

Udearealer i almene boligafdelinger 2016

Det gennemsnitlige udeareal i de almene boligafdelinger er ca. 14.500 m² pr. afdeling eller ca. 182 m² pr. bolig i 2016. Der er stor variation i de almene boligafdelingers udearealer, fra ca. 45 m² pr. bolig i Frederiksberg Kommune til 386 m² pr. bolig i Læsø Kommune. Udearealerne pr. bolig er størst i tæt/lavt byggeri samt i afdelinger i Region Syddanmark og mindst i etagebyggeri i Region Hovedstaden.

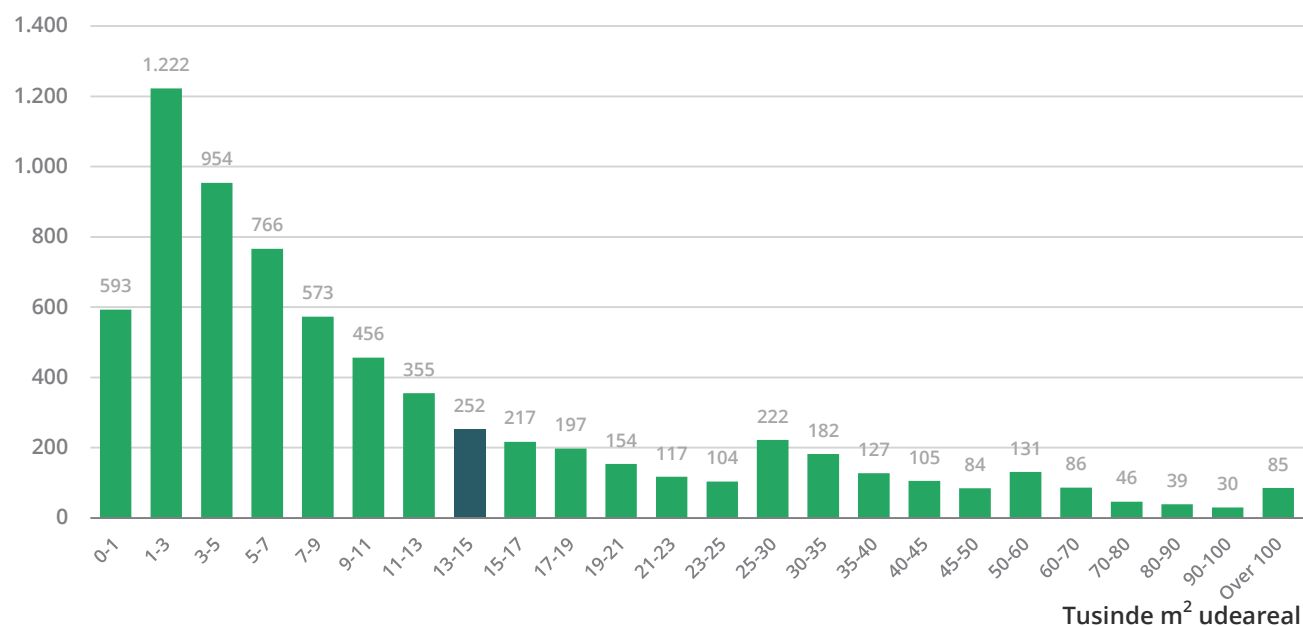
Landsbyggefondens temastatistik om udearealer viser, at der i gennemsnit er ca. 14.500 m² udeareal eller 182 m² pr. bolig i de almene boligafdelinger. Statistikken fokuserer på udearealerne pr. almene bolig for at sikre et fælles sammenligningsgrundlag på tværs af afdelinger.

Udearealernes størrelse og udnyttelsen af disse har betydning for bl.a. de almene afdelingers ren- og vedligeholdelsesudgifter. Herudover kan udearealernes størrelse have betydning for beboernes oplevelse af den almene boligafdeling.

Udearealet opgøres som de ikke-bebyggede arealer i de almene boligafdelinger, herunder grønne arealer, legepladser, haver, parkeringspladser, veje, mv. I Statistikken beregnes udearealerne som forskellen på det matrikulære areal og det bebyggede areal af beboede bygninger, dvs. arealet i grundplan. Oplysningerne herom stammer fra henholdsvis Det Fælles Kommunale Ejendomsstamregister (ESR) og Bygnings- og Boligregisteret (BBR).

Figur 1: Antal boligafdelinger fordelt på udeareal, 2016

Antal boligafdelinger



Note: Det gennemsnitlige udeareal er 14.499 m². I figuren er intervallet med dette areal markeret med en mørkere farve.

Stor variation i størrelsen af udearealerne

De almene boligafdelinger har i gennemsnit ca. 14.500 m² udeareal. Det dækker over store variationer, fra ca. 10 m² til mere end ca. 300.000 m². I de fleste afdelinger er udearealerne dog relativt små. Knap tre ud af fire afdelinger har udearealer, som er mindre end gennemsnittet.

I hver ottende afdeling er udearealerne større end 30.000 m², dvs. mindst dobbelt så store som det gennemsnitlige udeareal i den almene boligsektor. De relativt mange afdelinger med store udearealer medvirker til, at det gennemsnitlige udeareal fremstår forholdsvis højt.

De største udearealer er typisk i afdelinger med etagebyggeri med mange boliger. For at sikre et bedre sammenligningsgrundlag på tværs af afdelinger, opgøres friarealerne derfor pr. almene bolig.

I gennemsnit er der 182 m² udeareal pr. bolig i den almene boligsektor. Det gennemsnitlige udeareal pr. bolig er højest i Region Syddanmark med 223 m² og mindst i Region Hovedstaden med 145 m² pr. bolig. I regionerne Sjælland og Nordjylland er der gennemsnitligt ca. 200 m² udeareal pr. almene bolig, mens afdelingerne i Region Midtjylland i gennemsnit har 187 m² pr. bolig.

I Region Midtjylland er der en enkelt almen boligafdeling med ca. 6.400 m² udeareal pr. bolig, hvilket er det største udeareal blandt landets almene afdelinger. I landets øvrige regioner varierer de relativt største udearealer fra ca. 1.400 m² pr. bolig i Region Hovedstaden til ca. 3.900 m² pr. bolig i Region Syddanmark. Alle disse afdelinger er med tæt/lavt byggeri.

De mindste udearealer er under 1 m² pr. bolig, og findes typisk i afdelinger med etagebyggerier, hvor udearealerne er typisk gårdareal og/eller vej. I få tilfælde er der tale om afdelinger, som er naboer til andre almene boligafdelinger, og hvor udearealerne er registreret som tilhørende naboejendommen. Her vil der kunne foreligge en fælles driftsoverenskomst for udearealet mellem afdelingerne.

Udearealerne pr. bolig er mindst omkring de store byer

Udearealerne er generelt mindst blandt almene afdelinger, som ligger i og omkring de største byer. Det gælder særligt de almene afdelinger i Frederiksberg og København kommuner, som har landets mindste udearealer, henholdsvis 44 og 65 m² pr. bolig i gennemsnit, se bilagstabel 1. I syv andre kommuner i Region Hovedstaden: Gentofte, Vallensbæk, Tårnby, Ishøj, Høje-Taastrup, Brøndby og Glostrup er udearealerne ligeledes blandt de mindste i landet, fra 120 til 152 m² pr. bolig i gennemsnit. Det er bl.a. årsagen til, at det gennemsnitlige udeareal pr. bolig er markant lavere i Region Hovedstaden end i landets øvrige regioner.

Vest for Storebælt findes de mindste udearealer blandt afdelingerne i Horsens Kommune. I gennemsnit udgør disse 139 m² pr. bolig. I Aarhus- og Aalborg kommuner er der henholdsvis 154 og 168 m² udeareal pr. almene bolig, dvs. 8 til 15 % lavere end landsgennemsnittet.

I Odense Kommune er der i gennemsnit 200 m² udeareal pr. almen bolig, hvilket er større end landsgennemsnittet. Dermed er tendensen i kommunen modsat end i de øvrige større kommuner.

De største udearealer findes i Læsø Kommune, hvor der i kommunens eneste almene boligafdeling er 389 m² udeareal pr. bolig. I seks andre kommuner, Tønder, Ringkøbing-Skjern, Egedal, Fanø, Lejre og Assens er der ligeledes mere end 300 m² udeareal pr. bolig.

Tabel 1: Gennemsnitligt-, median- og største udeareal i almene boligafdelinger fordelt på region, byggeriart, afdelingsstørrelse, ibrugtagelsesår og boligtype, 2016

Udeareal i m ² pr. bolig				Antal
Region	Gennemsnit	Median	Største	Boliger
Hovedstaden	145	130	1.351	206.279
Sjælland	204	208	3.645	73.901
Syddanmark	223	236	3.908	117.023
Midtjylland	187	184	6.408	114.780
Nordjylland	196	190	1.993	52.848
Hele landet	182	186	6.408	564.831
Byggeriart	Gennemsnit	Median	Største	Boliger
Etage	126	99	1.612	374.824
Tæt/lavt	293	285	6.408	190.007
I alt	182	186	6.408	564.831
Antal boliger	Gennemsnit	Median	Største	Boliger
Under 20	269	231	6.408	20.806
20 - 49	228	207	2.926	76.569
50 - 249	185	159	1.059	269.216
Over 250	151	149	629	198.240
I alt	182	186	6.408	564.831
Ibrugtagelsesår	Gennemsnit	Median	Største	Boliger
Før 1968	153	151	1.351	201.899
1968-1982	205	233	1.095	157.972
1983-1999	200	192	6.408	149.840
Efter 2000	175	182	3.645	55.120
I alt	182	186	6.408	564.831
Boligtype	Gennemsnit	Median	Største	Boliger
Familieboliger	186	198	6.408	378.324
Ældreboliger	177	186	3.645	30.007
Ungdomsboliger	63	54	432	20.371
Blandet	189	199	880	136.129
I alt	182	186	6.408	564.831

Note: Medianen angiver udearealet pr. bolig i den boligafdeling, hvor præcis halvdelen af afdelingerne har henholdsvis et højere og lavere udeareal pr. bolig.

Der er sammenfald i afdelinger med størst udearealer på tværs af kategorierne. Dvs. samme afdeling kan have størst udeareal i en region og for en boligtype osv.

Små afdelinger i tæt/lavt byggeri har mere udeareal pr. bolig end større etagebyggerier

I den almene boligsektor er der høj grad af sammenhæng mellem afdelingernes byggeriart, antallet af boliger, ibrugtagelsesår samt boligtype. Fx ligger afdelinger med få boliger oftere i tæt/lavt byggeri og modsat for afdelinger med mange boliger. Desuden er afdelinger med disse karakteristika oftest bygget i samme periode.

Boligafdelinger med tæt/lavt byggeri har i gennemsnit 293 m² udeareal pr. bolig, sammenlignet med 126 m² udeareal pr. bolig i afdelinger med etagebyggeri. Tilsvarende er det gennemsnitlige udeareal større, jo færre boliger i afdelingen. Fra 269 m² i afdelinger med færre end 20 boliger til 151 m² i afdelinger med mere end 250 boliger.

Det gennemsnitlige udeareal er størst i boligafdelinger ibrugtaget i henholdsvis 1968 til 1999, ca. 200 m² pr. bolig. Til sammenligning er der i gennemsnit 153 til 175 m² pr. bolig i afdelinger ibrugtaget i perioden henholdsvis før- og efter.

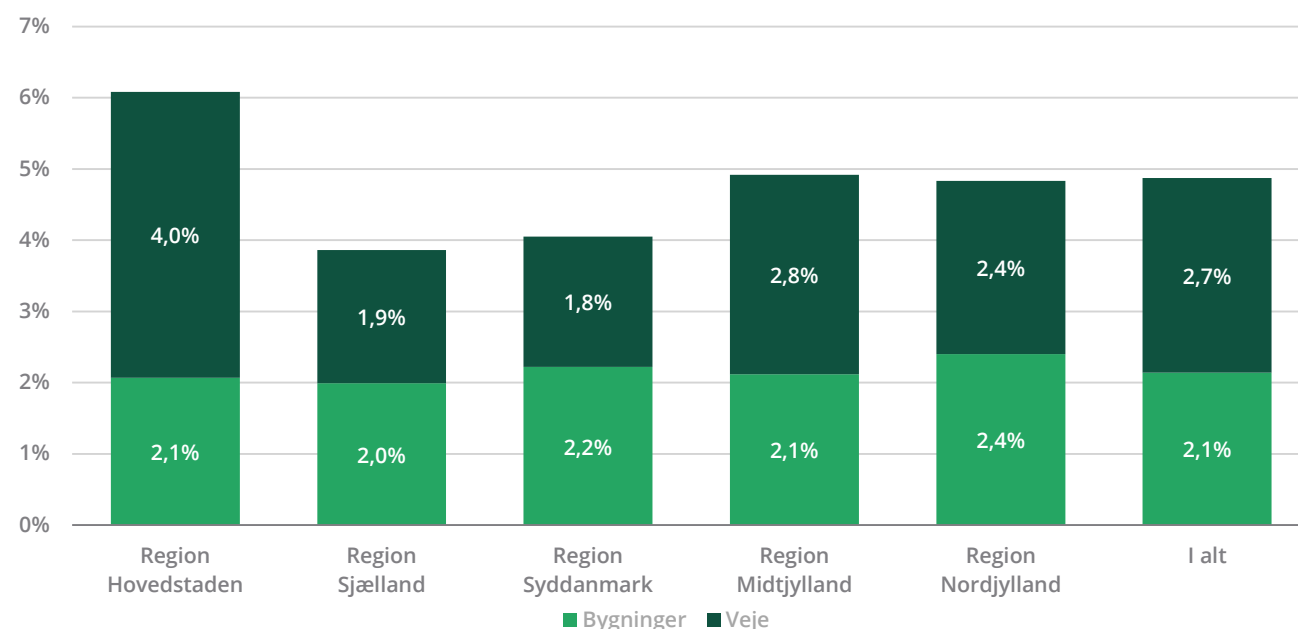
Endeligt er de gennemsnitlige udeareal pr. bolig lavere i afdelinger med udelukkende ungdomsboliger, 63 m² pr. bolig, end i afdelinger med andre boligtyper, hvor de gennemsnitlige udearealer er 177 til 189 m² pr. bolig.

5 % af udearealerne er andre bygninger og veje

Udearealernes udnyttelse til bygninger og veje kan have betydning for de almene boligafdelingers økonomi, såfremt udgifterne til ren- og vedligeholdelse heraf er forskellig fra de tilsvarende udgifter fra de øvrige udearealer. Her kan især veje, som anvendes af andre end boligafdelingens beboere og/eller til tungere trafik, være forbundet med højere ren- og vedligeholdelsesudgifter.

Figur 2: Udeareal i almene boligafdelinger fordelt på anvendelse, 2016

Andel af det samlede udeareal



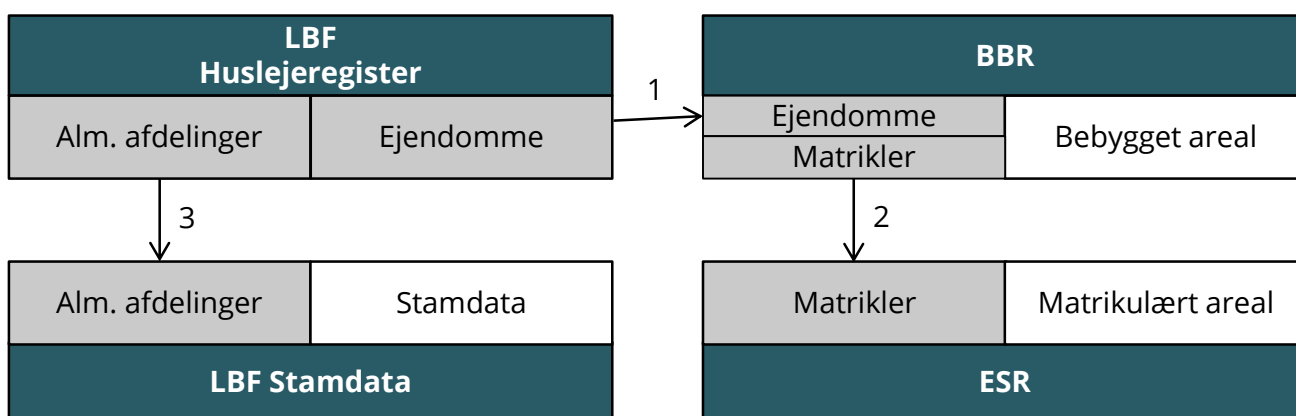
Ca. 2 % af det samlede udeareal i boligafdelingerne i den almene sektor udgøres af bygninger uden boliger, fx garager, carporte, vaskerier, fælleslokaler, varmeanlæg mv., mens ca. 3 % udgøres af veje.

Der er begrænsede geografiske forskelle i andelen af udearealer, som optages af bygninger uden boliger – i alle landets regioner udgør disse således 2 % af de almene afdelingers udearealer. Der er stor forskel i vejarealernes andel af udearealerne, fra 2 % i Region Sjælland og Syddanmark til 4 % i Region Hovedstaden. Hertil skal det bemærkes, at 10 % af udearealerne er vej i Københavns Kommune.

Om temastatistikken

Opgørelsen i temastatistikken er baseret på et udtræk fra Landsbyggefondens Huslejeregister pr. 16. august 2016, som identificerer ejendommene i landets almene boligafdelinger. Hertil er knyttet oplysninger om ejendommens bebyggede areal, dvs. arealet af bygningerne i grundplan, samt identifikation af hvilke matrikler som de ligger på. Disse oplysninger stammer fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR) pr. 16. august 2016. Datasættet er herefter beriget med det matrikulære areal ud fra matrikelnumrene. Oplysningerne herom stammer fra Det Fælles Kommunale Ejendomsstamregister (ESR) ligeledes pr. 16. august 2016. Endeligt er oplysningerne sammenkoblet med generelle oplysninger om de almene boligafdelinger fra Landsbyggefondens Stamdata pr. 1. august 2016. Se nedenstående figur A, for en illustration.

Figur A, Datamodel for opgørelse af udearealer i den almene sektor



Ved at sammenkoble oplysningerne fra de fire registre, har Landsbyggefonden identificeret det matrikulære- og bebyggede areal for ca. 99 % af alle almene boligafdelinger, hvori der er tilsvarende 99 % af alle almene boliger. For de resterende ca. 1 % af afdelingerne og boligerne er det pt. ikke muligt at identificere afdelingerne i ESR og BBR.

Tabel A: Datagrundlag for opgørelse af kvadratmeterhuslejen for erhverv- og institutionslejemål

	Afdelinger	Boliger
I datagrundlaget	7.097	564.831
Den almene sektor	7.179	569.752
Dækningsgrad	99%	99%

I statistikken er udearealet defineret som forskellen mellem det matrikulære areal og det bebyggede areal, for alle matrikler og ejendomme med boliger, som er tilknyttet den enkelte almene boligafdeling. Ejendomme uden boliger fx garager, skure, vaskefaciliteter, fælleslokaler mv. indgår dermed i udearealet. Tilsvarende indgår eventuelle veje, parkeringspladser og lignede ligeledes i udearealet i det omfang, at disse områder ligger på de almene boligafdelingers matrikler.

Ikke matrikuleret areal, som ligger mellem to eller flere af en afdelings matrikler, fx offentlig veje indgår ikke i afdelingens udearealer. Tilsvarende er der afdelinger, som i BBR / ESR fremstår uden udeareal, da arealerne rundt om bygningerne er tilknyttet en anden boligafdeling.

På matrikler med flere ejendomme tilhørende forskellige boligafdelinger, private ejerforeninger eller andre ikke-almene boligformer, er matriklens samlede areal forholdsmæssigt fordelt mellem afdelingerne på baggrund af

oplysningerne om antallet af boliger i BBR. Tilsvarende er det bebyggede areal fra ejendomme, som deles af to almene afdelinger eller en almen afdeling og organisationer med andre boligformer, forholdsmæssigt fordelt mellem afdelingerne. Til dette formål er der anvendt en af to vægte, primært ejendommens bebyggede areal og sekundært antallet af boliger i afdelingen / den ikke-almene boligform, hvis begge ligger i samme ejendom. Der er 80 almene afdelinger med ca. 5.800 boliger, som ligger i samme ejendom som en anden almen boligafdeling, eller på samme matrikel, som en anden almen afdeling/ikke-almene boligform.

Ved en manuel gennemgang af almene afdelinger med mere end 400 m² udeareal pr. bolig er der desuden identificeret 9 almene afdelinger med 424 boliger, som ligger i samme ejendom og på samme matrikel som ikke-almene boligformer. For disse er både det bebyggede- og det matrikulære areal forholdsmæssigt fordelt mellem den almene boligafdeling og den ikke-almene boligforening ud fra antallet af boliger. Oplysningerne herom stammer fra henholdsvis Landsbyggefondens Stamdata og BBR.

For fem boligafdelinger er der fundet åbenlyst fejlagtige eller manglende oplysning om det bebyggede eller matrikulære areal i ESR / BBR. Her er arealet manuelt opgjort på baggrund af en opmåling af matrikelkortene på OIS.dk.

I to andre afdelinger findes et negativt friareal, hvilket sandsynligvis skyldes forskellig afrundingspraksis i ESR og BBR. Her er det bebyggede areal sat lig det matrikulære areal.

Afdelingernes ibrugtagelsesår opgøres som et vægtet gennemsnit af de enkelte byggeafsnits ibrugtagelsesår i Landsbyggefondens Stamdata. Vægtene er antallet af boliger i byggeafsnittene.

Byggeriets art opgøres som den mest almindelige byggeriart i afdelingen målt på antallet af boliger. Dvs. byggeriarten, som udgør mere end 50 % af afdelingen samlede antal boliger. Hvis antallet af boliger i tæt/lavt og etagebyggeri er lige stort, klassificeres afdelingen som et etagebyggeri.

Opgørelsen af boligtype på henholdsvis familie-, ældre- og ungdomsboliger er foretaget ud fra "rene" afdelinger. Dvs. hvor afdelingen kun består af én boligtype. Afdelinger med flere boligtyper er "blandede".

Det skal bemærkes, at i nogle kommuner og sammenhænge anvendes betegnelsen "friarealer" synonymt med det, der betegnes som udearealer i denne statistik.

Bilag

Bilagstabel 1: Gennemsnitligt-, median- og største udeareal pr. bolig i almene boligafdelinger fordelt på kommuner, 2016

Kommune	Udeareal i m ² pr. bolig			Antal Boliger
	Gennemsnit	Median	Største	
Albertslund	180	217	328	7.253
Allerød	219	188	920	1.765
Assens	303	317	683	1.732
Ballerup	171	134	739	13.201
Billund	248	231	732	2.382
Bornholm	249	270	856	2.439
Brøndby	152	139	468	10.369
Brønderslev	217	207	625	2.406
Dragør	184	174	246	944
Egedal	311	301	759	2.192
Esbjerg	208	197	764	14.894
Fanø	305	300	411	180
Favrskov	251	207	799	2.058
Faxe	269	292	704	2.319
Fredensborg	237	231	1.020	5.178
Fredericia	177	170	700	6.887
Frederiksberg	44	46	85	5.275
Frederikshavn	249	263	1.993	7.626
Frederikssund	217	195	867	3.306
Furesø	190	206	850	4.906
Faaborg-Midtfyn	293	312	680	2.495
Gentofte	120	105	336	1.532
Gladsaxe	206	172	880	9.689
Glostrup	152	137	632	4.632
Greve	206	224	607	6.060
Gribskov	259	236	905	1.373
Guldborgsund	186	213	563	4.860
Haderslev	265	231	1.250	5.675
Halsnæs	264	226	1.156	2.367
Hedensted	255	257	804	2.062
Helsingør	201	185	1.351	8.437
Herlev	178	139	629	7.597

Kommune	Udeareal i m ² pr. bolig			Antal Boliger
	Gennemsnit	Median	Største	
Herning	177	168	6.079	7.828
Hillerød	222	181	1.027	4.040
Hjørring	228	220	880	4.740
Holbæk	215	207	2.926	6.771
Holstebro	206	180	725	5.472
Horsens	139	121	846	6.710
Hvidovre	166	158	439	9.887
Høje-Taastrup	150	162	571	6.075
Hørsholm	177	176	712	2.424
Ikast-Brande	226	238	1.465	2.636
Ishøj	136	117	211	4.941
Jammerbugt	270	234	577	1.511
Kalundborg	222	238	934	3.908
Kerteminde	301	264	655	1.453
Kolding	202	201	841	9.265
København	65	47	544	59.820
Køge	189	181	722	7.755
Langeland	276	283	663	661
Lejre	305	288	560	739
Lemvig	219	214	3.468	911
Lolland	211	220	513	4.227
Lyngby-Taarbæk	168	107	598	5.947
Læsø	389	389	389	65
Mariagerfjord	186	129	528	1.728
Middelfart	270	267	2.815	2.321
Morsø	172	206	364	1.079
Norddjurs	211	244	967	2.157
Nordfyns	258	260	556	1.240
Nyborg	238	248	772	2.684
Næstved	226	217	655	6.349
Odder	213	188	833	1.614
Odense	200	180	906	25.039
Odsherred	273	241	1.007	1.645
Randers	166	120	1.093	7.916
Rebild	239	229	573	957
Ringkøbing-Skjern	312	271	6.408	3.156

Kommune	Udeareal i m ² pr. bolig			Antal Boliger
	Gennemsnit	Median	Største	
Ringsted	171	146	692	3.024
Roskilde	163	134	572	8.623
Rudersdal	220	165	1.014	4.258
Rødovre	171	134	639	8.414
Samsø	233	219	244	110
Silkeborg	225	222	1.059	8.220
Skanderborg	240	259	1.175	3.176
Skive	213	236	1.302	3.956
Slagelse	183	174	783	9.823
Solrød	141	134	582	1.369
Sorø	275	251	3.645	2.103
Stevns	291	269	618	707
Struer	248	284	665	1.879
Svendborg	201	231	652	4.801
Syddjurs	269	247	2.373	1.660
Sønderborg	244	248	646	9.526
Thisted	201	234	716	2.120
Tønder	324	356	771	2.459
Tårnby	130	106	226	7.539
Vallensbæk	127	150	179	479
Varde	245	254	714	3.408
Vejen	293	285	824	2.811
Vejle	176	173	3.908	10.933
Vesthimmerlands	230	240	711	1.765
Viborg	218	167	1.376	7.775
Vordingborg	220	193	534	3.619
Ærø	201	194	415	496
Aabenraa	269	271	1.017	5.681
Aalborg	168	152	810	28.851
Aarhus	154	140	2.113	45.484
I alt	182	186	6.408	564.831