

STATISTIK

HUSLEJE- OG UDGIFTSSTATISTIK 2010



LANDSBYGGEFONDEN

FORORD

Denne publikation indeholder en huslejestatistik baseret på budgettal for 2010 samt udgiftsstatistikker baseret på hhv. regnskabstal for 2009 og budgettal for 2010. Statistikkerne er udarbejdet på baggrund af indberettede regnskabsdata fra de almene boligorganisationer til Landsbyggefondens regnskabsdatabase.

Huslejestatistikken omhandler den rene leje for boliger. Det vil sige, at boligernes udgifter til vand-, varme-, gas- og elforbrug, som udgangspunkt, ikke er indbefattet. Dog er der flere almene boligafdelinger, hvor lejernes vandforbrug betales over huslejen, og derfor påvirker huslejeniveauet. Huslejen er opgjort som en årlig gennemsnitshusleje pr. m² boligareal (brutto).

De to udgiftsstatistikker omhandler udviklingen i de almene afdelingers udgifter og udgiftssammensætning. Udgiftsstatistikken baseret på budgettallene giver et indblik i huslejedannelsen i den almene sektor, da huslejedannelsen er baseret på budgettal. Udgiftsstatistikken baseret på regnskabstal viser de almene boligafdelingers faktiske udgifter i 2009, ligesom der fremgår en oversigt over udviklingen i udgifterne siden 2005. Udgifterne er i lighed med huslejen opgjort som en årlig gennemsnitsudgift pr. m² boligareal.

Fra regnskabsåret 2010 ændres det statistiske opgørelsesprincip fra primo til ultimo regnskabsåret. Det betyder, at regnskaberne fra 2009/2010 henregnes til det kalenderår, hvor regnskabsperioden slutter. Baggrunden er, at det er mere hensigtsmæssigt i forhold til beregning af nøgletal i den almene styringsdialog. Ændringen vil kun have betydning for den statistiske opgørelse af regnskaber med forskudt regnskabsår. For de regnskaber, der følger kalenderåret, har det ingen betydning, at opgørelsestidspunktet bliver ændret fra primo til ultimo.

Ændringen vil først få betydning for "Husleje- og udgiftsstatistik 2011" som forventes offentliggjort i slutningen af 2011.

LANDSBYGGEFONDEN
Juli 2011

INDHOLD

DATAGRUNDLAG.....	4
HUSLEJE- OG UDGIFTSSTATISTIK 2010.....	7
DEL 1. HUSLEJEN 2010.....	9
DEL 2. DE ALMENE AFDELINGERS UDGIFTER - BUDGET 2010.....	26
DEL 3. DE ALMENE AFDELINGERS UDGIFTER - REGNSKAB 2009.....	35
DEL 4. UDVIKLINGEN I HUSLEJERNE FRA 2006-2010	47

DATAGRUNDLAG

Betegnelsen "Husleje 2010" dækker over den budgetterede husleje for 2010. Disse budgettal findes i de indberettede regnskaber for 2009. Det er de budgetterede lejeindtægter for 2010 (konto 201.1, 201.2, 201.3), som - sammen med de indberettede boligarealer - udgør de fundamentale data i huslejestatistikken. Huslejen beregnes ud fra budgettal, da det er budgettet, der afgør det faktiske huslejeniveau i de enkelte afdelinger.

I udgiftsstatistikkerne (både budget og regnskab) skal det bemærkes, at udgifterne samlet set er større end huslejeindtægterne. Den resterende del af udgifterne dækkes af indtægter, der stammer fra andre kilder (ca. 10 %), bl.a. fra indtægter i forbindelse med erhvervslejemål, institutioner og drift af fællesfaciliteter, samt renteindtægter, tilskud fra boligorganisationen og driftsstøtte fra Landsbyggefonden. I forhold til fortolkningen af statistikken bør der tages højde for, at der også er udgifter forbundet med drift og administration af erhvervslejemål og institutioner.

På opgørelsestidspunktet for "Husleje- og udgiftsstatistik 2010" udgjorde de indberettede regnskaber for regnskabsåret 2009 ca. 95 % af det samlede antal regnskaber for de almene boliger på landsplan. Heraf er ca. 2 % frasorteret af følgende årsager:

1. Afdelinger med mindre end 50 boliger, hvor stigningen, efter valideringen af data, i huslejen i forhold til 2009 er på mere end 50 kr. pr. m² p.a. eller faldet på mere end 30 kr. pr. m² p.a., er frasorteret. Større afdelinger med lignende huslejeudvikling er blevet gennemgået ved at sammenholde de indberettede regnskabstal med Landsbyggefondens stamdata, hvad angår boligarealer.
2. Manglende (forsinket) eller fejlbehæftet indberetning af regnskabs- og budgettal.
3. Afdelinger, der ikke er gået i drift – kaldet byggebalancer.

Nedenfor fremgår dækningsgraden for "Husleje- og udgiftsstatistik 2010" fordelt på boligtyper. Af tabellen kan det konstateres, at datagrundlaget for alle boliger efter frasortering er 92,7 % ud af en samlet boligmasse på 559.147 boliger. Dermed er statistikens fordeling af boliger på regioner og ibrugtagelsesår ikke nødvendigvis som den samlede fordeling jf. fondens stamdata pr. 1. januar 2010. Det vurderes dog, at forskelle i fordelingen er små og ikke påvirker de opgjorte huslejeniveauer væsentligt, da datagrundlaget er over 90 %.

Tabel A: Datagrundlag for "Husleje- og udgiftsstatistik 2010".

	Alle boliger	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger	Blandede boliger
I alt	559.147	391.757	30.201	18.571	118.618
Efter frasortering	518.086	361.831	22.363	16.210	117.682
Dækningsgrad*	92,7 %	92,4 %	74,1 %	87,3 %	99,2 %

Note: Det samlede antal boliger i Husleje- og udgiftsstatistikken adskiller sig fra antallet af boliger i Landsbyggefondens månedlige opgørelse af ledige boliger på 552.423. Forskellen mellem de to opgørelser opstår som følge af, at Husleje- og udgiftsstatistikken, i modsætning til ledige boliger, indeholder samtlige regnskabspligtige afdelinger og dermed også byggeregnskaber.

*) Dækningsgraden for ældreboliger er mindre end for de øvrige afdelingstyper, da der blandt ældreboligerne er en højere andel byggebalancer end blandt de øvrige afdelingstyper.

Opgørelser på familie-, ældre- og ungdomsboliger er foretaget ud fra rene afdelinger, dvs. at det kun er afdelinger, der består af én af boligtyperne. Denne opdeling er foretaget, fordi boligtyperne har forskellig udgiftsstruktur, hvilket medfører, at afdelinger bestående af flere boligtyper ikke er direkte sammenlignelige. Enkeltværelser er henført til familieboliger. Opgørelse af alle boliger medtager derimod både boliger fra de rene afdelinger og afdelinger bestående af flere boligtyper.

Huslejen er korrigeret for, at der i nogle afdelinger indgår individuelt vandforbrug for de enkelte boliger. Korrektionen er foretaget således, at de afdelinger hvor udgiften til vandforbrug er mindre end 35 kr. pr. m², er tilføjet et vandtillæg. Vandtillægget og vandudgiften er udformet således, at de tilsammen summerer til 35 kr. pr. m², da det svarer til den gennemsnitlige vandudgift pr. m². Dermed giver det et mere retvisende billede af den gennemsnitlige husleje pr. m².

Til yderligere sammenligning er der foretaget en beregning af, hvor stor en gennemsnitlig familiebolig er. Beregningen er foretaget på baggrund af boligarealer i Landsbyggefondens Stamdata, og viser, at en gennemsnitlig familiebolig i 2010 udgjorde 78 m² (se tabel 16). Før 1.1.1998 blev boligarealerne i fondens Stamdata oprettet med udgangspunkt i de støtteberettigede arealer, herefter er anvendt BBR (bruttoetageareal). Boligorganisationerne har dog pligt til, at vedligeholde stamdataoplysningerne i fondens Stamdata. Tidligere støtteberettigede arealer kan derfor være ændret til bruttoetagearealet.

Huslejestatistikken er endvidere opdelt i forhold til ibrugtagelsesår. Denne opdeling er foretaget på baggrund af, hvilken finansieringsform boligerne oprindeligt er opført med. Før 1958 blev der ydet statslån¹ til opførelse af almene boliger. Fra 1958-1967 blev nybyggeri finansieret via et nyoprettet 2. prioriteringsinstitut, der afløste statslånene, derudover var der skiftende mulighed for tilskud. Fra 1968-1981 blev byggeriet finansieret via nominallån med statslig rentesikring. I perioden 1982-1989 blev det almene byggeri finansieret via IS-20 lån, dette skifter til IS-35 lån fra 1990-1998. Fra 1999 og frem bliver byggeriet finansieret ved nominallån, fastforrentede eller rentetilpasningslån. For udgiftsstatistikkerne er der ligeledes foretaget opdelinger i forhold til ibrugtagelsesår. Inddelingen er som følger: før 1968, fra 1968-1982, 1983-1999 og efter årtusindeskiftet. Finansieringsformen er givet ved tilsagnsdatoen og da ibrugtagelsesåret ikke nødvendigvis er tæt på tilsagnsdatoen, kan dette give nogle

¹ Statslånene blev indført 29. marts 1887, før det fandtes der ingen samlet finansieringsform.

forskydninger i forhold til opdelingen på finansieringsformer. Da periodeinddelingerne af statistikken dækker over en bred årrække, vurderes det ikke at påvirke udviklingen i husleje- og udgiftsniveauet.

Husleje- og udgiftsstatistikken er fra og med 2007 opdelt i de nuværende 5 regioner. Tidligere var statistikken opdelt i hhv. "Hovedstadsregionen" og "det øvrige land". Betegnelsen "Hovedstadsregionen" omfattede kommunerne København og Frederiksberg samt de tidligere amter København, Frederiksborg og Roskilde. Det er derfor ikke muligt at sammenligne de geografisk opdelte husleje- og udgiftsstatistikker før og efter 2007.

Fra og med "Husleje- og udgiftsstatistik 2005" er der sket en ændring i definitionen af ibrugtagelsesår. Ibrugtagelsesåret beregnes herefter som et vægtet gennemsnit af antallet af boliger. Tidligere var ibrugtagelsesår defineret som ibrugtagelsesåret for det ældste byggeafsnit. Denne ændring påvirker afdelinger med mere end et byggeafsnit. Der vil i huslejestatistikken kunne forekomme ibrugtagelsesår med 0 boliger. Forklaringen på dette er, at der enten ikke er bygget boliger i det pågældende år eller at de er blevet frasorteret som følge af fejlbehæftede oplysninger, manglende indberetninger eller at der er tale om byggeregnskaber. Der tages forbehold for definitionsændringen ved sammenligning over tid. Afdelingens alder er defineret som årene fra ibrugtagelsesår til og med regnskabsåret 2008.

Alle beløb er opgjort i løbende priser og der tages forbehold for mindre afvigelser, der skyldes afrunding. Den ændrede regionsopdeling og opdelingen på ibrugtagelsesår vil kunne skabe ændringer i forhold til tidligere offentliggjorte statistikker.

HUSLEJE- OG UDGIFTSSTATISTIK 2010

I 2010 var den gennemsnitlige husleje i de almene boliger 686 kr. pr. m². Det svarer til, at den gennemsnitlige husleje steg med 4,2 % i forhold til 2009.

Fordelt efter afdelingstype udgjorde den gennemsnitlige husleje i 2010 for en almen familiebolig 659 kr. pr. m², mens den var hhv. 949 kr. pr. m² for ældreboliger og 833 kr. pr. m² for ungdomsboliger. Halvdelen af de almene familieboligafdelinger, afgrænset ved 25 % og 75 % fraktilen², havde et gennemsnitligt huslejeniveau på mellem 600-800 kr. pr. m² i 2010. Den gennemsnitlige huslejestigning fra 2009 til 2010 var relativt størst for almene ældreboliger og relativt mindst for ungdomsboliger.

Der kan konstateres forholdsvist store regionale forskelle i huslejeniveauet. Det gennemsnitlige huslejeniveau var i 2010 højest på Sjælland, da huslejeniveauet i Region Hovedstaden (761 kr. pr. m²) og Region Sjælland (718 kr. pr. m²) lå over niveauet i de øvrige regioner. Huslejeniveauet er fra 2009-2010 steget mest i Region Hovedstaden og Syddanmark med hhv. 4,9 % og 4 %, mens niveauet i de øvrige regioner er steget med 3,1-3,6 %.

Set over en 5-årig periode var huslejeudviklingen i 2009 og 2010 højere end i de foregående år. Den gennemsnitlige årlige huslejestigning i perioden 2006-2010 var 3,4 %, mens huslejen gennemsnitligt steg med 4,2 % fra 2009-2010. Opgjort efter afdelingens ibrugtagelsesår er den gennemsnitlige husleje steget mest i afdelinger ibrugtaget før 1968.

Budgetterede udgifter

De budgetterede udgifter for en gennemsnitlig almen familiebolig på 78 m² beløb sig i 2010 samlet til 55.700 kr. Heraf var ca. en fjerdedel (12.804 kr.) budgetteret til nettokapitaludgifterne og 6 % til administrationsudgifter (3.469 kr.). Henlæggelserne androg 18 % (9.893 kr.) af de samlede udgifter, mens de ekstraordinære udgifter udgjorde 13 % (7.402). I alt var 92 % af de samlede udgifter finansieret af huslejeindtægter, de resterende 8 % blev finansieret af lejeindtægter fra erhvervslejemål og institutioner, renteindtægter, driftssikring mv. I 2010 kostede det således 51.388 kr. at bebo en gennemsnitlig almen familiebolig, svarende til en månedlig husleje på 4.282 kr..

De budgetterede nettokapitaludgifter var i 2010 mindre i Region Hovedstaden end i de øvrige regioner. Det skal ses i lyset af, at afdelingerne i Region Hovedstaden i gennemsnit er 6-8 år ældre end i de øvrige regioner. Overordnet set var de gennemsnitlige budgetudgifter pr. m² dog højere i Region Hovedstaden (801 kr. pr. m²) sammenlignet med de øvrige regioner (628-732 kr. pr. m²). Der var således i 2010 en forskel på 173 kr. pr. m² i det budgetterede udgiftsniveau mellem afdelingerne i Region Hovedstaden (801 kr. pr. m²) og Region Syddanmark (628 kr. pr. m²).

Den budgetterede årlige gennemsnitsudgift pr. m² var i 2010 højst for de nyeste boligafdelinger ibrugtaget efter årtusindeskiftet. I 2010 var den årlige gennemsnitsudgift pr. m² for boligafdelinger med ibrugtagelsesår efter 2000 således budgetteret til 841 kr., mens den var på 670 kr. for afdelinger med

² 25 % fraktil betyder, at 25 % af afdelingerne havde en gennemsnitlig kvadratmeterhusleje under dette niveau. Omvendt betyder 75 % fraktilen, at 25 % af afdelingerne havde en gennemsnitlig kvadratmeterhusleje over dette niveau.

ibrugtagelsesår før 1968. Hovedparten af sammenhængen mellem udgifter og afdelingens ibrugtagelsesår kan forklares ved størrelsen af nettokapitaludgifterne. I de nyere afdelinger ibrugtaget efter årtusindeskiftet androg nettokapitaludgifterne således mere end 60 % af de samlede budgetudgifter pr. m², mens de udgjorde en forholdsvis lille andel (6 %) af de ældre boligernes budgetudgifter.

Der kan ligeledes konstateres en sammenhæng mellem udgiftsniveau og afdelingstype. Den budgetterede årlige gennemsnitsudgift pr. m² var i 2010 højere for ældreboliger og ungdomsboliger end familieboliger. Den årlige gennemsnitsudgift pr. m² i 2010 var således budgetteret til hhv. 714 kr. for almene familieboliger, 896 kr. for ungdomsboliger og 987 kr. for ældreboliger. Sammenhængen mellem udgifter og afdelingstype kan for en stor del forklares ved, at ældre- og ungdomsboliger generelt er af nyere dato end familieboligerne og derfor har større nettokapitaludgifter. Samtidig er disse boliger generelt mindre end familieboliger, og udgiftsposter så som administrationsbidrag og renholdelse må forventes at blive påvirket mere af antallet af lejemålsenheder end af boligernes størrelse.

Faktiske udgifter

Set over perioden 2005-2009 er de gennemsnitlige udgifter i afdelingsregnskaberne steget med 18 %, heraf var den største stigning fra 2008-2009 med ca. 10 %. Fra 2008-2009 er udgifter pr. m² til forbedringsarbejder, renholdelse, ejendomsskatter og vandafgifter steget mere end de samlede gennemsnitlige udgifter pr. m².

DEL 1. HUSLEJEN 2010

Denne del af statistikken indeholder en opgørelse af huslejen 2010 på regioner, afdelingernes alder (ibrugtagelsesår), afdelingstype, hhv. familie-, ældre- og ungdomsboligafdeling, og boligernes størrelse.

Tabel 1 (side 10) viser huslejen 2010 fordelt efter regioner og ibrugtagelsesår. For at skabe et sammenligningsgrundlag er desuden vist de tilsvarende tal for 2009, såvel som en opgørelse over stigningsprocenterne i denne 1-årige periode.

Tabel 2A – 2C (side 11-13) indeholder en tilsvarende opgørelse for de forskellige afdelingstyper – hhv. familie-, ældre- og ungdomsboligafdelinger. Figur A (side 14) illustrerer denne opgørelse, hvad angår familieboliger.

Tabel 3A (side 15) og 3B (side 16) viser en opgørelse over huslejeniveauet opgjort efter afdelingernes størrelse.

Tabel 4A – 5B (side 17 og 18) og figur B (side 19) viser, hvorledes huslejen i den almene sektor har udviklet sig siden 2006.

Tabel 6 (side 20) samt figur C (side 21) viser, hvorledes boligerne fordeler sig på forskellige huslejeniveauer.

Af tabel 7-8 (side 22-25) fremgår huslejen inklusiv tillæg ved forbrugsafregnet individuelt vandforbrug. Da mange almene boliger endnu betaler det individuelle vandforbrug over huslejen, giver disse tabeller et bedre udgangspunkt for sammenligning af huslejeniveauet i forskellige afdelinger.

TABEL 1: DEN ÅRLIGE KVADRATMETERHUSLEJE OPGJORT EFTER
IBRUGTAGELSEÅR OG REGIONER
ALLE ALMENE BOLIGER

	Hele landet				Hovedstaden			
	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning
-1957	108.640	593	621	4,8 %	56.016	659	691	4,8 %
1958-1967	83.370	589	609	3,4 %	39.160	659	682	3,4 %
1968-1982	151.503	643	668	3,9 %	53.626	719	758	5,4 %
1983-1989	67.831	719	740	3,0 %	15.523	840	871	3,6 %
1990-1999	71.841	769	800	4,1 %	17.701	916	959	4,7 %
2000-2008	34.165	834	857	2,8 %	7.316	1.028	1.049	2,0 %
2009	736	-	967	-	257	-	1.176	-
Samlet	518.086	659	686	4,2 %	189.599	725	761	4,9 %
	Sjælland				Syddanmark			
	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning
-1957	7.832	568	598	5,4 %	20.471	501	519	3,6 %
1958-1967	8.521	568	588	3,4 %	14.129	490	501	2,1 %
1968-1982	22.937	667	686	2,9 %	32.466	572	588	2,7 %
1983-1989	12.847	755	773	2,5 %	18.923	638	660	3,4 %
1990-1999	12.094	789	820	3,9 %	17.142	674	708	5,1 %
2000-2008	5.588	867	893	2,9 %	8.364	741	770	3,9 %
2009	109	-	1.024	-	81	-	978	-
Samlet	69.928	693	717	3,6 %	111.576	582	605	4,0 %
	Midtjylland				Nordjylland			
	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning
-1957	16.591	540	571	5,8 %	7.730	503	519	3,2 %
1958-1967	14.039	546	566	3,7 %	7.521	496	519	4,5 %
1968-1982	28.656	585	602	2,9 %	13.818	576	594	3,2 %
1983-1989	12.510	680	700	2,9 %	8.028	669	682	1,9 %
1990-1999	19.204	718	742	3,3 %	5.700	701	725	3,3 %
2000-2008	8.593	763	774	1,4 %	4.304	810	830	2,4 %
2009	219	-	834	-	70	-	930	-
Samlet	99.812	620	642	3,6 %	47.171	601	620	3,1 %

Den 1.1.2010 var der i alt 559.147 almene boliger i Danmark. Statistikkens 518.086 boliger udgør 93 % af den samlede almene boligmasse.

TABEL 2: DEN ÅRLIGE KVADRATMETER HUSLEJE OPGJORT EFTER AFDELINGSTYPE, IBRUGTAGELSEÅR OG REGIONER
2A. FAMILIEBOLIGER

	Hele landet				Hovedstaden			
	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning
-1957	98.240	591	621	5,0 %	49.457	657	689	4,9 %
1958-1967	73.122	585	604	3,4 %	33.984	654	676	3,4 %
1968-1982	116.104	630	653	3,7 %	35.534	718	756	5,3 %
1983-1989	29.745	708	734	3,7 %	8.192	828	857	3,6 %
1990-1999	26.798	725	757	4,4 %	5.887	877	937	6,9 %
2000-2008	17.728	796	815	2,4 %	3.312	965	978	1,3 %
2009	94	-	807	-	19	-	827	-
Samlet	361.831	632	659	4,2 %	136.385	699	733	4,9 %
	Sjælland				Syddanmark			
	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning
-1957	7.745	564	598	6,0 %	18.601	496	517	4,3 %
1958-1967	8.485	569	588	3,4 %	13.076	486	500	2,7 %
1968-1982	20.012	657	680	3,5 %	28.449	565	579	2,6 %
1983-1989	5.465	727	746	2,6 %	8.153	621	650	4,6 %
1990-1999	4.185	743	773	3,9 %	6.741	656	683	4,2 %
2000-2008	3.083	834	858	2,9 %	4.219	712	732	2,8 %
2009	0	-	-	-	15	-	821	-
Samlet	48.975	653	679	3,9 %	79.254	556	576	3,5 %
	Midtjylland				Nordjylland			
	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning
-1957	14.707	534	569	6,5 %	7.730	504	519	3,0 %
1958-1967	10.723	541	557	2,9 %	6.854	497	523	5,4 %
1968-1982	21.637	581	597	2,8 %	10.472	575	590	2,7 %
1983-1989	5.423	657	680	3,4 %	2.512	647	669	3,5 %
1990-1999	6.877	683	706	3,3 %	3.108	682	703	3,0 %
2000-2008	4.435	741	754	1,7 %	2.679	771	799	3,6 %
2009	42	-	740	-	18	-	964	-
Samlet	63.844	592	614	3,7 %	33.373	574	593	3,4 %

Den 1.1.2010 var der i alt 391.757 almene familieboliger i Danmark. Statistikens 361.831 boliger udgør 92 % af de samlede familieboliger.

2B. ÆLDREBOLIGER

	Hele landet				Hovedstaden			
	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning
-1980	1.043	764	803	5,1 %	699	780	819	5,0 %
1981-1990	2.682	862	889	3,1 %	347	985	1.041	5,7 %
1991-1995	5.956	924	958	3,6 %	3.421	1.003	1.040	3,7 %
1996-1999	3.819	912	947	3,8 %	1.272	1.100	1.114	1,3 %
2000-2008	8.452	935	971	3,8 %	2.247	1.148	1.185	3,3 %
2009	411	-	1.121	-	164	-	1.248	-
Samlet	22.363	911	949	4,1 %	8.150	1.039	1.080	3,9 %
	Sjælland				Syddanmark			
	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning
-1980	60	890	933	4,8 %	224	763	842	10,3 %
1981-1990	765	946	952	0,6 %	1.006	797	826	3,7 %
1991-1995	746	843	890	5,5 %	607	694	734	5,8 %
1996-1999	570	809	851	5,3 %	790	745	824	10,7 %
2000-2008	1.276	951	984	3,5 %	2.446	815	859	5,4 %
2009	109	-	1.024	-	66	-	1.010	-
Samlet	3.526	903	937	3,7 %	5.139	786	835	6,2 %
	Midtjylland				Nordjylland			
	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning
-1980	20	655	669	2,2 %	40	741	743	0,3 %
1981-1990	342	853	866	1,6 %	222	821	898	9,3 %
1991-1995	1.113	811	843	4,0 %	69	796	812	1,9 %
1996-1999	841	818	887	8,5 %	346	930	881	-5,3 %
2000-2008	1.553	851	865	1,6 %	930	904	948	4,9 %
2009	20	-	903	-	52	-	918	-
Samlet	3.889	832	863	3,7 %	1.659	886	916	3,4 %

Den 1.1.2010 var der i alt 30.201 almene ældreboliger i Danmark. Statistikkenes 22.363 boliger udgør 74 % af de samlede ældreboliger.

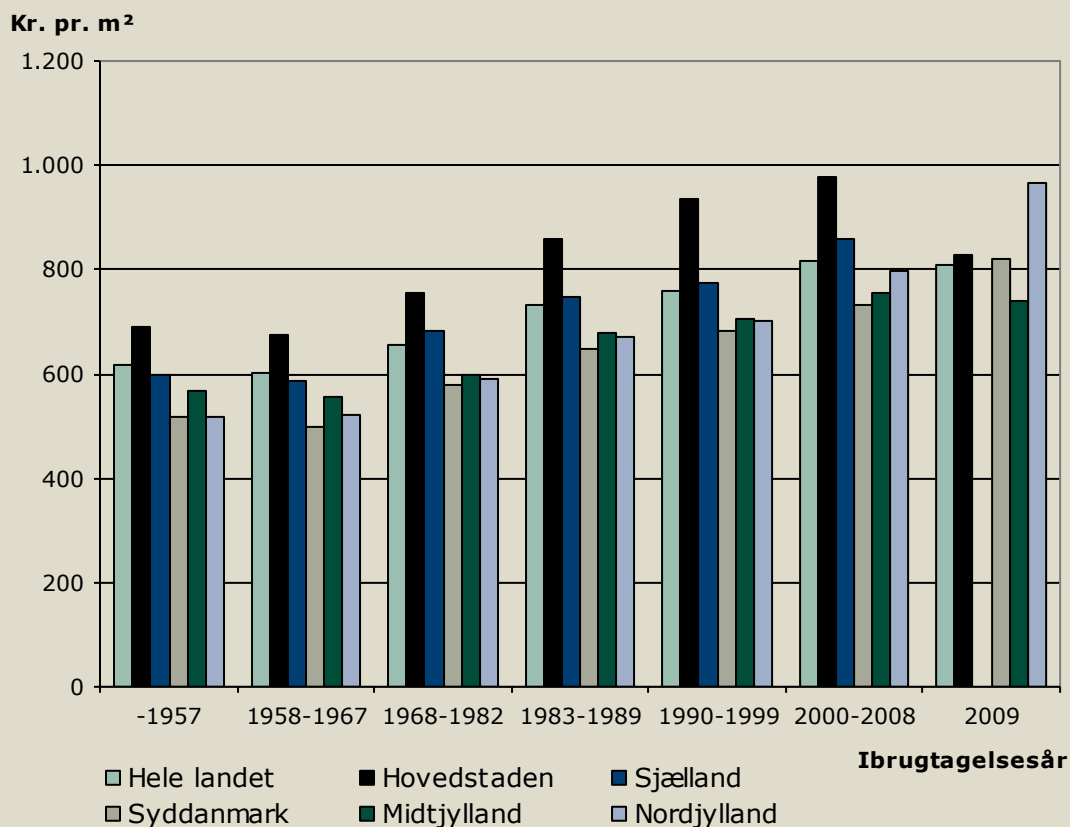
2C. UNGDOMSBOLIGER

	Hele landet				Hovedstaden			
	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning
-1980	2.782	677	768	13,5 %	1.105	682	775	13,7 %
1981-1990	2.848	729	766	5,2 %	389	806	923	14,5 %
1991-1995	3.592	845	855	1,2 %	338	1.003	1.068	6,5 %
1996-1999	3.280	795	845	6,3 %	465	817	876	7,3 %
2000-2008	3.640	856	881	2,9 %	813	987	1.045	5,8 %
2009	68	-	1.005	-	0	-	-	-
Samlet	16.210	811	833	2,7 %	3.110	894	911	1,9 %
	Sjælland				Syddanmark			
	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning
-1980	201	607	641	5,7 %	937	716	787	9,9 %
1981-1990	236	909	959	5,5 %	1.003	700	721	3,0 %
1991-1995	527	979	1.006	2,8 %	1.520	751	745	-0,8 %
1996-1999	504	973	991	1,9 %	659	667	708	6,1 %
2000-2008	611	939	941	0,3 %	583	752	777	3,3 %
2009	0	-	-	-	0	-	-	-
Samlet	2.079	907	929	2,4 %	4.702	722	746	3,3 %
	Midtjylland				Nordjylland			
	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning	Boliger 1/1 2010	Husleje 2009	Husleje 2010	Stigning
-1980	442	724	873	20,6 %*	97	-	688	-
1981-1990	1.014	809	820	1,3 %	206	723	717	-0,9 %
1991-1995	1.074	842	842	0,0 %	133	754	797	5,7 %
1996-1999	1.535	791	853	7,8 %	117	752	795	5,7 %
2000-2008	1.456	787	791	0,5 %	177	827	824	-0,4 %
2009	68	-	1.005	-	0	-	-	-
Samlet	5.589	801	830	3,6 %	730	773	769	-0,5 %

Den 1.1.2010 var der i alt 18.571 almene ungdomsboliger i Danmark. Statistikkens 16.210 boliger udgør 87 % af de samlede ungdomsboliger.

*) Stigningen fremkommer ved, at der indgår ca. dobbelt så mange boliger i beregningen af huslejen i 2010 i forhold til beregningen i 2009.

FIGUR A: DEN ÅRLIGE KVADRATMETER HUSLEJE I 2010 - FAMILIEBOLIGER



Note: Den årlige kvadratmeter husleje er 0 for afdelinger med ibrugtagelsesår 2009 i Region Sjælland, se tabel 2A. Det skyldes enten, at der ikke er kommet nye afdelinger til i 2009, byggeregnskaber eller, at regnskaberne mangler at blive indberettet.

TABEL 3A: HUSLEJE 2010 FOR FAMILIEBOLIGER FORDELT EFTER BOLIGERNES STØRRELSE – REGIONER OG KR. PR. M²

M ²	Hele landet		Hovedstaden	
	Boliger 1/1 2010	Husleje 2010	Boliger 1/1 2010	Husleje 2010
0- 50	1.842	800	568	932
51- 60	10.823	708	5.574	740
61- 70	68.078	695	30.145	742
71- 80	155.555	653	58.238	721
81- 90	88.482	653	29.635	751
91-100	26.878	620	7.803	733
101-110	7.761	610	3.544	698
111-	2.411	540	878	679
Samlet	361.831	659	136.385	733
M ²	Sjælland		Syddanmark	
	Boliger 1/1 2010	Husleje 2010	Boliger 1/1 2010	Husleje 2010
0- 50	217	815	375	780
51- 60	2.074	693	1.715	622
61- 70	11.968	699	11.571	628
71- 80	21.797	669	33.236	579
81- 90	9.404	693	23.124	570
91-100	2.851	652	7.232	543
101-110	421	553	1.384	497
111-	52	466	616	437
Samlet	48.784	679	79.254	576
M ²	Midtjylland		Nordjylland	
	Boliger 1/1 2010	Husleje 2010	Boliger 1/1 2010	Husleje 2010
0- 50	491	683	191	765
51- 60	897	707	563	705
61- 70	8.670	658	5.724	638
71- 80	27.141	618	14.952	594
81- 90	19.140	612	7.179	579
91-100	5.674	571	3.318	579
101-110	1.072	565	1.340	546
111-	759	536	106	422
Samlet	63.844	614	33.373	593

TABEL 3B: HUSLEJE 2010 FOR FAMILIEBOLIGER FORDELT EFTER BOLIGERNES STØRRELSE - IBRUGTAGELSEÅR OG KR. PR. M²

M ²	Ibrugtagelsesår:				Samlet
	Før 1968	1968 -1982	1983 - 1999	2000 - 2009	
0- 50	684	860	834	951	800
51- 60	669	773	803	925	708
61- 70	645	722	794	872	695
71- 80	605	687	723	824	653
81- 90	599	636	748	789	653
91-100	559	598	698	818	620
101-110	531	622	627	838	610
111-	481	545	599	792	540
Samlet	614	653	745	796	659

TABEL 4A: HUSLEJEUDVIKLINGEN 2006–2010 - ALLE ALMENE BOLIGER
(KR. PR. M²)

	2006	2007	2008	2009	2010	Gennemsnitlig årlig stigning
Region:						
Hovedstaden	653	671	690	725	761	3,9 %
Sjælland	633	649	667	693	718	3,2 %
Syddanmark	544	555	569	582	605	2,7 %
Midtjylland	563	579	594	620	642	3,4 %
Nordjylland	553	566	578	601	620	2,9 %
Ibrugtagelsesår:						
før 1968	531	544	563	591	616	3,8 %
1968-1982	589	604	616	642	667	3,2 %
1983-1999	692	706	722	743	770	2,7 %
2000-2009	756	777	801	836	860	3,3 %
Boligtype:						
Familieboliger	577	590	607	632	659	3,4 %
Ældreboliger	824	846	889	910	949	3,6 %
Ungdomsboliger	740	761	793	811	833	3,0 %
Samlet gns.	601	616	632	659	686	3,4 %

TABEL 4B: HUSLEJEUDVIKLINGEN 2006–2010 - FAMILIEBOLIGER
(KR. PR. M²)

	2006	2007	2008	2009	2010	Gennemsnitlig årlig stigning
Region:						
Hovedstaden	631	647	666	699	733	3,8 %
Sjælland	597	614	627	653	679	3,3 %
Syddanmark	521	531	542	556	576	2,6 %
Midtjylland	537	553	565	592	614	3,4 %
Nordjylland	534	542	555	574	593	2,7 %
Ibrugtagelsesår:						
før 1968	528	541	562	588	614	3,8 %
1968-1982	581	595	604	630	653	3,0 %
1983-1999	673	681	693	716	745	2,6 %
2000-2009	734	749	756	773	796	2,0 %
Samlet gns.	577	590	607	632	659	3,4 %

TABEL 5A: DEN ÅRLIGE HUSLEJESTIGNING 2006-2010 - ALLE ALMENE BOLIGER

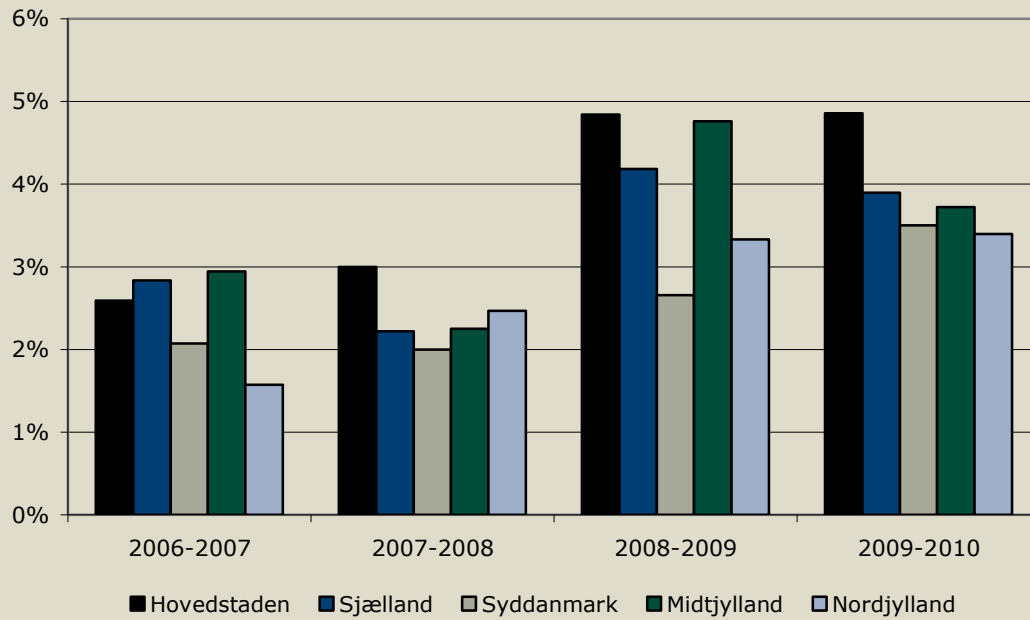
	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	Gennemsnitlig årlig stigning
Region:					
Hovedstaden	2,9 %	2,7 %	5,1 %	4,9 %	3,9 %
Sjælland	2,6 %	2,8 %	3,9 %	3,6 %	3,2 %
Syddanmark	2,2 %	2,4 %	2,3 %	4,0 %	2,7 %
Midtjylland	2,9 %	2,5 %	4,4 %	3,6 %	3,4 %
Nordjylland	2,2 %	2,1 %	4,1 %	3,1 %	2,9 %
Ibrugtagelsesår:					
før 1968	2,4 %	3,5 %	5,0 %	4,2 %	3,8 %
1968-1982	2,5 %	2,1 %	4,2 %	3,8 %	3,2 %
1983-1999	2,0 %	2,3 %	2,9 %	3,7 %	2,7 %
2000-2009	2,8 %	3,0 %	4,4 %	2,9 %	3,3 %
Boligtype:					
Familieboliger	2,3 %	2,8 %	4,2 %	4,2 %	3,4 %
Ældreboliger	2,7 %	5,1 %	2,4 %	4,2 %	3,6 %
Ungdomsboliger	2,9 %	4,1 %	2,3 %	2,7 %	3,0 %
Samlet gns.	2,6 %	2,6 %	4,2 %	4,2 %	3,4 %

TABEL 5B: DEN ÅRLIGE HUSLEJESTIGNING 2006-2010 - FAMILIEBOLIGER

	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	Gennemsnitlig årlig stigning
Region:					
Hovedstaden	2,6 %	3,0 %	4,8 %	4,9 %	3,8 %
Sjælland	2,8 %	2,2 %	4,2 %	3,9 %	3,3 %
Syddanmark	2,1 %	2,0 %	2,7 %	3,5 %	2,6 %
Midtjylland	2,9 %	2,2 %	4,8 %	3,7 %	3,4 %
Nordjylland	1,6 %	2,5 %	3,3 %	3,4 %	2,7 %
Ibrugtagelsesår:					
før 1968	2,3 %	4,0 %	4,6 %	4,3 %	3,8 %
1968-1982	2,4 %	1,4 %	4,3 %	3,7 %	3,0 %
1983-1999	1,3 %	1,7 %	3,2 %	4,1 %	2,6 %
2000-2009	1,9 %	1,0 %	2,3 %	2,9 %	2,0 %
Samlet gns.	2,3 %	2,8 %	4,2 %	4,2 %	3,4 %

FIGUR B: DEN ÅRLIGE HUSLEJESTIGNING FOR FAMILIEBOLIGER 2006-2010 – OPGJORT PÅ REGIONER

Stigning i procent

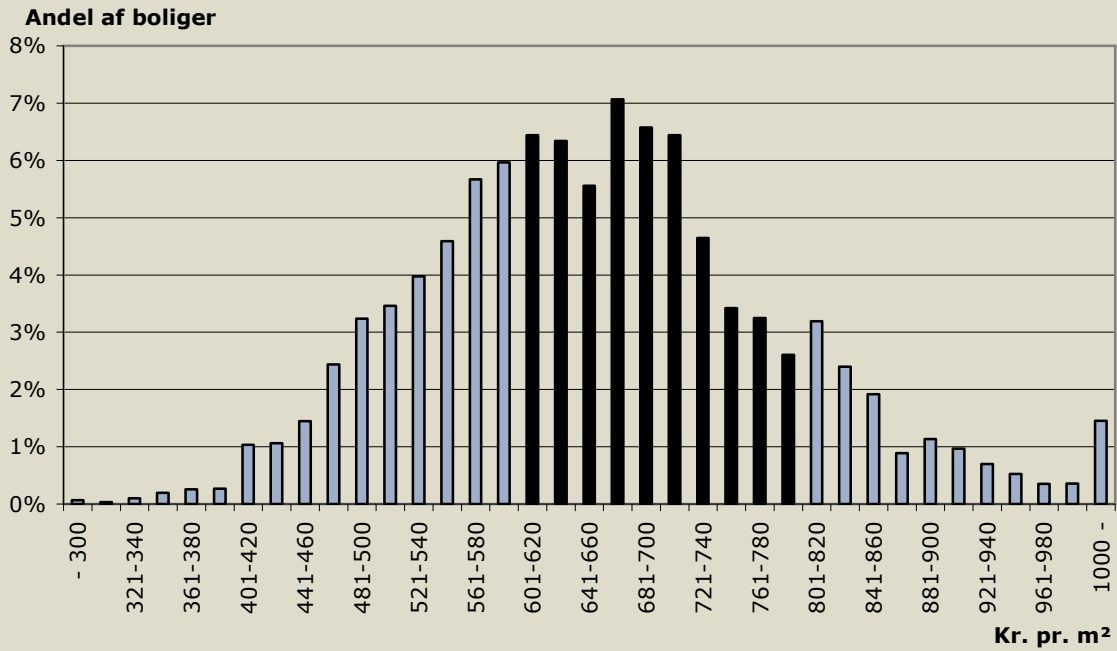


TABEL 6: ANTAL FAMILIEBOLIGER PR. 1. JANUAR 2010 FORDELT EFTER IBRUGTAGELSEÅR OG HUSLEJE I KR. PR. M² - HELE LANDET

Kr. pr. m ²	-1958	1958-1967	1968-1982	1983-1989	1990-1999	2000-2008	2009	Andel
- 300	58	185	0	0	0	0	0	0,1 %
301- 320	55	57	0	0	0	0	0	0,0 %
321- 340	126	84	126	0	0	18	0	0,1 %
341- 360	588	81	33	0	1	0	0	0,2 %
361- 380	568	59	310	0	0	0	0	0,3 %
381- 400	746	103	116	0	0	0	0	0,3 %
401- 420	1.777	1.734	232	0	0	0	0	1,0 %
421- 440	1.458	2.070	313	0	0	0	0	1,1 %
441- 460	1.579	1.373	2.212	50	20	0	0	1,4 %
461- 480	3.992	2.299	2.376	154	0	0	0	2,4 %
481- 500	5.092	4.136	2.351	79	48	0	0	3,2 %
501- 520	4.816	3.488	3.892	228	51	37	0	3,5 %
521- 540	3.925	4.507	5.315	507	136	0	0	4,0 %
541- 560	5.627	4.940	5.166	570	215	88	0	4,6 %
561- 580	5.346	6.179	7.835	818	336	0	0	5,7 %
581- 600	5.857	3.949	9.283	1.277	1.085	131	0	6,0 %
601- 620	7.564	5.467	7.191	1.730	1.031	312	0	6,4 %
621- 640	5.446	7.319	7.053	1.380	1.507	239	0	6,3 %
641- 660	5.725	2.277	7.078	2.291	2.055	672	0	5,6 %
661- 680	10.291	3.796	7.214	2.295	1.453	511	0	7,1 %
681- 700	3.978	6.988	7.519	1.988	2.234	1.072	0	6,6 %
701- 720	5.026	3.804	10.360	1.553	1.728	829	0	6,4 %
721- 740	4.089	2.272	5.559	1.706	1.625	1.538	24	4,6 %
741- 760	2.024	2.440	3.528	1.561	1.708	1.091	18	3,4 %
761- 780	3.690	110	2.355	2.364	1.773	1.456	0	3,2 %
781- 800	2.588	358	2.834	797	1.638	1.209	0	2,6 %
801- 820	1.835	2.099	4.267	1.408	981	966	0	3,2 %
821- 840	1.818	208	3.566	1.255	875	917	34	2,4 %
841- 860	1.162	370	2.524	563	1.017	1.298	0	1,9 %
861- 880	639	124	707	621	388	739	0	0,9 %
881- 900	216	58	1.356	1.290	629	563	0	1,1 %
901- 920	50	0	1.350	962	420	708	0	1,0 %
921- 940	440	0	656	473	645	308	0	0,7 %
941- 960	0	61	558	243	576	472	0	0,5 %
961- 980	49	59	90	462	399	200	18	0,4 %
981-1000	0	0	497	201	47	550	0	0,4 %
1000-	0	68	282	919	2.177	1.804	0	1,5 %
								100,0 %
Samlet	98.240	73.122	116.104	29.745	26.798	17.728	94	361.831

Note: De markerede tal viser, hvilket interval den gennemsnitlige husleje pr. m² befinder sig i, for de forskellige ibrugtagelsesår.

FIGUR C: FAMILIEBOLIGER 2010 FORDELT EFTER HUSLEJENIVEAU – HELE LANDET



Note: Halvdelen af de almene afdelinger, afgrænset ved 25 % og 75 % fraktilen, havde et gennemsnitligt huslejeniveau på mellem 600-800 kr. pr. m², markeret med sort. Den gennemsnitlige husleje for alle familieboliger var 659 kr. pr. m², jf. tabel 2A.

TABEL 7: HUSLEJE 2010 FOR ALLE ALMENE BOLIGER OPGJORT PÅ
IBRUGTAGELSEÅR OG REGIONER - INKLUSIV TILLÆG VED INDIVIDUEL
VANDMÅLING (KR. PR. M²)

	Hele landet				Hovedstaden			
	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg
-1957	108.640	621	630	8,9	56.016	691	694	3,3
1958-1967	83.370	609	618	9,6	39.160	682	686	3,9
1968-1982	151.503	668	683	14,8	53.626	758	767	8,7
1983-1989	67.831	740	759	18,8	15.523	871	884	13,5
1990-1999	71.841	800	818	17,5	17.701	959	968	9,2
2000-2008	34.165	857	885	27,6	7.316	1.049	1.072	23,6
2009	736	967	992	25,4	257	1.176	1.197	21,1
Samlet	518.086	686	701	14,5	189.599	761	768	7,2
	Sjælland				Syddanmark			
	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg
-1957	7.832	598	610	11,6	20.471	519	538	19,2
1958-1967	8.521	588	599	11,6	14.129	501	521	20,3
1968-1982	22.746	687	701	14,7	32.466	588	609	21,5
1983-1989	12.847	773	790	16,4	18.923	660	686	25,6
1990-1999	12.094	820	837	17,1	17.142	708	731	23,3
2000-2008	5.588	893	921	28,9	8.364	770	801	30,4
2009	109	1.024	1.027	3,2	81	978	1.005	27,0
Samlet	69.737	718	734	15,8	111.576	605	628	22,5
	Midtjylland				Nordjylland			
	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg
-1957	16.591	571	584	12,3	7.730	519	531	12,1
1958-1967	14.039	566	579	13,0	7.521	519	530	11,4
1968-1982	28.656	602	622	19,8	13.818	594	608	14,2
1983-1989	12.510	700	719	19,7	8.028	682	698	15,5
1990-1999	19.204	742	763	21,0	5.700	725	740	15,2
2000-2008	8.593	774	803	28,6	4.304	830	855	24,8
2009	219	834	861	27,2	70	930	958	27,7
Samlet	99.812	642	661	18,6	47.171	620	635	14,7

Note: En nærmere beskrivelse af vandtillægget kan ses i afsnittet om datagrundlaget side 5.

TABEL 8: HUSLEJE 2010 OPGJORT PÅ AFDELINGSTYPE, IBRUGTAGELSEÅR OG REGIONER - INKLUSIV TILLÆG VED INDIVIDUEL VANDMÅLING (KR. PR. M²)

TABEL 8A. FAMILIEBOLIGER

	Hele landet				Hovedstaden			
	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg
-1957	98.240	621	630	8,9	49.457	689	693	3,6
1958-1967	73.122	604	614	10,0	33.984	676	680	4,4
1968-1982	116.104	653	668	15,1	35.534	756	764	8,4
1983-1989	29.745	734	754	20,0	8.192	857	873	15,6
1990-1999	26.798	757	777	20,1	5.887	937	947	10,0
2000-2008	17.728	815	845	30,0	3.312	978	1.005	27,0
2009	94	807	829	21,2	19	827	861	34,5
Samlet	361.831	659	673	13,9	136.385	733	739	6,7
	Sjælland				Syddanmark			
	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg
-1957	7.745	598	610	11,5	18.601	517	537	19,4
1958-1967	8.485	588	600	11,7	13.076	500	520	19,9
1968-1982	19.821	681	695	14,1	28.449	579	601	21,3
1983-1989	5.465	746	766	19,4	8.153	650	675	25,1
1990-1999	4.185	773	793	20,7	6.741	683	710	26,2
2000-2008	3.083	858	889	31,4	4.219	732	765	32,7
2009	0	-	-	-	15	821	821	0,0
Samlet	48.784	679	694	15,6	79.254	576	598	22,1
	Midtjylland				Nordjylland			
	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg
-1957	14.707	569	581	12,1	7.730	519	531	12,1
1958-1967	10.723	557	570	13,6	6.854	523	535	12,0
1968-1982	21.637	597	617	19,4	10.472	590	603	13,1
1983-1989	5.423	680	699	19,8	2.512	669	686	17,3
1990-1999	6.877	706	729	22,8	3.108	703	717	14,7
2000-2008	4.435	754	785	31,2	2.679	799	822	23,5
2009	42	740	765	24,7	18	964	973	9,0
Samlet	63.844	614	632	18,1	33.373	593	607	13,9

Note: En nærmere beskrivelse af vandtillægget kan ses i afsnittet om datagrundlaget side 5.

TABEL 8B. ÆLDREBOLIGER

	Hele landet				Hovedstaden			
	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg
-1980	1.043	803	811	7,1	699	819	820	1,4
1981-1990	2.682	889	900	10,6	347	1.041	1.042	1,3
1991-1995	5.956	958	966	7,8	3.421	1.040	1.047	7,1
1996-1999	3.819	947	959	12,4	1.272	1.114	1.118	3,6
2000-2008	8.452	971	992	21,4	2.247	1.185	1.200	14,2
2009	411	1.121	1.147	25,9	164	1.248	1.269	20,4
Samlet	22.363	949	963	14,4	8.150	1.080	1.088	8,2
	Sjælland				Syddanmark			
	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg
-1980	60	933	933	0,0	224	842	857	14,5
1981-1990	765	952	960	8,0	1.006	826	842	16,0
1991-1995	746	890	899	9,3	607	734	747	12,7
1996-1999	570	851	868	16,5	790	824	845	21,2
2000-2008	1.276	984	1.005	21,3	2.446	859	885	25,7
2009	109	1.024	1.027	3,2	66	1.010	1.043	32,7
Samlet	3.526	937	951	14,4	5.139	835	856	21,4
	Midtjylland				Nordjylland			
	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg
-1980	20	669	689	20,0	40	743	754	10,8
1981-1990	342	866	876	10,1	222	898	903	5,7
1991-1995	1.113	843	851	8,0	69	812	813	1,2
1996-1999	841	887	900	12,9	346	881	898	17,7
2000-2008	1.553	865	887	22,5	930	948	972	23,6
2009	20	903	933	30,4	52	918	952	34,2
Samlet	3.889	863	879	15,5	1.607	916	934	18,7

Note: En nærmere beskrivelse af vandtillægget kan ses i afsnittet om datagrundlaget side 5.

TABEL 8C. UNGDOMSBOLIGER

	Hele landet				Hovedstaden			
	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg
-1980	2.782	768	772	4,0	1.105	775	775	0,0
1981-1990	2.848	814	821	6,5	389	923	923	0,0
1991-1995	3.592	855	859	4,0	338	1.068	1.069	1,3
1996-1999	3.280	845	858	12,3	465	876	876	0,0
2000-2008	3.640	874	897	22,8	813	1.045	1.061	15,9
2009	68	1.005	1.018	13,3	0	-	-	-
Samlet	16.210	833	844	11,0	3.110	911	915	4,0
	Sjælland				Syddanmark			
	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg
-1980	201	641	660	18,8	937	787	798	11,7
1981-1990	236	959	961	2,0	1.003	721	731	10,0
1991-1995	527	1.006	1.012	5,7	1.520	745	749	3,3
1996-1999	504	991	991	0,0	659	708	730	22,1
2000-2008	611	941	969	27,3	551	774	802	27,9
2009	0	-	-	-	0	-	-	-
Samlet	2.079	929	941	12,9	4.702	746	758	12,4
	Midtjylland				Nordjylland			
	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg	Boliger 1/1 2010	Husleje u. tillæg	Husleje m. tillæg	Tillæg
-1980	442	873	873	0,0	97	688	723	35,0
1981-1990	1.014	820	829	9,0	206	717	718	1,1
1991-1995	1.074	842	847	5,3	133	797	800	2,6
1996-1999	1.535	853	869	16,3	117	795	804	8,6
2000-2008	1.234	772	795	23,2	177	824	847	23,5
2009	68	1.005	1.018	13,3	0	-	-	-
Samlet	5.589	830	843	13,1	730	769	783	13,2

Note: En nærmere beskrivelse af vandtillægget kan ses i afsnittet om datagrundlaget side 5.

DEL 2. DE ALMENE AFDELINGERS UDGIFTER - BUDGET 2010

Denne del af statistikken indeholder en opgørelse over udgifternes størrelse og sammensætning i henhold til afdelingernes budgetter for 2010. Da huslejen bliver fastsat med udgangspunkt i budgetterne, giver disse tabeller et nærmere indblik i huslejedannelsen i den almene boligsektor.

Tabel 9 (side 27) viser udgifterne for familieboliger i hele landet fordelt på hovedposter. Udgifternes størrelse og sammensætning for en typisk familiebolig på 78 m² er vist i tabellen.

Tabel 10 (side 28) viser, hvorledes udgifterne for familieboliger fordeler sig i regionerne.

Tabel 11 (side 29) og figurene D1-D4 (side 30-31) viser fordelingen af udgifterne for familieboliger opgjort efter ibrugtagelsesår. Figur D1 omhandler boliger fra før 1968. Figur D2 omhandler boliger fra perioden 1968-1982. Figur D3 omhandler boliger fra perioden 1983-1999, mens figur D4 viser udgiftsfordelingen for boliger opført efter årtusindeskiftet.

Tabel 12 (side 32) og figurene E1-E3 (side 33-34) viser størrelse og sammensætning af udgifterne for de forskellige afdelingstyper - hhv. familie-, ældre- og ungdomsboliger.

TABEL 9: UDGIFTER - BUDGET 2010 FOR FAMILIEBOLIGER FORDELT PÅ HOVEDPOSTER - HELE LANDET

	Udgifter pr. m ² (i kr.)	Fordeling	Årlig udgift for 78 m ² (i kr.)
Nettokapitaludgifter	164	23 %	12.804
Offentlige og andre faste udgifter	203	28 %	15.822
Ejendomsskatter	41	6 %	3.167
Vandafgifter	32	4 %	2.477
Renovation	26	4 %	2.046
Forsikringer	13	2 %	1.028
Energiforbrug	19	3 %	1.511
Bidrag til Landsbyggefonden	25	3 %	1.935
Administrationsbidrag	44	6 %	3.469
Andet***	2	0 %	189
Variable udgifter	125	18 %	9.779
Renholdelse	72	10 %	5.641
Almindelig vedligeholdelse	33	5 %	2.583
Andet	20	3 %	1.555
Henlæggelser	127	18 %	9.893
Planlagt og periodisk fornyelse	99	14 %	7.754
Istandsættelse ved fraflytning	20	3 %	1.579
Tab ved fraflytninger mv.*	6	1 %	435
Andet	2	0 %	126
Ekstraordinære udgifter	95	13 %	7.402
Forbedringsarbejder og afskrivning	68	10 %	5.314
Bygningsrenovering og ombygning	19	3 %	1.480
Andet	8	1 %	609
Udgifter i alt	714	100 %	55.700
Afsat til uforudsete udgifter	0	0 %	2
I alt	714	100 %	55.702

finansieret via:

Husleje 2010**	659	92 %	51.388
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	2 %	880
Renteindtægter	10	1 %	756
Driftssikring mm.	11	2 %	896
Øvrige indtægter	23	3 %	1.782
Indtægter i alt	714	100 %	55.701

*) Fra og med regnskabsår 2008 skal der ikke længere foretages henlæggelser til tab ved lejeledighed, men kun til tab ved fraflytninger mv..

**) Tabel 4B.

***) Omfatter bl.a. bidrag til dispositionsfonden.

Note: Der tages forbehold for afvigelse, der skyldes afrunding.

TABEL 10: UDGIFTER - BUDGET 2010 FOR FAMILIEBOLIGER I KR. PR. M² FORDELT PÅ REGIONER OG HOVEDPOSTER

	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland
Nettokapitaludgifter	138	205	172	172	176
Offentlige og andre faste udgifter	257	192	161	168	170
Ejendomsskatter	63	29	26	28	26
Vandafgifter	48	31	16	21	25
Renovation	27	32	26	22	25
Forsikringer	14	15	12	12	12
Energiforbrug	23	20	16	17	15
Bidrag til Landsbyggefonden	32	15	22	22	23
Administrationsbidrag	47	46	42	44	40
Andet***	2	4	2	2	4
Variable udgifter	151	123	100	117	114
Renholdelse	85	76	56	66	65
Almindelig vedligeholdelse	36	28	30	34	34
Andet	29	19	14	17	15
Henlæggelser	149	127	103	126	91
Planlagt og periodisk fornyelse	123	97	80	94	68
Istandsættelse ved fraflytning	20	21	17	26	19
Tab ved fraflytninger mv.**	6	6	5	4	4
Andet	0	2	1	2	0
Ekstraordinære udgifter	107	84	93	83	91
Forbedringsarbejder og afskrivning	71	52	72	67	75
Bygningsrenovering og ombygning	22	27	18	13	9
Andet	14	5	3	3	7
Udgifter i alt	801	732	628	666	642
Afsat til uforudsete udgifter	0	0	0	0	0
I alt	801	732	628	666	642

finansieret via:

Husleje 2010*	733	679	576	614	593
Lejeindtægter erhverv og institutioner	21	6	6	7	5
Renteindtægter	7	9	11	15	10
Driftssikring mm.	16	13	11	9	4
Øvrige indtægter	24	24	24	21	30
Indtægter i alt	801	732	628	666	642

*) Tabel 4B.

**) Fra og med regnskabsår 2008 skal der ikke længere foretages henlæggelser til tab ved lejeledighed, men kun til tab ved fraflytninger mv..

***) Omfatter bl.a. bidrag til dispositionsfonden.

Note: Der tages forbehold for afvigelser, der skyldes afrunding.

TABEL 11: UDGIFTER - BUDGET 2010 FOR FAMILIEBOLIGER I KR. PR. M² OPGJORT EFTER IBRUGTAGELSEÅR OG FORDELT PÅ HOVEDPOSTER

	Før 1968	1968-1982	1983-1999	2000-2009
Nettokapitaludgifter	40	186	370	523
Offentlige og andre faste udgifter	241	179	164	133
Ejendomsskatter	47	37	35	29
Vandafgifter	37	32	22	7
Renovation	26	27	28	25
Forsikringer	13	14	12	12
Energiforbrug	19	21	18	16
Bidrag til Landsbyggefonden	51	4	0	0
Administrationsbidrag	46	42	46	43
Andet***	2	3	3	2
Variable udgifter	132	126	115	94
Renholdelse	75	73	69	56
Almindelig vedligeholdelse	37	32	28	21
Andet	20	20	18	18
Henlæggelser	142	123	105	80
Planlagt og periodisk fornyelse	114	93	82	62
Istandsættelse ved fraflytning	22	20	17	13
Tab ved fraflytninger mv.**	5	7	5	4
Andet	1	3	1	1
Ekstraordinære udgifter	115	112	26	11
Forbedringsarbejder og afskrivning	95	64	17	4
Bygningsrenovering og ombygning	12	39	3	0
Andet	8	9	6	6
Udgifter i alt	670	726	780	841
Afsat til uforudsete udgifter	0	0	0	0
I alt	670	726	780	841

finansieret via:

Husleje 2010*	614	653	745	796
Lejeindtægter erhverv og institutioner	15	12	2	5
Renteindtægter	10	9	13	14
Driftssikring mm.	6	25	5	5
Øvrige indtægter	25	27	15	20
Indtægter i alt	670	726	780	841

*) Tabel 4B.

**) Fra og med regnskabsår 2008 skal der ikke længere foretages henlæggelser til tab ved lejeledighed, men kun til tab ved fraflytninger mv..

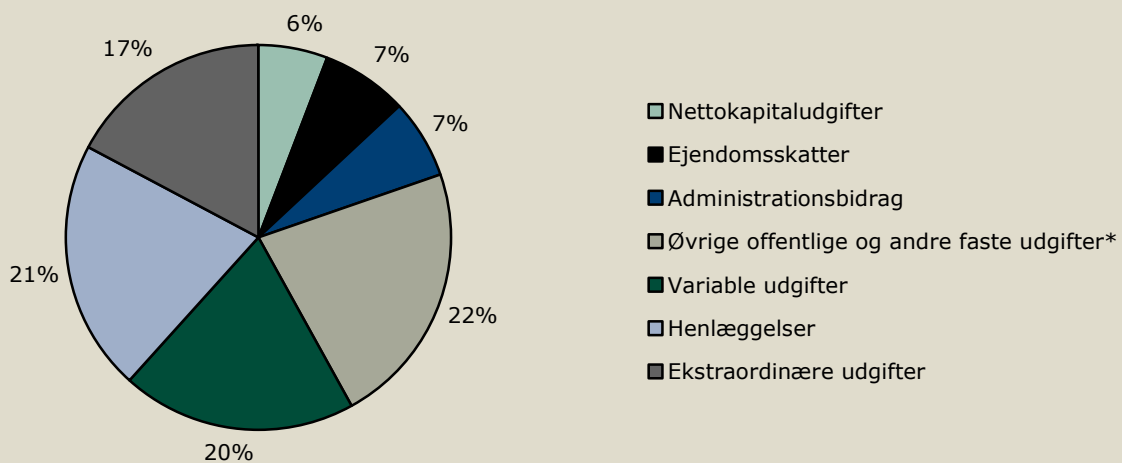
***) Omfatter bl.a. bidrag til dispositionsfonden.

Note: Der tages forbehold for afvigelse, der skyldes afrunding.

FIGUR D: UDGIFTER - BUDGET 2010 FOR FAMILIEBOLIGER OPGJORT EFTER IBRUGTAGELSEÅR OG FORDELT PÅ HOVEDPOSTER - I PROCENT

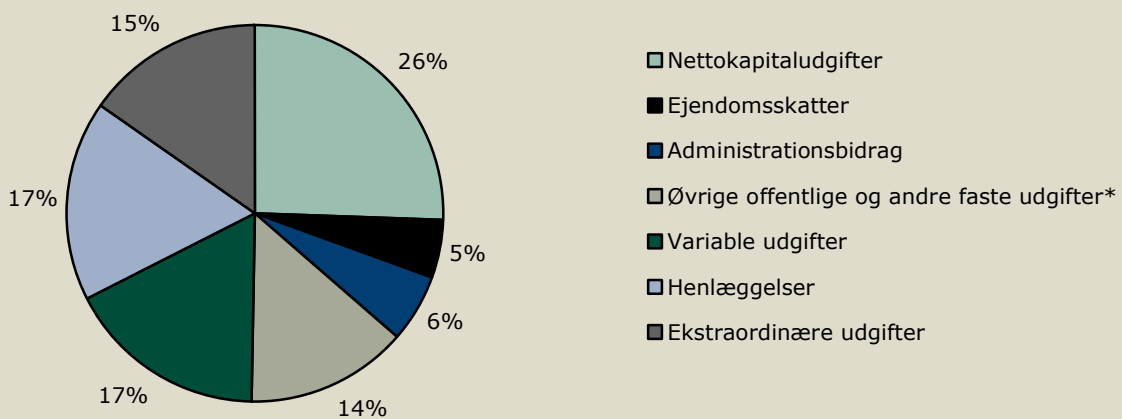
D1. IBRUGTAGELSEÅR FØR 1968

I alt 670 kr. pr. m² fordelt på:



D2. IBRUGTAGELSEÅR 1968-1982

I alt 726 kr. pr. m² fordelt på:

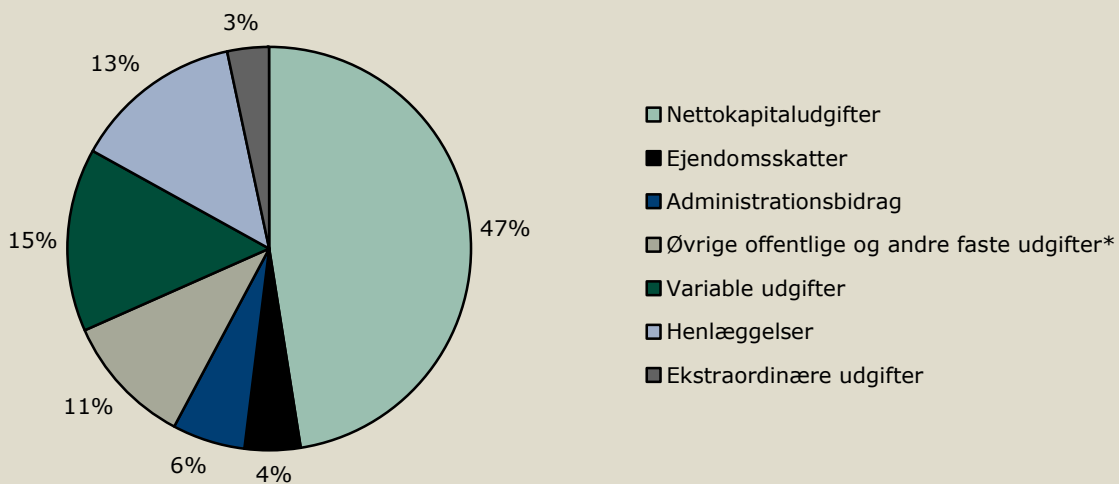


*Øvrige offentlige og andre faste udgifter indeholder renovation, forsikringer, energiforbrug, bidrag til Landsbyggefonden og andet.

FIGUR D: UDGIFTER - BUDGET 2010 FOR FAMILIEBOLIGER OPGJORT EFTER IBRUGTAGELSEÅR OG FORDELT PÅ HOVEDPOSTER - I PROCENT

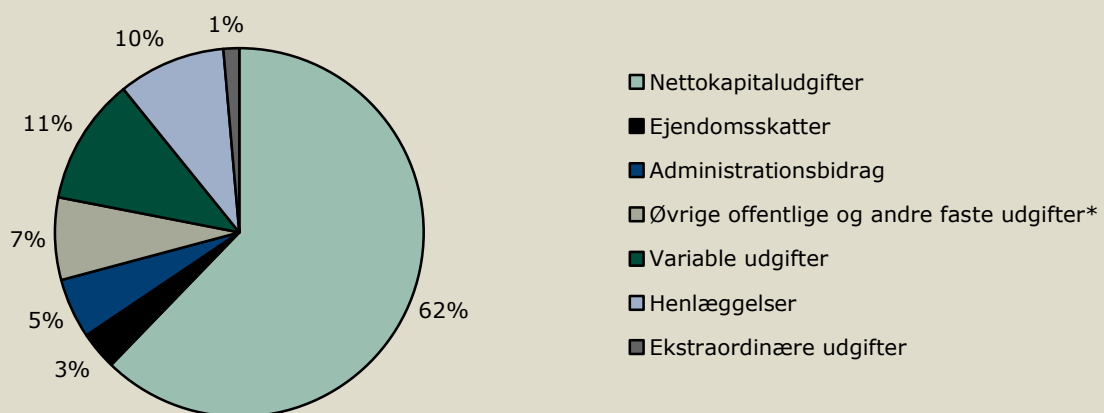
D3. IBRUGTAGELSEÅR 1983-1999

I alt 780 kr. pr. m² fordelt på:



D4. IBRUGTAGELSEÅR 2000-2009

I alt 841 kr. pr. m² fordelt på:



*Øvrige offentlige og andre faste udgifter indeholder renovation, forsikringer, energiforbrug, bidrag til Landsbyggefonden og andet.

TABEL 12: UDGIFTER - BUDGET 2010 I KR. PR. M² FORDELT PÅ AFDELINGSTYPER OG HOVEDPOSTER

	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
Nettokapitaludgifter	164	503	301
Offentlige og andre faste udgifter	203	195	254
Ejendomsskatter	41	32	8
Vandafgifter	32	24	40
Renovation	26	25	35
Forsikringer	13	13	13
Energiforbrug	19	41	67
Bidrag til Landsbyggefonden	25	0	1
Administrationsbidrag	44	55	85
Andet***	2	3	5
Variable udgifter	125	156	166
Renholdelse	72	96	94
Almindelig vedligeholdelse	33	30	41
Andet	20	29	32
Henlæggelser	127	112	133
Planlagt og periodisk fornyelse	99	92	108
Istandsættelse ved fraflytning	20	17	16
Tab ved fraflytninger mv.**	6	2	9
Andet	2	1	0
Ekstraordinære udgifter	95	21	42
Forbedringsarbejder og afskrivning	68	12	19
Bygningsrenovering og ombygning	19	0	13
Andet	8	9	10
Udgifter i alt	714	987	896
Afsat til uforudsete udgifter	0	0	0
I alt	714	987	896

finansieret via:

Husleje 2010*	659	949	833
Lejeindtægter erhverv og institutioner	11	16	2
Renteindtægter	10	11	19
Driftssikring mm.	11	1	10
Øvrige indtægter	23	10	32
Indtægter i alt	714	987	896

*) Tabel 4A.

**) Fra og med regnskabsår 2008 skal der ikke længere foretages henlæggelser til tab ved lejeledighed, men kun til tab ved fraflytninger mv..

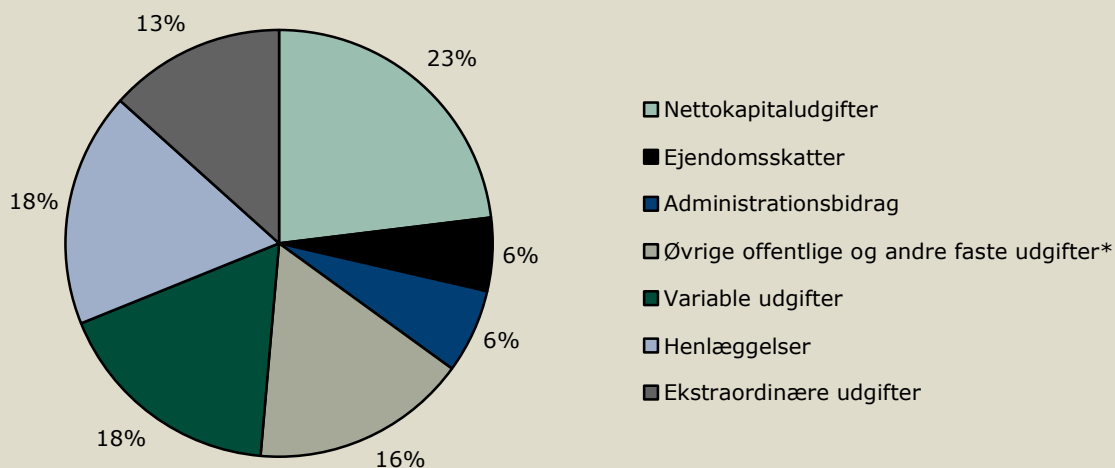
***) Omfatter bl.a. bidrag til dispositionsfonden.

Note: Der tages forbehold for afvigelse, der skyldes afrunding.

FIGUR E: UDGIFTER - BUDGET 2010 FORDELT PÅ AFDELINGSTYPER OG HOVEDPOSTER - I PROCENT

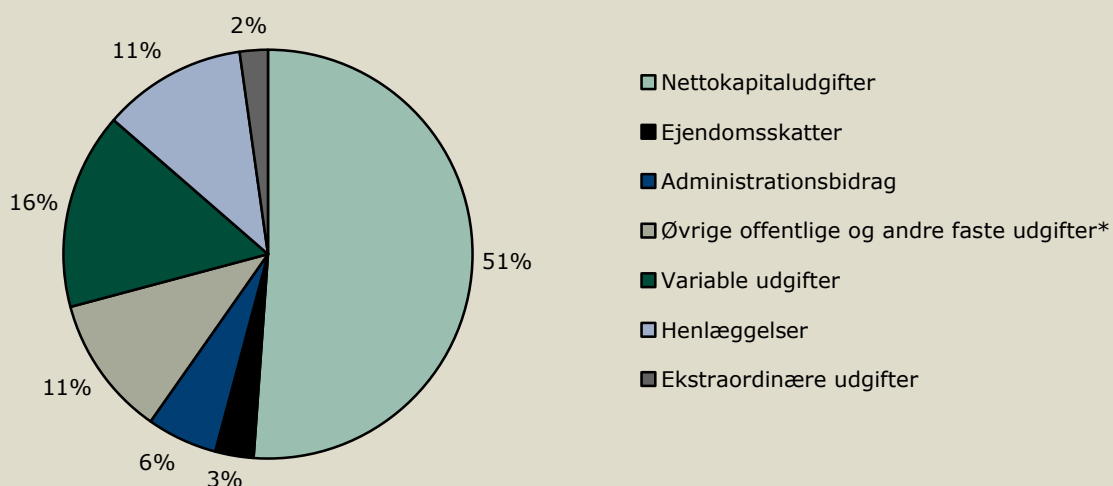
E1. FAMILIEBOLIGER

I alt 714 kr. pr. m² fordelt på:



E2. ÆLDREBOLIGER

I alt 987 kr. pr. m² fordelt på:

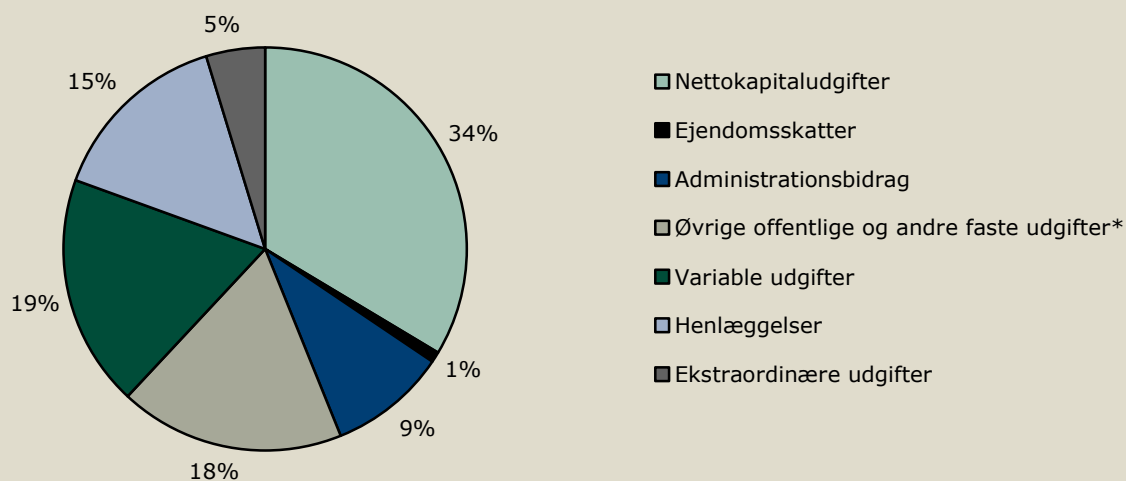


*Øvrige offentlige og andre faste udgifter indeholder renovation, forsikringer, energiforbrug, bidrag til Landsbyggefonden og andet.

FIGUR E: UDGIFTER - BUDGET 2010 FORDELT PÅ AFDELINGSTYPER OG HOVEDPOSTER - I PROCENT

E3. UNGDOMSBOLIGER

I alt 896 kr. pr. m² fordelt på:



*Øvrige offentlige og andre faste udgifter indeholder renovation, forsikringer, energiforbrug, bidrag til Landsbyggefonden og andet.

DEL 3. DE ALMENE AFDELINGERS UDGIFTER - REGNSKAB 2009

Denne del af statistikken indeholder en opgørelse over udgifternes størrelse og sammensætning i henhold til afdelingernes regnskaber for 2009.

Tabel 13 (side 36) viser udgifterne for familieboliger i hele landet fordelt på hovedposter. Udgifternes størrelse og sammensætning for en gennemsnitlig familiebolig på 78 m² er vist i tabellen.

Tabel 14 (side 37) viser, hvordan udgifterne for alle familieboliger, opgjort på regioner, fordeler sig på hovedposterne.

Tabel 15 (side 38) og figurerne F1-F4 (side 39-40) viser fordelingen af udgifterne for familieboliger opgjort efter ibrugtagelsesår. Figur F1 omhandler boliger fra før 1968. Figur F2 omhandler boliger fra perioden 1968-1982. Figur F3 omhandler boliger fra perioden 1983-1999, mens figur F4 viser udgiftsfordelingen for boliger opført efter årtusindeskiftet.

Tabel 16 (side 41) og figurerne G1-G3 (side 42-43) viser volumen og strukturen af udgifterne for de forskellige afdelingstyper - hhv. familie-, ældre- og ungdomsboliger.

Tabel 17A – 17C (side 44-46) viser udviklingen i de forskellige udgiftsposter siden 2005.

TABEL 13: UDGIFTER - REGNSKAB 2009 I KR. PR. M² FOR FAMILIEBOLIGER FORDELT PÅ HOVEDPOSTER - HELE LANDET

	Udgifter pr. m ² (i kr.)	Fordeling	Årlig udgift for 78 m ² (i kr.)
Nettokapitaludgifter	162	23 %	12.636
Offentlige og andre faste udgifter	194	27 %	15.130
Ejendomsskatter	39	5 %	3.016
Vandafgifter	31	4 %	2.405
Renovation	25	3 %	1.951
Forsikringer	12	2 %	946
Energiforbrug	18	3 %	1.426
Bidrag til Landsbyggefonden	24	3 %	1.880
Administrationsbidrag	43	6 %	3.326
Andet***	2	0 %	181
Variable udgifter	122	17 %	9.545
Renholdelse	70	10 %	5.465
Almindelig vedligeholdelse	33	5 %	2.590
Andet	19	3 %	1.490
Henlæggelser	125	17 %	9.765
Planlagt og periodisk fornyelse	95	13 %	7.385
Istandsættelse ved fraflytning	20	3 %	1.560
Tab ved fraflytninger mv.**	6	1 %	434
Andet	5	1 %	386
Ekstraordinære udgifter	97	14 %	7.598
Forbedringsarbejder og afskrivninger	65	9 %	5.089
Bygningsrenovering og ombygning	18	2 %	1.373
Andet	15	2 %	1.137
Udgifter i alt	701	98 %	54.674
Afsat til uforudsete udgifter	15	2 %	1.193
I alt	716	100 %	55.867
finansieret via:			
Husleje 2009*	632	88 %	49.296
Andre indtægter og tilskud	84	12 %	6.571

*) Tabel 4B.

**) Fra og med regnskabsår 2008 skal der ikke længere foretages henlæggelser til tab ved lejeledighed, men kun til tab ved fraflytninger mv..

***) Omfatter bl.a. bidrag til dispositionsfonden.

Note: Der tages forbehold for afvigelser, der skyldes afrunding.

TABEL 14: UDGIFTER - REGNSKAB 2009 FOR FAMILIEBOLIGER I KR. PR. M² FORDELT PÅ REGIONER OG HOVEDPOSTER

	Hovedstaden	Sjælland	Syddanmark	Midtjylland	Nordjylland
Nettokapitaludgifter	137	204	169	167	176
Offentlige og andre faste udgifter	245	181	155	162	165
Ejendomsskatter	60	28	25	27	25
Vandafgifter	47	29	17	20	24
Renovation	26	29	25	21	23
Forsikringer	13	14	10	11	11
Energiforbrug	22	19	15	16	15
Bidrag til Landsbyggefonden	31	14	21	22	22
Administrationsbidrag	44	44	40	43	40
Andet***	2	4	2	2	4
Variable udgifter	146	119	97	113	113
Renholdelse	83	73	55	64	64
Almindelig vedligeholdelse	38	28	29	32	34
Andet	25	18	14	16	16
Henlæggelser	149	126	103	122	90
Planlagt og periodisk fornyelse	116	92	78	89	66
Istandsættelse ved fraflytning	20	21	17	25	18
Tab ved fraflytninger mv.**	7	5	5	4	5
Andet	7	8	3	3	1
Ekstraordinære udgifter	108	85	99	82	98
Forbedringsarbejder og afskrivninger	66	49	70	63	75
Bygningsrenovering og ombygning	20	25	17	12	8
Andet	22	10	12	6	15
Udgifter i alt	785	714	623	646	643
Afsat til uforudsete udgifter	17	16	13	17	11
I alt	801	730	636	663	654

finansieret via:

Husleje 2009*	699	653	556	592	574
Andre indtægter og tilskud	102	77	80	71	80

Afdelingernes gennemsnitlige alder	36 år	30 år	30 år	29 år	28 år
Boligernes gennemsnitlige størrelse	77 m ²	76 m ²	79 m ²	79 m ²	79 m ²

*) Tabel 4B.

**) Fra og med regnskabsår 2008 skal der ikke længere foretages henlæggelser til tab ved lejeledighed, men kun til tab ved fraflytninger mv..

***) Omfatter bl.a. bidrag til dispositionsfonden.

Note: Der tages forbehold for afvigelse, der skyldes afrunding.

TABEL 15: UDGIFTER - REGNSKAB 2009 FOR FAMILIEBOLIGER I KR. PR. M² OPGJORT EFTER IBRUGTAGELSESRÅR OG FORDELT PÅ HOVEDPOSTER

	Før 1968	1968-1982	1983-1999	2000-2009
Nettokapitaludgifter	39	183	363	520
Offentlige og andre faste udgifter	231	172	156	126
Ejendomsskatter	44	35	33	27
Vandafgifter	36	32	21	6
Renovation	24	25	27	24
Forsikringer	12	13	11	11
Energiforbrug	17	20	17	15
Bidrag til Landsbyggefonden	50	4	0	0
Administrationsbidrag	44	40	44	41
Andet***	2	3	3	2
Variable udgifter	129	123	111	94
Renholdelse	73	71	66	55
Almindelig vedligeholdelse	37	32	28	23
Andet	19	20	17	17
Henlæggelser	138	125	103	78
Planlagt og periodisk fornyelse	109	89	78	59
Istandsættelse ved fraflytning	22	20	17	14
Tab ved fraflytninger mv.**	5	7	5	4
Andet	2	10	3	1
Ekstraordinære udgifter	113	118	28	29
Forbedringsarbejder og afskrivninger	92	61	14	6
Bygningsrenovering og ombygning	10	37	2	0
Andet	11	20	11	24
Udgifter i alt	649	722	761	848
Afsat til uforudsete udgifter	16	13	16	16
I alt	665	735	777	864

finansieret via:

Husleje 2009*	588	630	716	773
Andre indtægter og tilskud	77	105	61	91

Boligernes gennemsnitlige størrelse	75 m²	82 m²	75 m²	83 m²
--	-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------

*) Tabel 4B.

**) Fra og med regnskabsår 2008 skal der ikke længere foretages henlæggelser til tab ved lejeledighed, men kun til tab ved fraflytninger mv..

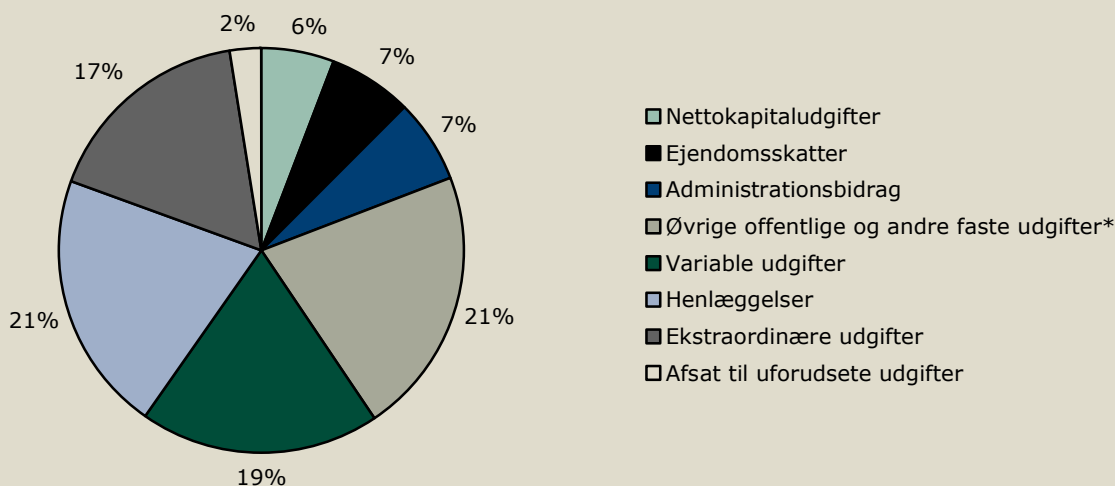
***) Omfatter bl.a. bidrag til dispositionsfonden.

Note: Der tages forbehold for afvigelser, der skyldes afrunding.

FIGUR F: UDGIFTER - REGNSKAB 2009 FOR FAMILIEBOLIGER
OPGJORT EFTER IBRUGTAGELSEÅR OG FORDELT PÅ HOVEDPOSTER
– I PROCENT

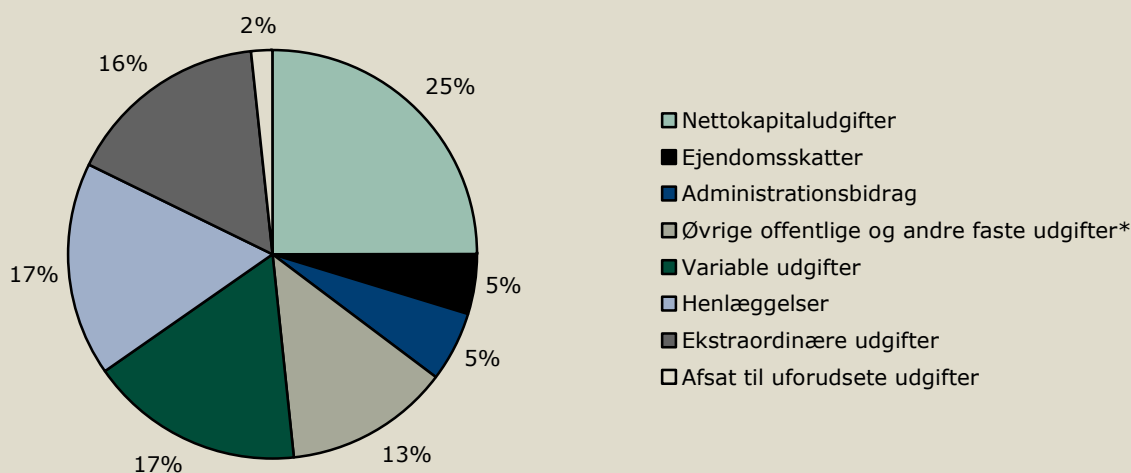
F1. IBRUGTAGELSEÅR FØR 1968

I alt 665 kr. pr. m² fordelt på:



F2. IBRUGTAGELSEÅR 1968-1982

I alt 735 kr. pr. m² fordelt på:

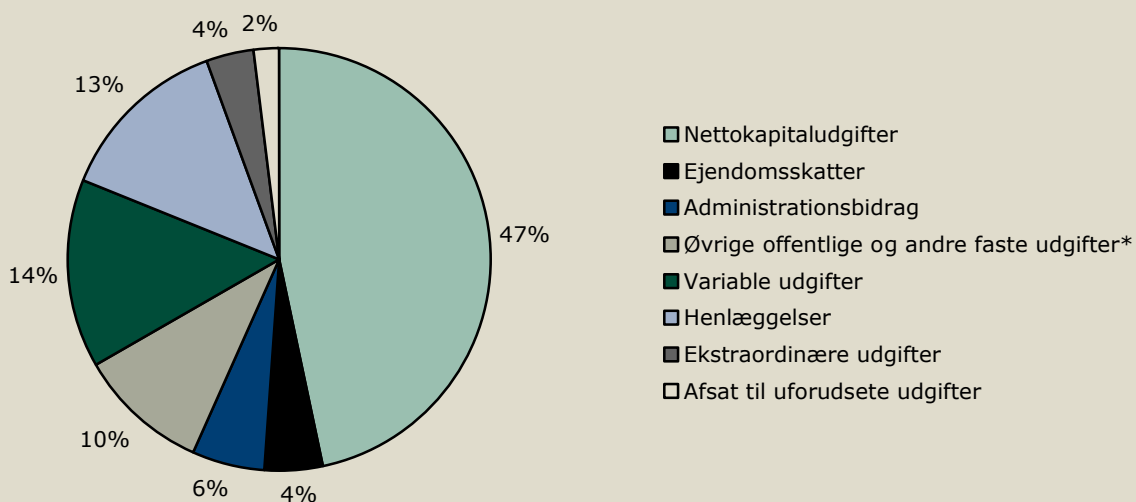


*Øvrige offentlige og andre faste udgifter indeholder renovation, forsikringer, energiforbrug, bidrag til Landsbyggefonden og andet.

FIGUR F: UDGIFTER - REGNSKAB 2009 FOR FAMILIEBOLIGER
OPGJORT EFTER IBRUGTAGELSEÅR OG FORDELT PÅ HOVEDPOSTER
– I PROCENT

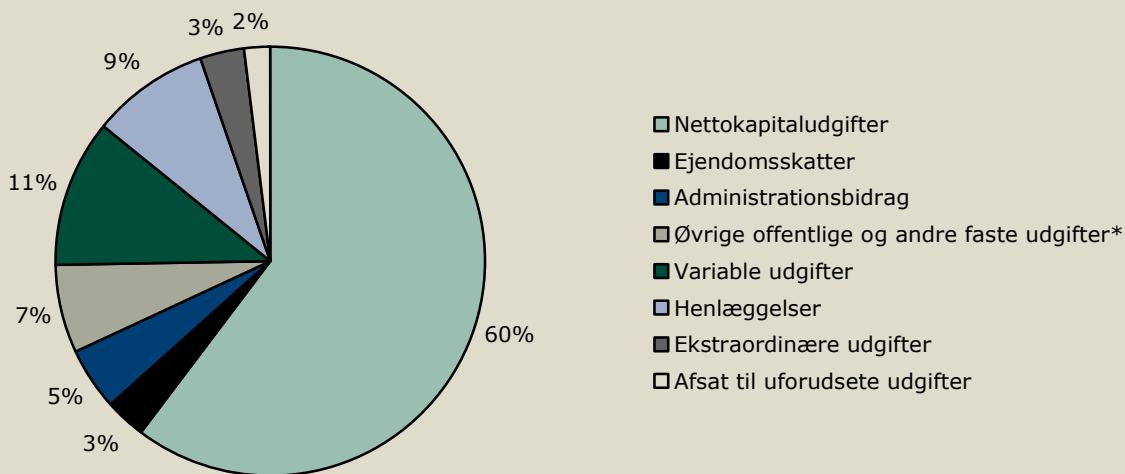
F3. IBRUGTAGELSEÅR 1983-1999

I alt 777 kr. pr. m² fordelt på:



F4. IBRUGTAGELSEÅR 2000-2009

I alt 864 kr. pr. m² fordelt på:



*Øvrige offentlige og andre faste udgifter indeholder renovation, forsikringer, energiforbrug, bidrag til Landsbyggefonden og andet.

TABEL 16: UDGIFTER - REGNSKAB 2009 I KR. PR. M² FORDELT PÅ AFDELINGSTYPER OG HOVEDPOSTER

	Familieboliger	Ældreboliger	Ungdomsboliger
Nettokapitaludgifter	162	488	298
Offentlige og andre faste udgifter	194	183	246
Ejendomsskatter	39	30	8
Vandafgifter	31	23	39
Renovation	25	23	33
Forsikringer	12	12	13
Energiforbrug	18	39	64
Bidrag til Landsbyggefonden	24	0	1
Administrationsbidrag	43	51	84
Andet***	2	3	5
Variable udgifter	122	146	163
Renholdelse	70	93	91
Almindelig vedligeholdelse	33	30	42
Andet	19	23	31
Henlæggelser	125	105	129
Planlagt og periodisk fornyelse	95	86	100
Istandsættelse ved fraflytning	20	16	18
Tab ved fraflytninger mv.**	6	2	11
Andet	5	1	0
Ekstraordinære udgifter	97	27	60
Forbedringsarbejder og afskrivninger	65	11	18
Bygningsrenovering og ombygning	18	0	13
Andet	15	16	30
Udgifter i alt	701	950	896
Afsat til uforudsete udgifter	15	24	22
I alt	716	974	918

finansieret via:

Husleje 2009*	632	911	811
Andre indtægter og tilskud	84	63	107

Afdelingernes gennemsnitlige alder	31 år	8 år	13 år
Boligernes gennemsnitlige størrelse	78 m ²	67 m ²	36 m ²

*) Tabel 4A.

**) Fra og med regnskabsår 2008 skal der ikke længere foretages henlæggelser til tab ved lejeledighed, men kun til tab ved fraflytninger mv..

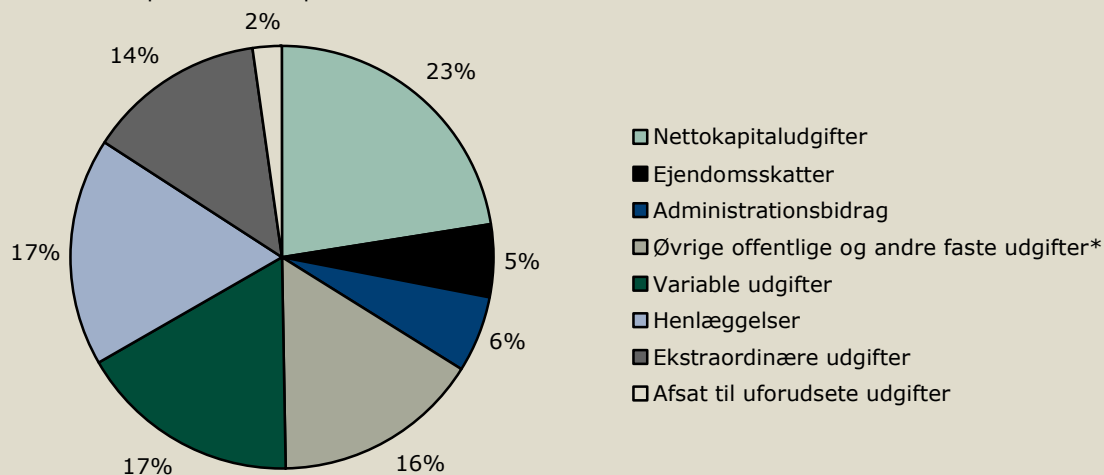
***) Omfatter bl.a. bidrag til dispositionsfonden.

Note: Der tages forbehold for afvigelse, der skyldes afrunding.

FIGUR G: UDGIFTER - REGNSKAB 2009 FORDELT PÅ AFDELINGSTYPER OG HOVEDPOSTER – I PROCENT

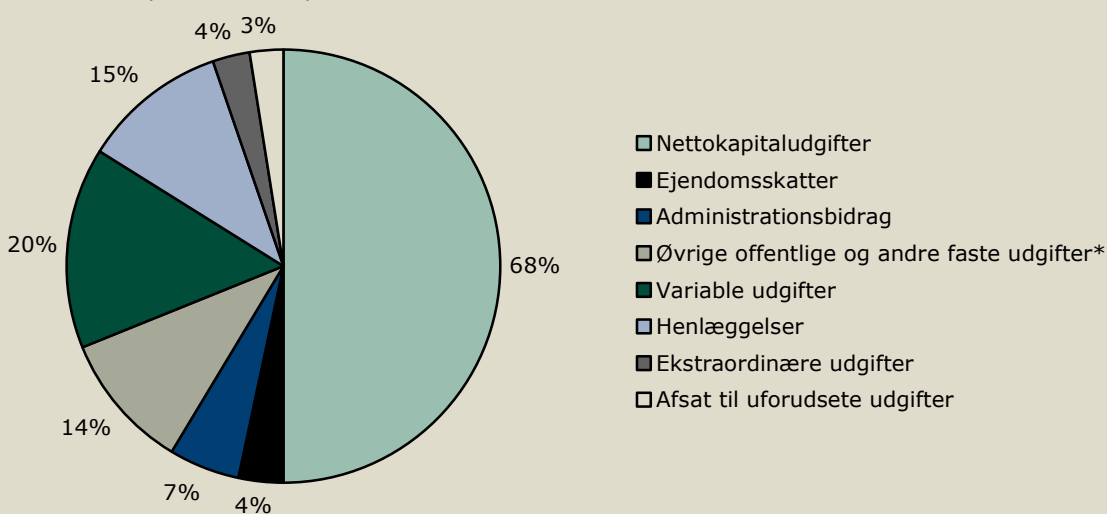
G1. FAMILIEBOLIGER

I alt 716 kr. pr. m² fordelt på:



G2. ÆLDREBOLIGER

I alt 974 kr. pr. m² fordelt på:

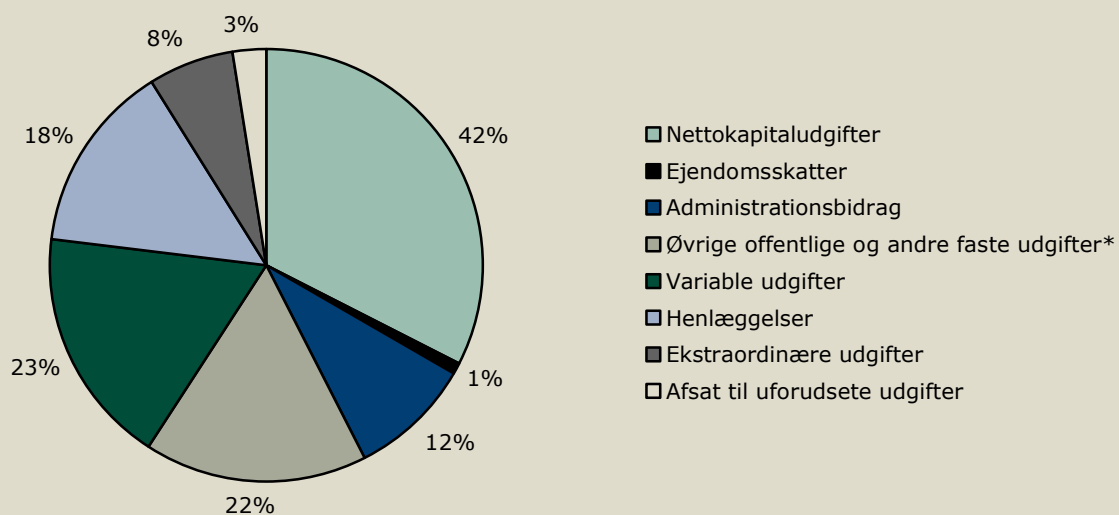


*Øvrige offentlige og andre faste udgifter indeholder renovation, forsikringer, energiforbrug, bidrag til Landsbyggefonden og andet.

FIGUR G: UDGIFTER - REGNSKAB 2009 FORDELT PÅ AFDELINGSTYPER OG HOVEDPOSTER – I PROCENT

G3. UNGDOMSBOLIGER

I alt 918 kr. pr. m² fordelt på:



*Øvrige offentlige og andre faste udgifter indeholder renovation, forsikringer, energiforbrug, bidrag til Landsbyggefonden og andet.

TABEL 17A: UDGIFTER 2005-2009 I KR. PR. M² FOR FAMILIEBOLIGER I HELE LANDET FORDELT PÅ UDVALGTE HOVEDPOSTER

	2005	2006	2007	2008	2009
Nettokapitaludgifter	152	155	157	158	162
Offentlige og andre faste udgifter	170	174	177	185	194
Ejendomsskatter	33	33	34	37	39
Vandafgifter	26	27	27	29	31
Renovation	22	23	24	24	25
Forsikringer	11	11	11	12	12
Energiforbrug	16	16	17	17	18
Bidrag til Landsbyggefonden	22	22	23	24	24
Administrationsbidrag	38	39	40	41	43
Variable udgifter	105	108	109	116	122
Renholdelse	58	60	61	66	70
Almindelig vedligeholdelse	31	31	32	33	33
Henlæggelser	104	111	113	118	125
Planlagt og periodisk fornyelse	80	83	86	91	95
Istandsættelse ved fraflytning	18	19	19	19	20
Ekstraordinære udgifter	74	75	80	88	97
Forbedringsarbejder	44	46	50	55	59
Udgifter i alt	606	624	636	666	701
Afsat til uforudsete udgifter	15	15	15	15	15
I alt	621	639	651	681	716

TABEL 17B: INDEKSTAL FOR UDGIFTER 2005-2009 FOR FAMILIEBOLIGER I HELE LANDET FORDELT PÅ UDVALGTE HOVEDPOSTER

	2005	2006	2007	2008	2009
Nettokapitaludgifter	100	102	103	104	106
Offentlige og andre faste udgifter	100	102	104	109	114
Ejendomsskatter	100	102	103	112	118
Vandafgifter	100	102	104	109	118
Renovation	100	102	105	109	111
Forsikringer	100	102	99	103	108
Energiforbrug	100	101	103	106	113
Bidrag til Landsbyggefonden	100	102	105	111	112
Administrationsbidrag	100	103	106	109	113
Variable udgifter	100	103	104	111	116
Renholdelse	100	103	105	113	121
Almindelig vedligeholdelse	100	102	104	107	108
Henlæggelser	100	106	108	113	120
Planlagt og periodisk fornyelse	100	104	108	114	119
Istandsættelse ved fraflytning	100	104	104	107	111
Ekstraordinære udgifter	100	102	108	120	132
Forbedringsarbejder	100	103	114	125	134
Udgifter i alt	100	103	105	110	116
Afsat til uforudsete udgifter	100	99	98	98	99
I alt	100	103	105	110	115

TABEL 17C: DEN PROCENTVISE STIGNING I UDGIFTERNE FOR FAMILIEBOLIGER I HELE LANDET 2005-2009

	2005-2006	2006-2007	2007-2008	2008-2009	Gennemsnitlig årlig stigning
Nettokapitaludgifter	1,9 %	1,2 %	0,7 %	2,4 %	1,5 %
Offentlige og andre faste udgifter	2,1 %	1,8 %	4,7 %	4,6 %	3,3 %
Ejendomsskatter	2,0 %	1,3 %	7,9 %	5,7 %	4,2 %
Vandafgifter	1,7 %	1,9 %	5,4 %	7,9 %	4,2 %
Renovation	2,0 %	2,7 %	4,0 %	2,3 %	2,8 %
Forsikringer	1,8 %	-2,7 %	4,3 %	4,9 %	2,0 %
Energiforbrug	1,4 %	1,4 %	3,0 %	7,2 %	3,2 %
Bidrag til Landsbyggefonden	2,0 %	2,9 %	6,0 %	0,4 %	2,8 %
Administrationsbidrag	2,9 %	3,0 %	2,5 %	4,5 %	3,2 %
Variable udgifter	3,0 %	0,8 %	6,6 %	5,3 %	3,9 %
Renholdelse	3,2 %	1,5 %	7,9 %	6,9 %	4,9 %
Almindelig vedligeholdelse	2,3 %	1,9 %	2,3 %	1,7 %	2,0 %
Henlæggelser	6,1 %	1,8 %	4,7 %	5,9 %	4,6 %
Planlagt og periodisk fornyelse	4,3 %	3,7 %	5,6 %	3,9 %	4,4 %
Istandsættelse ved fraflytning	3,8 %	0,5 %	2,2 %	4,1 %	2,6 %
Ekstraordinære udgifter	2,3 %	5,8 %	10,6 %	10,3 %	7,2 %
Forbedringsarbejder	3,2 %	10,7 %	9,4 %	7,4 %	7,6 %
Udgifter i alt	2,9 %	2,0 %	4,8 %	5,2 %	3,7 %
Afsat til uforudsete udgifter	-0,9 %	-0,8 %	0,0 %	0,9 %	-0,2 %
I alt	2,8 %	1,9 %	4,7 %	5,1 %	3,6 %

DEL 4. UDVIKLINGEN I HUSLEJERNE FRA 2006-2010

En almen boligafdeling er en selvstændig enhed, som er økonomisk uafhængig af boligorganisationen og andre boligafdelinger. Afdelingens husleje er omkostningsbestemt, det vil sige, at udgifter ved drift af afdelingen skal dækkes af tilsvarende indtægter. Nogle af afdelingens udgifter er beboerne selv herre over. Det drejer sig især om niveauet for renholdelse, vedligeholdelse samt forbedringsarbejder mv., mens beboerne ingen indflydelse har på skatter og afgifter, eventuelle bidrag til Landsbyggefonden og udgifter i forbindelse med afdelingens finansiering. Nedenfor er forløbet i de nævnte "faste" udgiftsposter belyst:

Ejendomsskatter

Ejendomsskatten (grundskylden) til kommunen beregnes af grundværdien (minus eventuelle fradrag for forbedringer). Det er den enkelte kommune, der fastsætter ejendomsskatten, og derfor kan den variere fra kommune til kommune. Lejere betaler ejendomsskatten via huslejen.

Med virkning fra og med 2003 har der været et loft over stigningen i ejendomsskatten (grundskylden), der sætter grænser for, hvor meget den årlige stigning i grundværdien må være. Grænsen bliver fastsat hvert år af Folketinget og regeringen i forbindelse med kommuneforhandlingerne. Siden 2006 har den årlige stigning i grundskatteloftsværdien været som følger:

2006: 5,5 %
2007: 4,7 %
2008: 4,9 %
2009: 4,7 %
2010: 7,0 %

Kilde: Skatteministeriet.

Hvis kommunen har hævet grundskyldspromillen, kan stigningen i ejendomsskatten dog blive større end de angive procenter.

Pligtmæssige bidrag

I henhold til lov om almene boliger betaler afdelinger, som er ibrugtaget før 1970 bidrag til Landsbyggefonden, de såkaldt A- og G-indskud. A-indskuddene reguleres i modsætning til G-indskuddene ikke. Fra 2006 er G-indskuddene pr. kvadratmeter blevet forhøjet som vist nedenfor:

2006: 2,4 %
2007: 4,5 %
2008: 6,7 %
2009: 3,0 %
2010: 0,0 %

Kilde: LBF Orienterer.

Nominallån med rentesikring

Afdelinger fra perioden 1968 – 1981 er typisk finansieret med nominallån, hvortil staten har betalt en del af ydelsen i form af rentesikring. Rentebesikringen blev almindeligvis givet med et fast beløb de første 4 år af bebyggelsens levetid, hvorefter støtten årligt bliver aftrappet på den måde, at beboernes andel af ydelsen på realkreditlånene (beboerbetalingen) gradvist øges med $\frac{3}{4}$ af laveste stigning i enten priser eller lønninger. I perioden 2006 – 2010 er beboerbetalingen steget således:

2006: 1,59 %
 2007: 1,69 %
 2008: 1,06 %
 2009: 3,32 %
 2010: 1,31 %

Kilde: Statstidende.

Indekslåneordningen

Med indeksreformen i 1982 blev tidsprofilen i kapitaludgifterne ændret, idet afdelingens startudgifter blev nedsat, men til gengæld var der ikke noget 4-årigt "pusterum" før beboernes andel af kapitaludgifterne blev forhøjet. Ellers reguleres kapitaludgifterne næsten efter samme princip, som under rentebesikringsystemet. Efter 2006 har stigningen i kapitaludgifterne været således:

2006: 1,08 %
 2007: 1,06 %
 2008: 2,11 %
 2009: 1,67 %
 2010: 1,04 %

Kilde: Københavns fondsbørs og Landsbyggefondens beregninger.

Fleksibel finansiering

Ved finansieringsændringen primo 1999 er kapitaludgifterne blevet løsrevet fra det underliggende lån (nominallån) og udgør for byggerier med tilsagn i 1999 det første år 3,6 % af anskaffelsessummen og for byggerier med tilsagn i 2000 – 2007 kun 3,4 % det første år, dog med tillæg af bidrag til reserve og administrationsfond. Indekseringen af kapitaludgifterne er blevet videreført som under rentebesikringsystemet. I tidsrummet 2006 – 2010 har kapitaludgifterne for disse byggerier bevæget sig således:

2006: 1,44 %
 2007: 1,69 %
 2008: 1,19 %
 2009: 3,18 %
 2010: 1,50 %

Kilde: Økonomistyrelsen og Landsbyggefondens beregninger.

Med virkning fra 1. juli 2009 blev finansieringen af det almene byggeri ændret således, at første års beboerbetaling blev nedsat til 2,8 %. Til gengæld hæves den årlige regulering af kapitaludgifterne fra $\frac{3}{4}$ til fuld regulering og disse byggerier har derfor haft en justering af beboerbetalingen:

2010: 1,99 %

Kilde: Økonomistyrelsen og Landsbyggefondens beregninger.



LANDSBYGGEFONDEN

Stuðiestræde 50
1554 København V
Telefon 33 76 20 00
Telefax 33 76 20 05
E-post lbf@lbf.dk

www.lbf.dk