

Almene boliger i Danmark

Almene boliger er udbredte i hele landet, og på landsplan bor 17 pct. af befolkningen i en almen bolig. Langt hovedparten af boligerne er opført fra 50'erne og frem til slutningen af 80'erne, og i de seneste årtier er der blevet opført færre almene boliger end tidligere.

Der er især blevet opført færre almene boliger i hovedstadsregionen, hvor det desuden gør sig gældende, at huslejen i nye boliger i langt de fleste tilfælde overstiger 5.000 kr., og boligerne er altoverskudende større end 60 kvm. I den øvrige del af landet er der flere nye lejligheder med en lavere husleje.

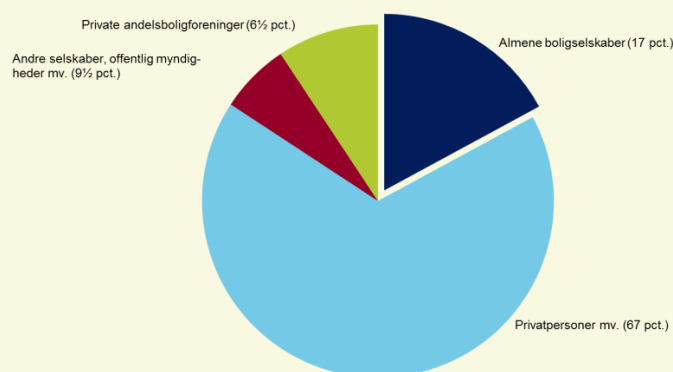
Udbredelsen af almene boliger

I Danmark er der en række boligformer med forskellige karakteristika, der kan tilgodese familiernes boligbehov og -ønsker. Denne analyse ser nærmere på de almene boliger.

Almene boliger kan være familieboliger, ældreboliger eller ungdomsboliger, og de er ejet af almene boligorganisationer, som har til formål "at stille passende boliger til rådighed for alle med behov herfor til en rimelig husleje samt at give beboerne indflydelse på egne boforhold".

Omkring 17 pct. af befolkningen bor i en almen bolig, hvilket gør den til en meget udbredt lejeboligform, jf. figur 1.

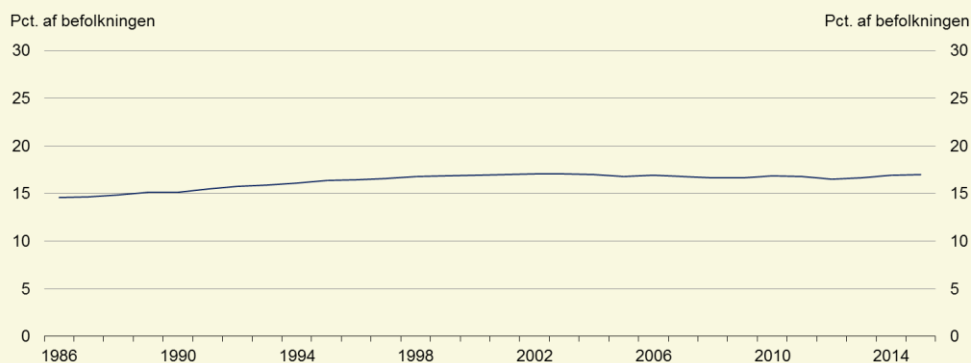
Figur 1
Befolkningen opdelt efter boligens ejerforhold, 2015



Anm.: Boliger ejet af "Privatpersoner mv." omfatter både ejer- og lejeboliger (privat udlejning).
Kilde: Danmarks Statistik.

Andelen af befolkningen, der bor i en almen bolig, har været svagt stigende siden midten af 80'erne, jf. figur 2.

Figur 2
Beboere i almene boliger, 1986-2015

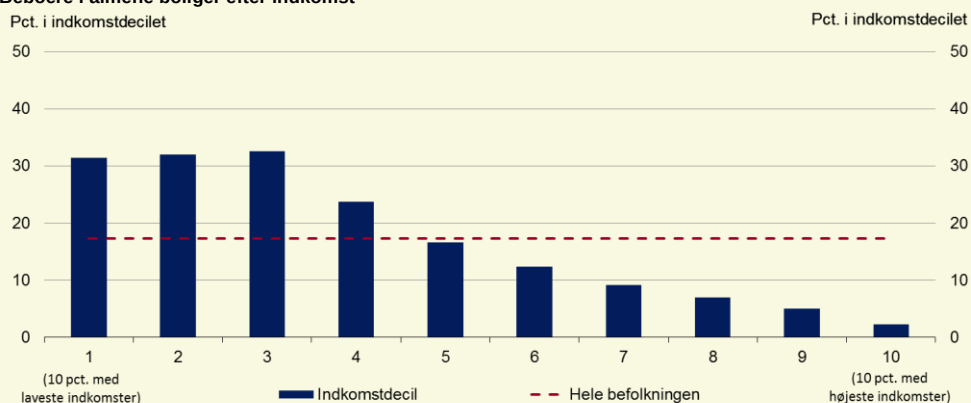


Anm.: Boligopgørelsen kan være behæftet med fejlregistreringer.

Kilde: Egne beregninger på registerdata fra Danmarks Statistik.

Lejere i almene boliger findes i alle indkomstgrupper, men hovedparten er i den nederste halvdel af indkomstfordelingen. I 1. til 3. indkomstdecil er det godt 30 pct., der bor i en almen bolig, jf. figur 3.

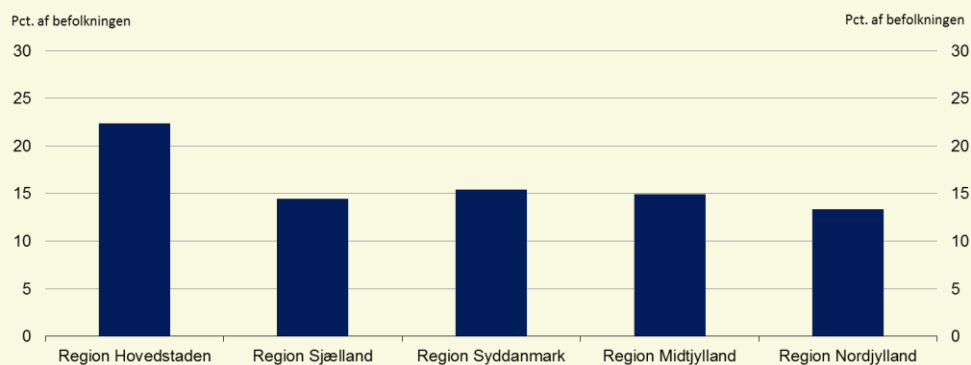
Figur 3
Beboere i almene boliger efter indkomst



Anm.: Indkomstdecilerne er dannet på baggrund af befolkningens disponible indkomster på familieniveau.

Kilde: Egne beregninger på lovmodellen.

Almene boliger er udbredte i hele landet. Boligformen er dog lidt mere udbredt i hovedstadsregionen end i de øvrige regioner. Godt 22 pct. af befolkningen i hovedstadsregionen bor i en almen bolig, mens det gør sig gældende for omkring 15 pct. af befolkningen i de øvrige regioner, jf. figur 4.

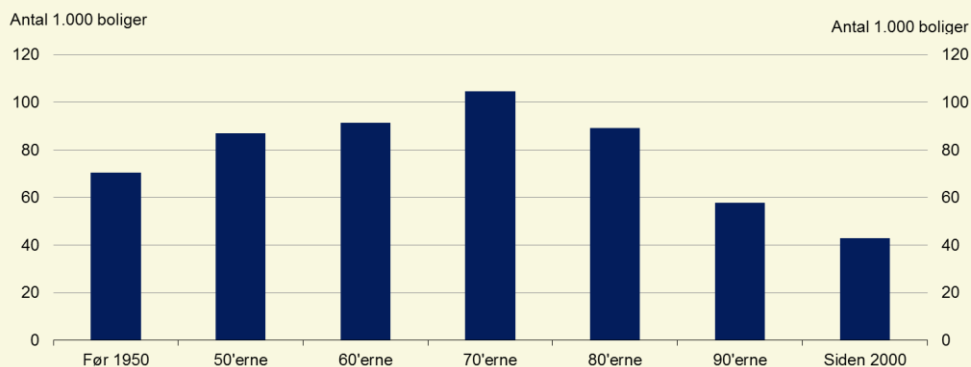
Figur 4**Geografisk udbredelse af almene boliger**

Anm.: Opgørelse fra 2015. Det er en kendt fejkilde, at der i Boligopgørelsen er registreret for mange almene boliger i Frederiksberg Kommune. Overregistreringen har kun mindre betydning for denne figur.

Kilde: Danmarks Statistik.

I de seneste årtier er der opført væsentlig færre almene boliger end tidligere. Der er godt en ½ mio. beboede almene boliger i 2015. Hovedparten af disse er opført i årtierne før 1990, jf. figur 5.

Figur 5
Almene boliger efter opførelsesår

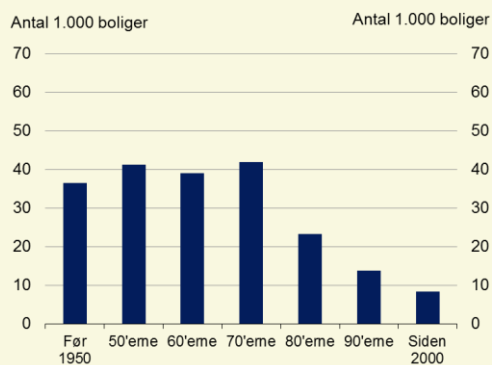


Anm.: Opgørelsen er fra 2015 og omfatter beboede almene boliger. Opgørelsen viser tilnærmelsesvist antallet af opførte boliger i årtierne, idet opgørelsen dog kun omfatter den aktuelle boligbestand.

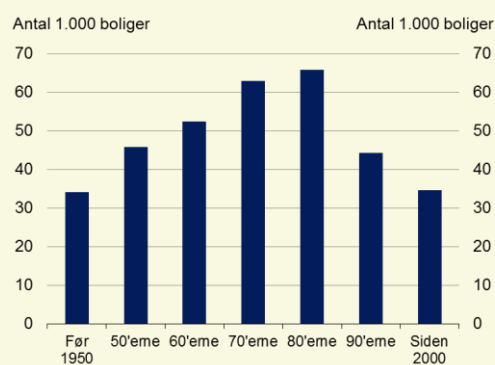
Kilde: Danmarks Statistik.

I hovedstadsregionen er hovedparten af de almene boliger opført inden 1980. I de efterfølgende årtier er der blevet opført stadig færre almene boliger i regionen, jf. figur 6a.

Figur 6a
Almene boliger efter opførelsesår, i hovedstadsregionen



Figur 6b
Almene boliger efter opførelsesår, øvrige regioner



Anm.: Se desuden anmærkningen til figur 5.

Kilde: Danmarks Statistik.

I de øvrige regioner blev der opført flest almene boliger i 80'erne, og antallet af opførelser er i de senere årtier faldet mindre end i hovedstadsregionen, jf. figur 6b.

Fremadrettet kan der være stigende efterspørgsel efter almene boliger. Boligefterspørgslen er blandt andet påvirket af den demografiske udvikling (herunder befolkningstilvækst og ændret alderssammensætning) og udviklingen i samlivsformer. En analyse af boligefterspørgslen peger på en fortsat centralisering omkring blandt andet storbykommunerne. Fremskrivningen indikerer desuden stigende efterspørgsel efter lejeboliger. Der er ikke tale om en prognose, men en videreførelse af historiske tendenser, og fremskrivningen tager ikke stilling til, hvordan efterspørgslen efter boliger med bestemte karakteristika efterkommes.¹

Huslejerne i almene boliger

Huslejerne i almene boliger afhænger af anskaffelsessummen. Anskaffelsessummen udgøres af grundprisen, byggeomkostninger, renteudgifter mv. Finansieringsmodellen indebærer blandt andet, at jo større boliger, der bygges desto højere bliver huslejen, jf. boks 1.

Boks 1

Finansiering af alment boligbyggeri

Anskaffelsessummen for alment boligbyggeri udgøres af grundprisen, prisen på byggeri, stiftelsesprovision, byggelånsrenter mv.

Finansieringen sker gennem et kommunalt grundkapitalindskud, som aktuelt udgør 10 pct. af anskaffelsessummen, et beboerindskud på 2 pct. af anskaffelsessummen og et kreditinstitutlån, der finansierer de resterende 88 pct. af anskaffelsessummen.

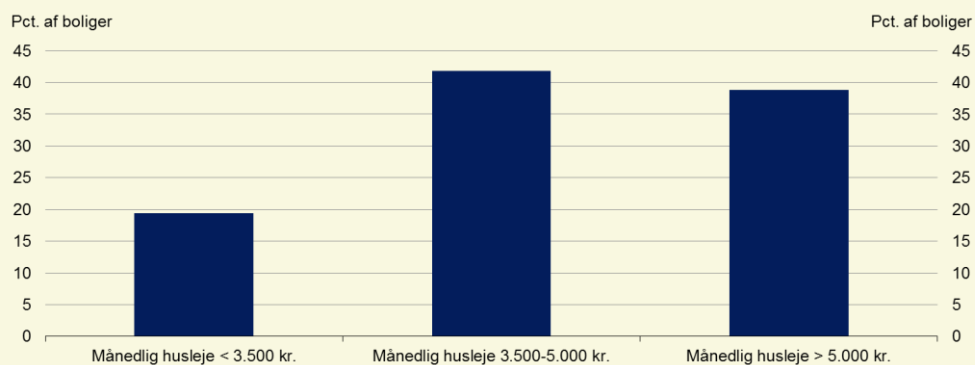
Staten finansierer en ydelsesstøtte til kreditinstitutlånet, der svarer til forskellen mellem beboerbetaling og de faktiske ydelser på boliglånet, og staten bærer dermed risikoen ved lånene.

Lejernes husleje er årligt fastsat til 2,8 pct. af anskaffelsessummen og et løbende bidrag på kreditinstitutlånet. Dertil kommer øvrige driftsudgifter i den almene boligafdeling. Det betyder, at lejernes husleje er direkte påvirket af anskaffelsessummen for nybyggeriet.

Der er betydelig variation i huslejerne i de almene boliger. For 60 pct. af boligerne er den månedlige husleje under 5.000 kr., mens huslejen for de resterende 40 pct. er over 5.000 kr. om måneden, jf. figur 7.

¹ http://www.dreammodel.dk/pdf/R2015_03.pdf

Figur 7
Huslejer i almene boliger



Anm.: Oplysninger for 2013. Se boks 2 for detaljer om beregning af den månedlige huslejeudgift.

Kilde: Egne beregninger på Lovmodellen.

Boks 2 beskriver huslejeoplysningerne, der indgår i analysen.

Boks 2

Huslejeoplysningerne i analysen

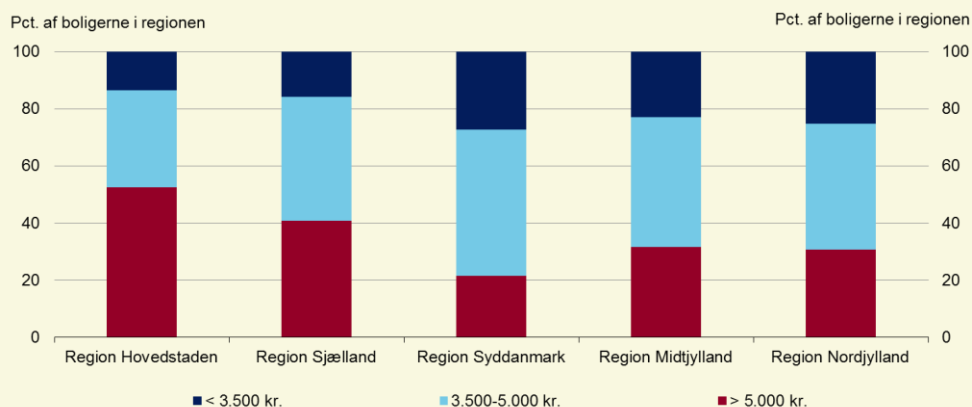
Huslejeoplysningerne i denne analyse er baseret på oplysninger om huslejerne i boliger, hvor beboerne modtager boligstøtte. Det er tilfældet for omkring halvdelen af de almennyttige bolige.

I boligerne, hvor der mangler huslejeoplysninger, er der sket en imputering. Metoden er baseret på en antagelse om, at alle, der bor i samme ejendom, betaler samme husleje pr. lejet kvadratmeter. Der er imputeret huslejer for alle boliger, hvor der bor mindst en person over 17 år.

Der er nogen usikkerhed forbundet med huslejeoplysningerne, idet de ikke i alle tilfælde baserer sig på oplysninger om huslejen for den enkelte bolig, men er imputeret på baggrund af oplysninger om boligen.

I hovedstadsregionen er den månedlige husleje over 5.000 kr. i omtrent halvdelen af de almene boliger. I de øvrige regioner er der flere boliger, hvor huslejen er under 5.000 kr. om måneden, jf. figur 8.

Figur 8
Huslejen i almene boliger efter geografisk placering

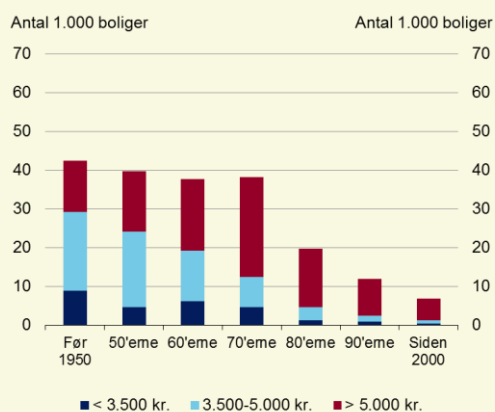


Anm.: Oplysninger for 2013.

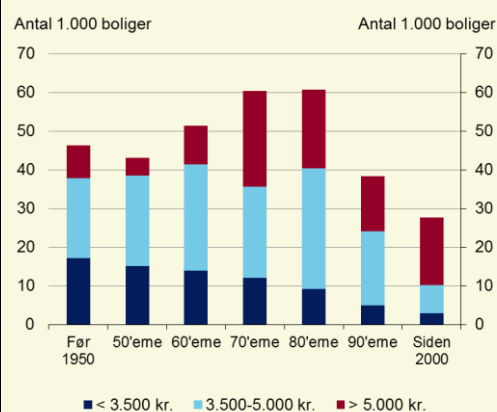
Kilde: Egne beregninger på Lovmodellen.

Hovedparten af de almene boliger i hovedstadsregionen med en husleje på under 5.000 kr. om måneden er opført før 80'erne. I langt de fleste almene boliger, der er opført op gennem 90'erne og i 00'erne, er huslejen mere end 5.000 kr. om måneden, jf. figur 9a.

Figur 9a
Husleje efter opførelsesår, Region Hovedstaden



Figur 9b
Husleje efter opførelsesår, øvrige regioner



Anm.: Oplysninger for 2013.

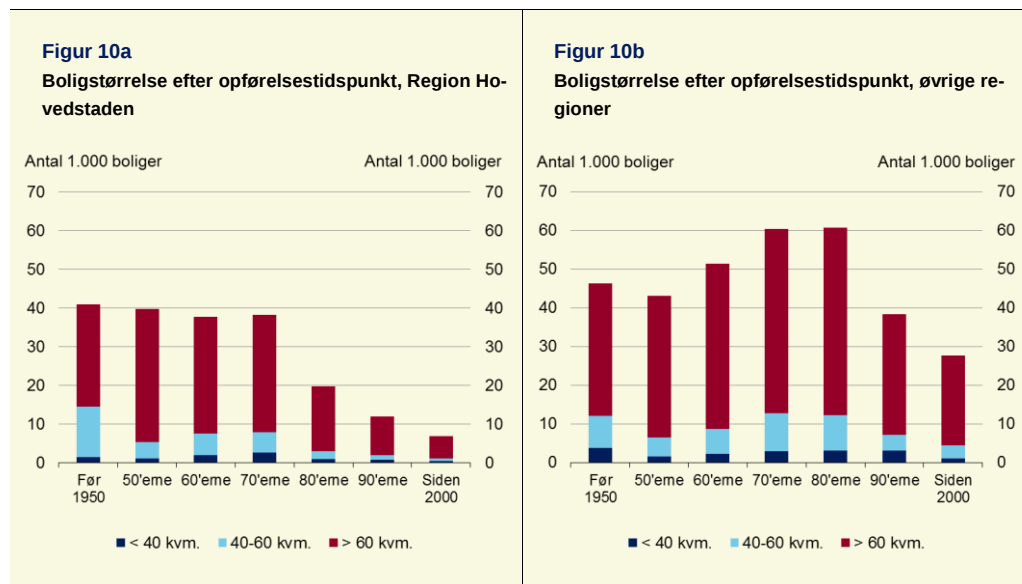
Kilde: Egne beregninger på Danmarks Statistisk registerdata.

I de øvrige regioner er der i større omfang blevet opført boliger, hvor huslejen er under 5.000 kr. om måneden i de seneste årtier, jf. figur 9b.

Den geografiske variation i huslejerne kan fx afspejle, at anskaffelsessummen for grunde mv. er større for nye boliger i hovedstaden, eller at de nye boliger i hovedstaden er større end i de øvrige regioner.

Der er imidlertid ikke en klar tendens til, at der bygges markant større boliger i hovedstadsregionen end i de øvrige regioner.

Både i hovedstadsregionen og i de øvrige regioner, er der i løbet af de senere årtier primært blevet opført boliger på mindst 60 kvm., jf. figur 10a og figur 10b.



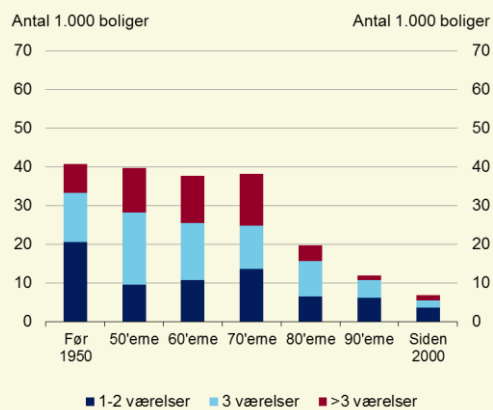
Anm.: Oplysninger fra 2013.

Kilde: Egne beregninger på Lovmodellen.

Hvis der ses på antallet af værelser i de almene boliger, er der heller ikke markant forskel på almene boliger i hovedstadsregionen og de øvrige regioner, jf. figur 11a og figur 11b.

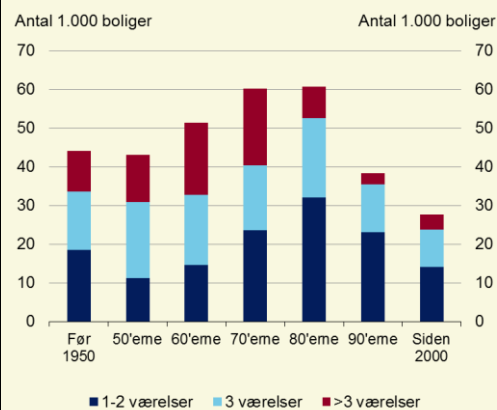
Figur 11a

Boligstørrelse efter opførelsestidspunkt, Region Hovedstaden



Figur 11b

Boligstørrelse efter opførelsestidspunkt, øvrige regioner



Anm.: Oplysninger fra 2013.

Kilde: Egne beregninger på Lovmodellen.