

Private lejeboliger oplever stigende popularitet

Det er et af resultaterne i en analyse fra Newsec om den fremtidige udvikling på boligmarkedet. I rapporten kan man bl.a. læse, at den demografiske udvikling skaber behov for flere boliger. Udviklingen er dog meget forskellig i de forskellige dele af landet, og samtidig ser byggeriet ud til at falde fra et historisk set højt niveau. Efterspørgslen efter private lejeboliger har i mange år været markant højere end efter andre boligformer. Private lejeboliger er blevet en relativt billigere boligform sammenlignet med ejerboliger og vil fortsat være det i de kommende par år.

Danmarks befolkning nærmer sig 6 mio.

Danmarks befolkning vokser. Ved årets start var vi 5,96 mio. indbyggere, og i 2028 ventes vi at runde 6 mio. Befolkningsudviklingen giver en god indikation af fremtidens behov for boliger.

”Vores analyse viser, at der bliver behov for flere boliger i fremtiden. I 2030 vil der være behov for 60.000 flere boliger sammenlignet med 2024, og efterspørgslen vil fortsætte med at stige på længere sigt. Udviklingen drives af en kombination af befolkningsvækst og mindre husstandene”, forklarer analysechef Robin Rich fra Newsec.

Ti kommuner vil stå for over halvdelen af behovet for flere boliger

Bag den overordnede udvikling i Danmark gemmer der sig betydelige forskelle mellem landets kommuner.

”Vores analyse viser, at behovet for boliger stiger i 71 ud af landets 98 kommuner, og falder i 27. Blandt de områder med relativt størst vækst findes en række store jyske byer og i dele af Hovedstadsregionen, hvor behovet stiger med 5-10%. De ti hurtigst voksende kommuner, målt på boligbehovet, tegner sig for 58% af den samlede vækst frem mod 2030”, siger Steen Malmberg, chef for offentlige kunder i Newsec.

Udsigt til lavere nybyggeri

Boligbyggeriet er på retur efter et kraftigt boom i årene 2019-2023, hvor der blev fuldført over 37.000 nye boliger i gennemsnit pr. år. Byggeriet faldt i 2023, og den udvikling ser ud til at fortsætte. Den igangværende byggeaktivitet peger i retning af, at der kommer markant færre nye boliger i 2024 og 2025. Hvad der sker herefter afhænger af, hvad bygherrerne beslutter at igangsætte fra nu af. Newsec's analyse forudser et årligt gennemsnit på 21.000 nye boliger frem mod 2030. I perioden 2010-2023 blev der bygget 25.000 boliger årligt.

Kraftig vækst i private lejeboliger siden 2010

Den samlede boligbenyttelse er steget med 11% siden 2010, men efterspørgslen efter de forskellige boligtyper har udviklet sig meget forskelligt. Antallet af private lejeboliger er vokset med 42%, mens de almene lejeboliger er øget med 7%. I samme periode er ejerboliger kun steget med 4%, mens andelsboliger er faldet med 1%.

Lejeboliger er blevet en relativt billigere boligform

Private lejeboligers stigende popularitet skal bl.a. ses i lyset af, at det er blevet en relativt billigere boligform. Huslejen i private lejeboliger er steget mindre end den tilsvarende boligudgift forbundet med at bo i ejerbolig. Den væsentligste årsag hertil er udviklingen på ejerboligmarkedet, hvor boligpriserne steg kraftigt fra midten af 2010'erne og frem til 2022. Stigende renter har dæmpet prisudviklingen siden 2022, men har samtidig presset boligydelsen mærkbart op.

"I København er den økonomiske balance tippet fra ejerbolig til lejebolig. Den udvikling har været særligt tydelig siden 2022, hvor de kraftigt stigende renter har påvirket den relative balance. Jeg tror, at balancen vil tippe lidt tilbage i 2024 og 2025, fordi huslejen fortsætter opad, mens boligudgiften i ejerbolig stagnerer. Vores analyse viser dog at leje fortsat vil være en økonomisk set mere overkommelig boligform end eje", siger Morten Jensen, adm. direktør i Newsec Advisory.

For yderligere information

Morten Jensen, Adm. direktør
morten.jensen@newsec.dk
+45 51 68 78 88

Robin Rich, Head of Research,
robin.rich@newsec.dk
+45 20 60 57 37

[Læs "Danmarks fremtidige boligmarked – boliger og behov 2024-2030"](#)

2

Om os

Newsec, a service company in real estate and beyond, offers investors, property owners and tenants a full range of services within the five business areas Property Asset Management, Advisory, Investment Management, Energy Transition and Digital Accelerator. The company was founded in 1994 and today employs some 2 700 people spread across the seven Nordic and Baltic markets.

Vedhæftede billeder

[DSC01409](#)

[Boligbehov Og Husstandsstørrelse I Danmark 2010 2030](#)

[Månedlige Boligudgifter I København 2010 2024](#)

Vedhæftede filer

[Private lejeboliger oplever stigende popularitet](#)