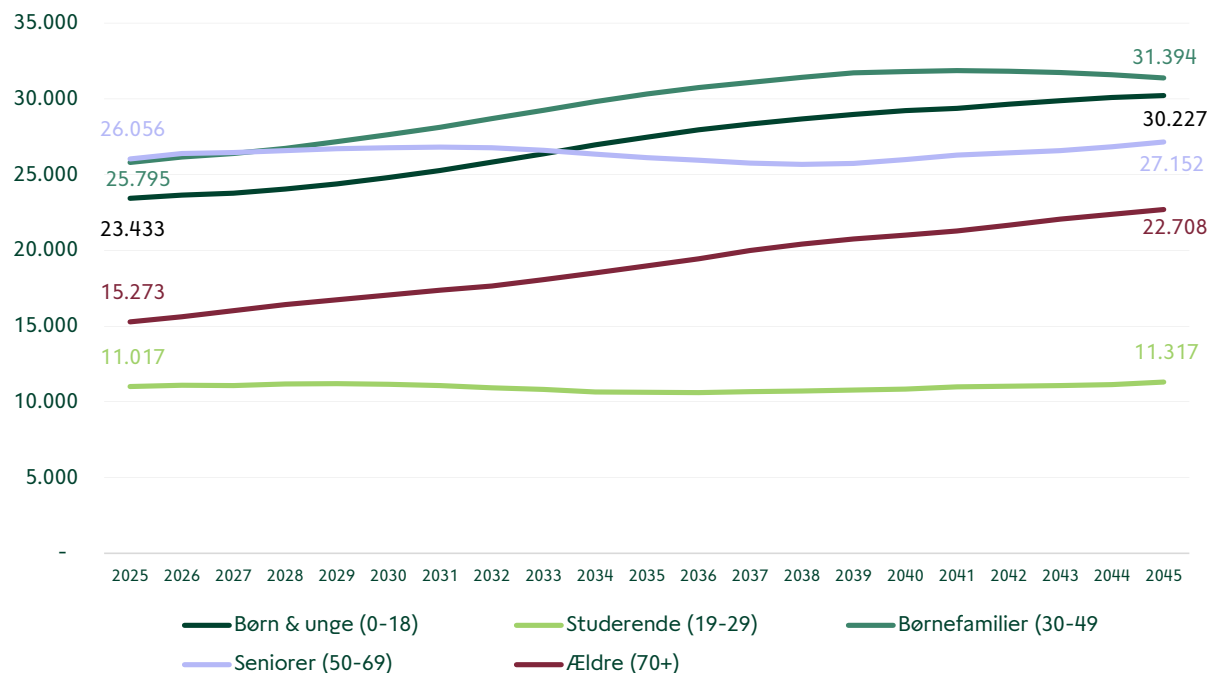




Befolkningsfremskrivning i Silkeborg

Befolkningstilvækst



Kilde: Danmarks Statistik, 2025

Befolkningsfremskrivningen for Silkeborg viser en tydelig samlet vækst frem mod 2045, men med markante forskelle mellem alders- og befolkningsgrupper.

Antallet af børnefamilier forventes at stige betydeligt fra 25.795 i 2025 til 31.394 (+22%) i 2045, hvilket gør denne gruppe til en af de største drivkræfter bag befolkningstilvæksten. Samtidig ses en markant stigning i antallet af ældre (70+), der vokser fra 15.273 til 22.708 (+49%), hvilket svarer til den største procentvise vækst blandt alle grupper. Også gruppen af børn og unge (0-18 år) stiger væsentligt, fra 23.433 til 30.227 (+29%), hvilket indikerer et øget pres på daginstitutioner og skoler. Seniorgruppen (50-69 år) vokser mere moderat (+4%), mens antallet af studerende (19-29 år) stort set forbliver stabilt med kun en mindre stigning (>+3%). Samlet set peger udviklingen på en kommune i vækst, hvor især flere børnefamilier og ældre vil præge efterspørgslen på velfærdsydelser og boligmarkedet i de kommende år.



De boligsøgende i Silkeborg

Hvem er individet, der søger bolig i Silkeborg?



Kilde: Data Insights

Billedet viser, at individer, der søger lejlighed i Silkeborg, i høj grad er unge voksne, hvor hele 51 % befinder sig i aldersgruppen 18–30 år. Denne gruppe er dermed den klart dominerende blandt boligsøgende, og peger på en efterspørgsel drevet af studerende og unge i etableringsfasen.

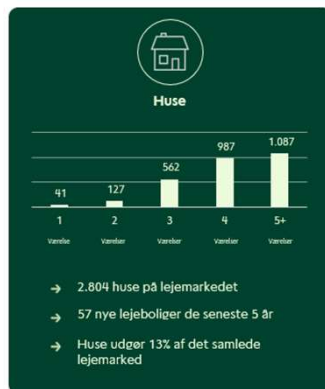
Samtidig fremgår det, at mange af disse individer har relativt etablerede livssituationer, idet 47 % har børn og 39 % har husdyr, hvilket stiller krav til både plads og boligtype. Dette afspejles også i boligpræferencerne, hvor lejligheder er den mest efterspurgte boligtype (86 %), efterfulgt af rækkehuse (24 %). Derudover foretrækker størstedelen boliger med 2–3 værelser (64 %), hvilket understøtter behovet for funktionelle boliger til små familier eller par. Praktiske forhold spiller også en væsentlig rolle, da hele 86 % efterspørger parkeringsmuligheder.

Endelig viser betalingsvilligheden, at en stor andel (43 %) er villige til at betale mellem 5.000 og 5.999 kr. om måneden, hvilket indikerer et prisfølsomt segment med fokus på overkommelige boliger.

Samlet set tegner der sig et billede af unge, relativt etablerede individer, der søger funktionelle og prisvenlige lejligheder med plads til både familie og hverdagsbehov.



Udbuddet i Silkeborg



Kilde: Data Insights

Siden viser, at udbuddet af lejligheder i Silkeborg er domineret af lejligheder, som udgør den største andel af det samlede lejemarked. Med 12.332 lejligheder svarer det til 56 % af udbuddet, hvilket gør denne boligtype til den mest tilgængelige for boligsøgende. Fordelingen på størrelser viser, at især 2- og 3-værelses lejligheder fylder mest, hvilket stemmer godt overens med efterspørgslen. Samtidig er der tilført 1.145 nye lejligheder de seneste fem år, hvilket indikerer en vis udvikling i netop denne boligtype.

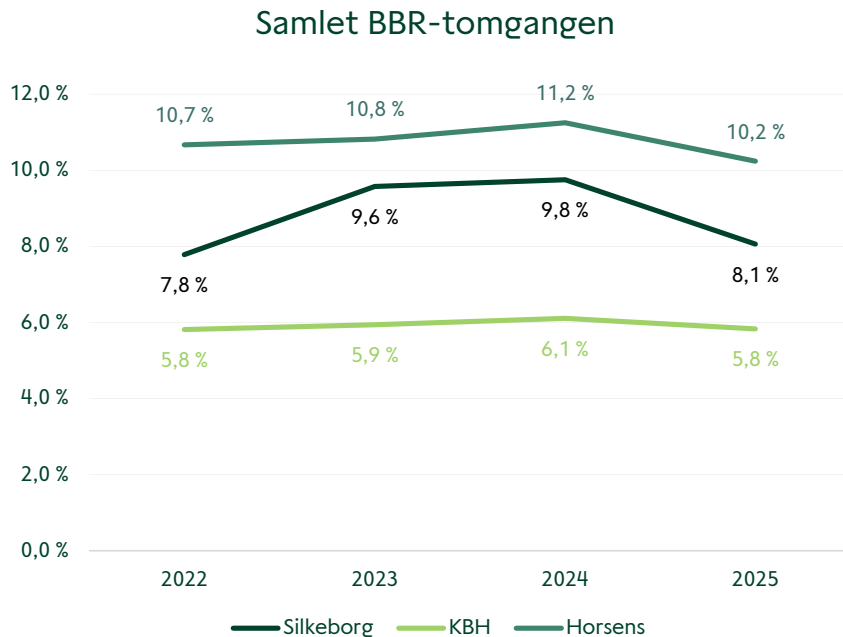
Rækkehuse udgør den næststørste del af udbuddet med 6.847 boliger, svarende til 31 % af lejemarkedet. Her er udbuddet primært koncentreret omkring 3- og 4-værelses boliger, hvilket gør dem særligt relevante for familier. Der er også sket en moderat tilvækst med 1.199 nye rækkehuse over de seneste fem år.

Huse udgør derimod en relativt lille del af lejemarkedet med 2.804 boliger, svarende til 13 % af det samlede udbud. Udbuddet er her primært koncentreret i de større boligstørrelser med 4 eller flere værelser, men udviklingen har været begrænset med kun 57 nye boliger de seneste fem år.

Samlet set viser udbuddet, at Silkeborgs lejemarked i høj grad er præget af lejligheder og i mindre grad rækkehuse, mens huse er en mere begrænset ressource. Der er en tydelig sammenhæng mellem udbud og efterspørgsel i forhold til boligstørrelser, men samtidig kan det begrænsede udbud af større boliger, især huse, skabe pres i de segmenter, hvor familier efterspørger mere plads.



BBR-tomgangen*) i Silkeborg



*) BBR-tomgangen dækker ikke over økonomisk tomgang, men angiver udelukkende, om adressen er registreret som beboet eller ej, og indeholder ligeledes teknisk tomgang og tomme boliger qua netop afsluttet nybyggeri

Kilde: Data Insights

Her ses en tydelig stigning fra 7,8 % i 2022 til 9,6 % i 2023 og et toppunkt på 9,8 % i 2024, hvorefter tomgangen falder til 8,1 % i 2025. Udviklingen indikerer, at markedet i Silkeborg i en periode har oplevet stigende ledighed, men at der nu er tegn på, at balancen mellem udbud og efterspørgsel er ved at blive genoprettet.

For at perspektivere Silkeborgs position er der inddraget to referencebyer. Horsens fungerer som en sammenlignelig by i forhold til størrelse og markedsstruktur og ligger konsekvent højere i tomgang gennem hele perioden, med niveauer fra 10,7 % til 11,2 %. Dette understreger, at Silkeborg trods stigningen fortsat har et relativt stærkere udlejningsmarked sammenlignet med en tilsvarende kommune. Samtidig kan det indikere, at efterspørgslen i Silkeborg er mere robust, eller at udbuddet er bedre tilpasset markedet.

København er derimod medtaget som et benchmark for et meget stramt boligmarked og repræsenterer et slags "nedre niveau" for tomgang, med stabile værdier omkring 5,8–6,1 %. Det viser, hvor lav tomgangen kan være i et marked med meget høj efterspørgsel og begrænset udbud.

Samlet set placerer Silkeborg sig i en mellemposition: bedre end en sammenlignelig by som Horsens, men stadig med et stykke ned til det lave niveau i København. Det peger på et overordnet velfungerende marked, men også på et potentiale for yderligere optimering af udbuddet, særligt hvis efterspørgslen fortsat kan styrkes eller målrettes de rette boligtyper.