



DANSKE
ARKITEKT
VIRKSOMHEDER

FLERE KAN FÅ EN STUDIEBOLIG – MEN MANGE MÅ UD PÅ ET LEJEBOLIGMARKED, DER ER

DYRT PÅ EN SU

AUGUST 2025

ANALYSE

Flere kan få en studiebolig – men mange må ud på et lejeboligmarked, der er dyrt på en SU

Af Sebastian Kaldahl, cheføkonom
sk@danskeark.dk, 29 38 68 85

August 2025

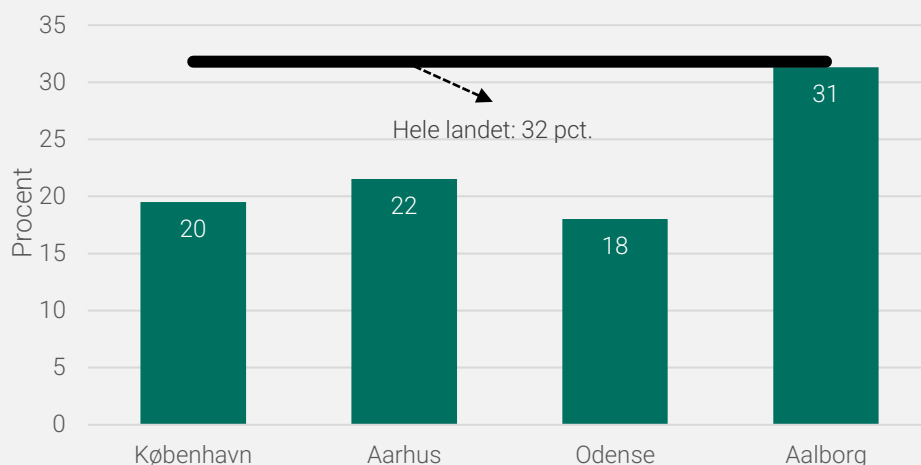
Hver tredje studerende kan i dag bo i en studiebolig – en klar forbedring over det seneste årti. Udviklingen skyldes især øget boligbyggeri og et stabilt antal studerende. Men dækningen varierer betydeligt fra by til by, og for mange er en studiebolig stadig uden for rækkevidde. De, der må søge mod det private udlejningsmarked, møder ofte huslejer, som SU'en har svært ved at matche.

Hver tredje studerende kan få en studiebolig, men de geografiske forskelle er betydelige...

Ved indgangen til 2025 er der en studiebolig til 32 procent af de studerende på de videregående uddannelser (også kaldet dækningsgrad) jf. figur 1. Med andre ord kan cirka hver tredje studerende bo i en studiebolig (her defineret som almene ungdomsboliger og øvrige private kollegieboliger). Der er dog store geografiske forskelle. I de fire største studiebyer er dækningsgraden markant højest i Aalborg, hvor niveauet ligger tæt på landsgennemsnittet. I de tre øvrige – og større – studiebyer er dækningsgraden betydeligt lavere. Her er der kun en studiebolig til omkring 20 procent af de studerende svarende til, at hver femte har mulighed for at bo i en studiebolig.

Hver tredje studerende kan bo i en studiebolig

Figur 1: Dækningsgraden af studieboliger i procent af antal studerende, primo 2025



Anm.: Antal studerende er opgjort pr. 1 oktober, hvor antal studieboliger er opgjort ved årsskiftet. København er både Frederiksberg Kommune og Københavns Kommune. Se faktaboks på sidste side for yderligere uddybning af metode.

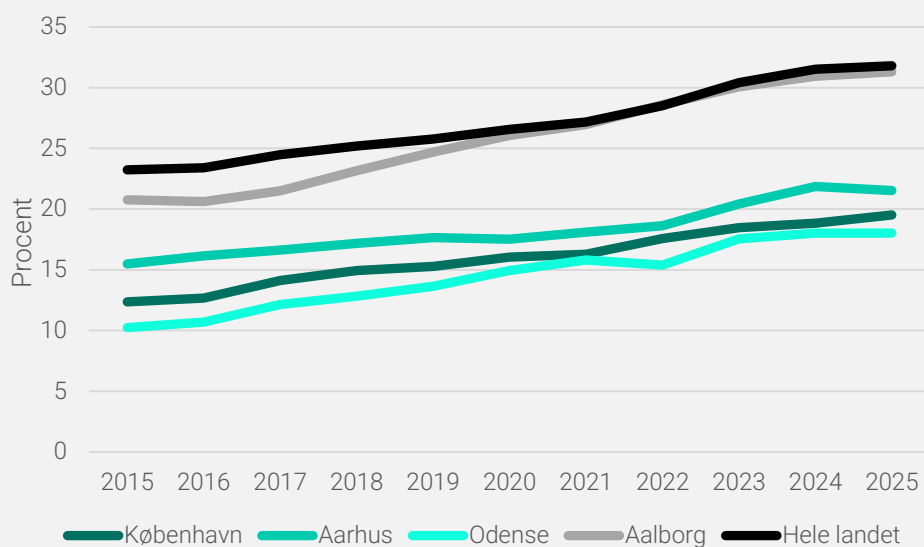
Kilde: Danmarks Statistik, Social- og Boligstyrelsen og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

... men flere studerende kan bo i en studiebolig end for 10 år siden

Selvom de geografiske forskelle er betydelige, har alle de fire største studiebyer forbedret dækningsgraden over de seneste 10 år jf. figur 2. Aalborg har i hele perioden været foran, og forskellen til de øvrige byer er blevet mere markant: I 2015 var forskellen 5-11 procentpoint, mens den i 2025 er 10 procentpoint eller over. Sammenlignet med landsgennemsnittet ligger de største studiebyer – med undtagelse af Aalborg – stadig et godt stykke under.

Flere studerende kan bo i en studiebolig end for 10 år

Figur 2- Dækningsgraden af studieboliger i procent af antal studerende, fordelt på de større studiebyer



Anm.: Antal studerende er opgjort pr. 1 oktober, hvor antal studieboliger er opgjort ved årsskiftet. København er både Frederiksberg Kommune og Københavns Kommune. Se faktaboks på sidste side for yderligere uddybning af metode.

Kilde: Danmarks Statistik, Social- og Boligstyrelsen og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

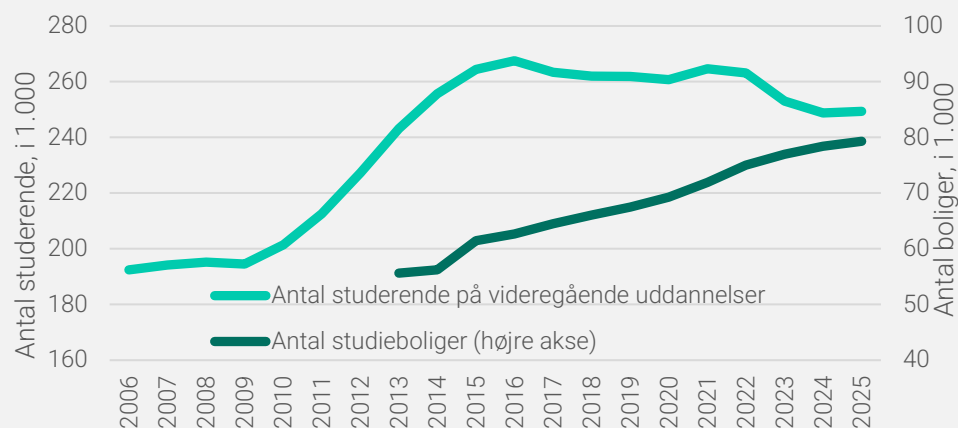
Stigende boligforsyning og svag tilbagegang i antal studerende har sikret, at flere studerende i dag kan bo i en studiebolig

At flere studerende i dag kan bo i en studiebolig end for 10 år siden skyldes flere faktorer. For det første steg antallet af studerende på de videregående uddannelser markant fra 2009 til 2015 – drevet af store ungdomsårgange og en stigende andel unge, der valgte en videregående uddannelse.¹ Boligforsyningen har siden gennemgået en tilpasningsfase, hvor der gradvist er blevet opført flere studieboliger, jf. figur 3. Kombinationen af et stagnerende antal studerende og en stigende boligmasse har derfor medvirket til, at flere i dag har mulighed for at bo i en studiebolig.

¹ Se mere i DEA's notat "[Et uddannelseslandskab i forandring](#)".

Stigende udbud og færre studerende har forbedret boligdækningen

Figur 3 - Udviklingen i antallet af studerende og studieboliger på landsplan



Anm.: Antal studerende er opgjort pr. 1 oktober, hvor antal studieboliger er opgjort ved årsskiftet. København er både Frederiksberg Kommune og Københavns Kommune. For opgørelsen af studieboliger er der databrud mellem 2014 og 2015. Se faktaboks på sidste side for yderligere uddybning af metode.

Kilde: Danmarks Statistik, Social- og Boligstyrelsen og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

For at måle studieboligbehovet i de enkelte studiebyer kan man bruge dækningsgraderne på landsplan som benchmark

I relation til figur 2 og 3 er det også oplagt at se på det potentielle studieboligbehov. Der er dog ingen entydig målemetode for, hvordan man skal måle behovet for studieboliger. Dækningsgraderne, som vist i figur 1 og 2, giver ikke det fulde billede af behovet, da der kan være forskel på, hvor let det er at finde en anden type bolig. Til gengæld giver dækningsgraden et billede af de studerendes muligheder for at få en bolig, der som udgangspunkt er forbeholdt dem. Sammenlignes med dækningen på landsplan som benchmark, kan det give en indikation af det mulige omfang for flere studieboliger i de største studiebyer.²

Hvis København vil have samme dækning som på landsplan, kræver det cirka over 10.000 flere boliger...

Hvis man i København vil have samme dækning af studieboliger som på landsplan mangler der 10.600 studieboliger (givet antallet af studerende er konstant over tid) jf. figur 4.³ Boligbehovet er her markant større end for de øvrige større studiebyer. Det kan måske virke overraskende, da dækningsgraden i København ikke er væsentlig forskellig fra Aarhus og Odense jf. figur 1 og 2. Årsagen findes i, at København er en markant større studieby end de øvrige tre studiebyer. I København er der cirka 86.000 studerende på de videregående uddannelser, hvor der for de øvrige studiebyer er 26-59.000 studerende. Så selv ved samme dækningsgrader vil boligbehovet være væsentlig større i København. Ser man derimod København og omegn samlet som ét studieboligmarked, vil det beregnede behov for flere studieboliger blive omtrent halveret, da flere forstadskommuner har studieboliger trods et begrænset antal lokale studiepladser på videregående

² Alternativt kan Aalborg også ses som benchmark, da dækningsgraden her er meget tæt på landsplan. Med andre ord: Hvis de tre andre studiebyer vil tilbyde det samme udbud til de studerende som Aalborg, hvor mange flere studieboliger skal der så til

³ Samme antagelse gøres i rapporten "Studieboliganalyse" fra Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen, hvilket beror, at udviklingen af studerende forventes at være nogenlunde stabil frem mod 2050. I perioder hvor antallet af studerende falder, så vil dækningsgraden kunne øges uden nye studieboliger.

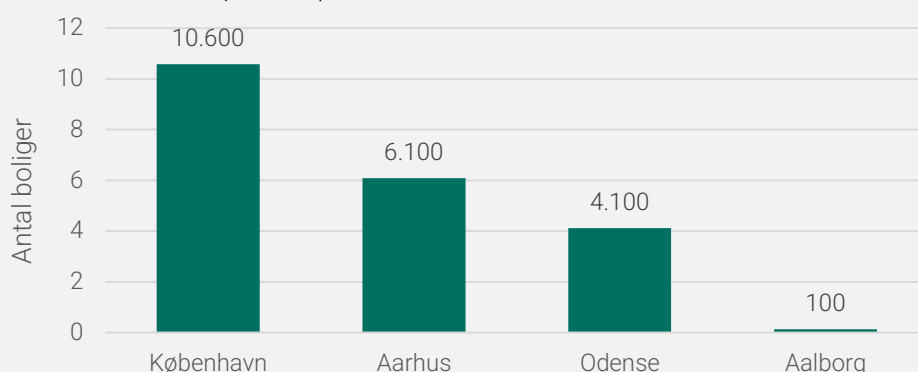
... hvor behovet er cirka det halve i Aarhus og Odense, mens Aalborg er tæt på dækningen på landsplan

uddannelser. Disse boliger kan afhjælpe presset i København – men på bekostning af længere rejsetid og højere transportomkostninger.⁴

Hvis dækningen af studieboliger skal løftes til landsgennemsnittet, mangler der 6.100 boliger i Aarhus og 4.100 i Odense. Det højere behov i Aarhus skyldes, at byen har væsentligt flere studerende end Odense. At forskellen ikke er større, hænger sammen med, at dækningsgraden i dag er lavere i Odense end i Aarhus. Det kommer næppe som en overraskelse, at behovet i Aalborg er betydeligt mindre. Her er dækningsgraden tæt på landsgennemsnittet, og det resterende behov er derfor begrænset til omkring 100 boliger.

Boligbehovet er størst i København

Figur 4 – Boligbehovet i landets fire største studiebyer, hvis dækningen skal være på samme niveau som på landsplan



Anm.: Afrundet til nærmeste hele hundrede. København er både Frederiksberg Kommune og Københavns Kommune. Se faktaboks på sidste side for yderligere uddybning af metode.

Kilde: Danmarks Statistik, Social- og Boligstyrelsen og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

De fleste studerende må leje på anden vis, og her rækker SU'en ikke langt

Det private udlejningsmarked kan kompensere for få studieboliger...

At se på, hvor mange studieboliger der findes, er vigtigt, men det private boligmarked kan til en vis grad kompensere for manglen. Privatudlejede boliger er ikke nødvendigvis målrettet studerende og rummer nødvendigvis ikke fællesarealer eller sociale fællesskaber som kollegier, men de kan give de studerende andre muligheder.

... men det er især en dyr fornøjelse i København og Aarhus, hvor rådighedsbeløbet risikerer at komme under 1.000 kr.

Udfordringen er dog, at huslejen i private udlejningsboliger er steget væsentligt mere end SU'en over de seneste 10 år. Især i København og Aarhus er niveauet blevet så højt, at det udhuler de studerendes rådighedsbeløb, jf. figur 4. Til at illustrere dette tages der udgangspunkt i en case over tid, hvor en studerende lejer et boligareal på 40 m² – kan her både fortolkes som en bolig på 40 m² eller en ligeligt delt bolig for to personer på 80 m².⁵ Ved indgangen til 2024 havde en studerende

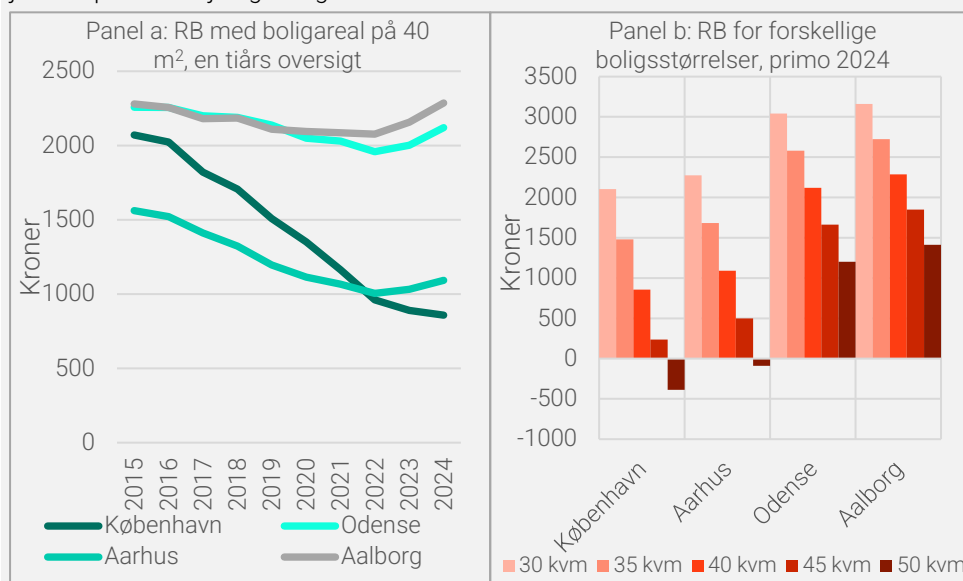
⁴ Længere rejsetid har også den negative effekt, at det øger risikoen for frafald. Det viser undersøgelser fra [Danmarks Evalueringsinstitut - EVA \(2019\)](#) og [Danske Elever og Studerendes Kollegieråd \(2021\)](#).

⁵ Eller tre personer der lejer en bolig på 120 m² osv.

i København i gennemsnit kun omkring 900 kr. tilbage om måneden, når huslejen i et boligareal på 40 m² var betalt – for 10 år siden var det over 2.000 kr. jf. panel a i figur 5. I Aarhus har beløbet været lidt højere, men det er især i Odense og Aalborg, hvor rådighedsbeløbene har været markant bedre – her er der over 2.000 kr. tilbage. Det tyder på, at det netop i disse byer i højere grad er muligt at finde tilgængelige lejeboliger på det almindelige lejemarked for en person på SU.

Det private lejemarked presser en studerendes økonomi på SU – især i København og Aarhus

Figur 5 – Estimeret rådighedsbeløb (RB) for studerende udelukkende på SU, når huslejen i en privat udlejningsbolig er betalt



Anm.: Referencetidspunktet for tidsserien er primo året. Se faktaboks på sidste side for uddybning af metode.

Kilde: Social- og Boligstyrelsen, Skatteministeriet, Uddannelse- og Forskningsstyrelsen og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

Rådighedsbeløbene er langt fra at kunne slå til, når de studerende skal dække de løbende leveomkostninger...

Rådighedsbeløbene efter huslejebetaling varierer betydeligt mellem de fire store studiebyer, men fælles for dem alle er, at de langt fra rækker til at dække leveomkostningerne. Ifølge Sydbank er et såkaldt minimalbudget for en studerende omkring 7.800 kr. om måneden – uden husleje.⁶ Der findes dog måder, hvorpå studerende kan forbedre deres rådighedsbeløb, så de kan få en højere levestandard. Hvis man kan finde en mindre og/eller billigere bolig end i eksemplet, vil rådighedsbeløbet selvfølgelig stige jf. panel b i figur 5. For studerende, der er også kigger efter egen bolig, er udbuddet dog begrænset: I de store byer udgør lejligheder på under 50 m² kun omkring 10-15 procent af den samlede boligmasse.⁷ Samtidig

⁶ Sydbanks minimalbudget for en studerende kan ses [her](#). Her er minimalbudgettet sat 100 kr. lavere, da budgettet er inflationskorrigeret til primo 2024. Der er også gjort brug af et gennemsnit på tværs af mænd og kvinder. Selvom minimalbudgettet er beregnet for en studerende i København, formodes det, at huslejen er den eneste geografiske betinget omkostning i budgettet. Det antages derfor her, at leveomkostningerne er nogenlunde ens i alle de største studiebyer.

⁷ Der bruges under 50 m² her, da det statistisk ikke er muligt at gå længere ned, da det er det laveste interval i Danmarks Statistiks opdeling af boligstørrelser.

er konkurrencen om de mindste boliger hård, da også enlige og færdiguddannede er på udkig efter dem.

... og selv ved brug af boligstøtte og SU-lån vil det være økonomien være presset i de største studiebyer

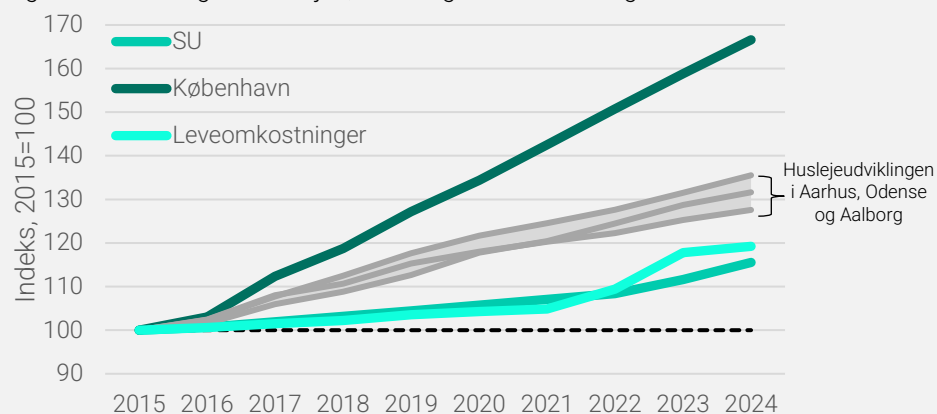
Rådighedsbeløbet kan også løftes gennem boligstøtte (hvis man er berettiget) og optagelse af SU-lån. Særligt SU-lånet har stor effekt, da det kan være mere end tre gange højere end boligstøtten. Tilsammen kan de to bidrage med tæt på 5.000 kr. om måneden. For en studerende i Odense eller Aalborg er det – i eksemplet med en 40 m² bolig – tæt på at hænge sammen, selv uden et studiejob så frem, at man kan holde sig til minimalbudgettet. I København og Aarhus er situationen en anden. Her er boligudgifterne så høje, at man i praksis er nødt til at have et deltidsjob, uanset om man får boligstøtte og SU-lån. Det understreger, hvor presset en studerendes økonomi kan være i de største studiebyer.

At rådighedsbeløbet er lavest i København, skyldes store stigninger i huslejen over de seneste 10 år

Den løbende udhuling af rådighedsbeløbet skyldes, at huslejerne i studiebyerne er steget markant mere end SU'en – især i København. Huslejen er i hovedstaden estimeret til at være steget med 67 procent fra 2015 til 2024, mens SU'en i samme periode kun er steget med 16 procent jf. figur 6. I de øvrige studiebyer har huslejen også oversteget SU-stigningen, dog i mindre grad end København: mellem 28 og 36 procent, hvor Aarhus har haft den største stigning. Det er især bemærkelsesværdigt, at Aarhus i en længere periode havde lavere estimerede rådighedsbeløb end København jf. figur 5, til trods for lavere huslejestigninger. Det skyldes, at huslejeniveauet i Aarhus var relativt højere end København i 2015. I dag er billedet ændret, og det er nu København, der har den højeste husleje og det laveste rådighedsbeløb blandt de store studiebyer.⁸

Huslejerne er generelt steget mere end SU'en, hvilket er med til at presse de studerendes rådighedsbeløb

Figur 6 – Udviklingen i huslejen, SU'en og leveomkostninger



Anm.: Referencetidspunktet for tidsserien er primo året. Leveomkostningernes udvikling antager at følge inflationen, og derved kan denne tidsserie betragtes som den generelle prisudvikling i Danmark. Se faktaboks på sidste side for yderligere uddybning af metode.

Kilde: Danmarks Statistik, Social- og Boligstyrelsen, Skatteministeriet, Sydbank, Uddannelse- og Forskningsstyrelsen og Danske Arkitektvirksomheders beregninger

⁸ Ifølge [Aarhus Kommunes boligpolitiske redegørelse](#) skyldes forskellen, at huslejen er højere for det ældre byggeri i Aarhus end i København og dermed ikke nybyggeriet, hvor huslejen er højere i København. Samtidig er en væsentlig større del af de københavnske private udlejningsboliger fra før 1992 set i forhold til Aarhus, hvilket har en stor betydning, da huslejen for boliger opført før 1992 er omkostningsbestemt, hvor den i dag er markedsbestemt ([læs mere her i Københavns Kommunes analyse](#)).

Faktaboks: Sådan har vi gjort

- Analysen tager primært udgangspunkt i to datakilder: Danmarks Statistiks uddannelsesaktivitet og Social- og Boligstyrelsens opgørelser over boligbestand og husleje.

- For Danmarks Statistiks uddannelsesaktivitet er der taget udgangspunkt i uddannelsesinstitutionens beliggenhed. Statistikken er opgjort som antal studerende per 1. oktober i det pågældende år. Kun personer på videregående uddannelser er medtaget for at sikre større sammenlignelighed med andre analyser på området.

- Studieboliger er ikke et entydigt defineret begreb. I denne analyse er studieboliger afgrænset ud fra Social- og Boligstyrelsens datadefinition: almene ungdomsboliger samt øvrige kollegieboliger.

- I Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens publikation [Studieboliganalyse \(2020\)](#) – den til vores kendskab mest omfattende publikation af nyere dato på området – inkluderes derudover øvrige ungdomsboliger. Disse omfatter udlejningsboliger under 50 m², beboet af unge under 30 år. Disse boliger er ikke medtaget i nærværende analyse.

- Det er her dataets afgrænsning, der styrer definitionen af studieboliger. Det kan dog diskuteres, om det ville være mere retvisende at inkludere øvrige ungdomsboliger. Da disse ikke nødvendigvis er forbeholdt studerende, kan det give et mindre retvisende billede, hvis de tælles med i dækningsgrader, der skal indikere udbuddet af målrettede boliger til studerende.

- Dækningsgraden er defineret som antallet af studieboliger i forhold til antallet af studerende. Andre analyser, herunder *Studieboliganalyse*, anvender i stedet antallet af studiepladser. Forskellen er dog marginal. Der er en vis tidsforskydning mellem de to variable, da studerendetalen er opgjort pr. 1. oktober, mens boligdata er opgjort primo året efter. Denne forskydning gælder også for andre analyser på området. Boligbehovet er beregnet som forskellen mellem det antal studieboliger, der svarer til landsdækkende dækningsgrad i 2025, og den aktuelle studieboligbestand i de fire studiebyer. Her forudsættes en studerende per studiebolig.

- Til beregning af de studerendes rådighedsbeløb er der lavet et simpelt estimat af SU for udeboende studerende efter skat, baseret på SU-satser, bundfradrag/personfradrag og kommunal trækprocent. Trækprocenten varierer mellem kommuner, og for København er der kun gjort brug af Københavns Kommune modsat første del af analysen, hvor København er defineret som både Københavns Kommune og Frederiksberg Kommune.

- Huslejen er indhentet fra Social- og Boligstyrelsens database. Der er ikke tale om observerede huslejer, men et estimat for et udsnit af den samlede boligmasse. Derfor er den estimerede husleje også forbundet med en vis usikkerhed. Databasen viser kun huslejen per m² på tværs af boligstørrelser, og det er derfor ikke muligt at tage højde for, at mindre boliger typisk har højere m²-leje end større boliger. For København er der kun gjort brug af huslejer i Københavns Kommune, så det stemmer overens med forrige punkt om rådighedsbeløb.

- I casen med rådighedsbeløb er valgt 40 m² som et mellemscenarie. Det skal både kunne afspejle en studerende, der bor alene i en mindre lejebolig, og en studerende, der deler en større bolig med andre. *Studieboliganalyse* har vist, at en studerende i gennemsnit bor på lidt over 30 m² – formentlig fordi mange deler større boliger. For en lille lejebolig til én person kan det være svært at finde noget på eller under 40 m², da udbuddet er meget begrænset. Derfor er 40 m² valgt som et mellemleje, der kan repræsentere både en lille bolig til én person og en større bolig delt af flere.