund af Aarhus' attraktivitet som universitetsby og erhvervscentrum. Befolkningsfremskrivningen viser en vækst på omkring 20.000 personer frem mod 2030, hvilket vil øge efterspørgslen efter boliger. I Aarhus C har vi aktuelt 600 enheder som alle er udlejet."

"Da tomgangen var højest, havde vi en tomgang på godt 6% målt på antal ledige lejemaal ultimo måneden. Nu nærmer vi os aktuelt 1%"



Christina Ruus Frost
Direktør, Go' Bolig, Koncenton

Colosseum Aarhus

Colosseum, et projekt drevet af SØM Ejendomme, er et eksempel på, at veldrevne og velbeliggende ejendomme i Aarhus drifter sundt.

Colosseum, er opført i 2022, beliggende på Frederiksberg i Aarhus C, og har 100 enheder med et gennemsnitsareal på 57 kvm. Ejendommens tomgang ligger på 0,3%, mens SØM Ejendommens samlede portefølje i Aarhus ligger omkring 1%.

Kristian Smith, direktør og partner i SØM Ejendomme, mener, at deres strategi har gjort deres projekter mere resistente mod de generelle tomgangsniveauer: "Vi har primært fokus på investering i boligudlejningsejendomme med god beliggenhed på både makro- og mikroniveau, god kvm-udnyttelse samt gode forhold for lejerne, herunder rammer for fællesskab og at ejendommen har "X-factor". Disse forhold skal sikre, at ejendommen står stærkt i konkurrencen på lejemarkedet, så vi kan opnå lav tomgang og attraktive lejeniveauer."

