

# Huslejen i det almene boligbyggeri 1. januar 2000

Resultatet af huslejeundersøgelsen pr. 1. januar 2000 bygger på besvarelsen af spørgeskemaer, der er udsendt til samtlige almene boligforetagender. Besvarelsesprocenten har været 99, svarende til sidste års.

Lejlighederne i undersøgelsen er for 43 % vedkommende beliggende i hovedstadsregionen, (Københavns og Frederiksberg kommuner samt Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter) og 57 % i det øvrige land.

Huslejen, som indgår i undersøgelsen, er den rene leje for boliger (uden betaling for varme og varmt vand, el- og gasforbrug, men inkl. bidrag til fraflytningsordning). Samtidig er huslejen fastsat i gennemsnit pr. m<sup>2</sup> og år for hver afdeling. Derimod er huslejen for boliger, som er opført alene med kommunal lånegaranti, ikke medregnet i undersøgelsen.

Huslejeforholdene i hovedstadsregionen og det øvrige land er behandlet hver for sig, og boligerne (afdelingerne) er fordelt efter ibrugtagelsesår samt på hhv. lavt eller etagebyggeri. På basis af oplysningerne om afdelingernes gennemsnitshuslejer er der beregnet en gennemsnitlig husleje i kr. pr. m<sup>2</sup> for alle afdelingerne i hver af ibrugtagelsesperioderne. Det bør her bemærkes, at hver afdelings husleje indgår i gennemsnittet med afdelingens lejlighedsantal som vægt.

I tabel 1 er vist lejlighedsantal og gennemsnitlig husleje pr. 1. januar 2000 fordelt efter ibrugtagelsesperiode og geografisk beliggenhed. For at få et sammenligningsgrundlag er der i tabel 1 endvidere tilføjet de gennemsnitlige huslejer fra undersøgelse for årene 1997, 1998 og 1999.

I figur 1 og 2 ses huslejen 1. januar 2000 i alment byggeri udtrykt ved gennemsnit og median samt 5 % og 95 % fraktil fordelt efter ibrugtagelsesperiode og geografisk beliggenhed.

Uanset opdelingen på hovedstadsregionen og det øvrige land dækker tallene over betydelige variationer inden for de enkelte ibrugtagelsesår, hvorom der henvises til tabel 6 og 7 med en detaljeret fordeling af kvadratmeterlejen for lejligheder med forskellige ibrugtagelsesår.

Tabel 2 viser de gennemsnitlige huslejer for lavt- og etagebyggeri pr. 1. januar 2000 fordelt efter ibrugtagelsesår og geografisk beliggenhed.

Antallet af lejligheder i hhv. hovedstadsregionen og det øvrige land er i tabel 3 fordelt efter årlig husleje i kr. pr. m<sup>2</sup> uden hensynstagen til ibrugtagelsesperioder.

Den gennemsnitlige husleje forøgelse pr. m<sup>2</sup> som følge af forbedringsarbejder, samt det antal lejligheder, som har fået udført disse arbejder fordelt efter ibrugtagelsesår og beliggenhed, er vist i tabel 4.

Med tabel 5 vises den gennemsnitlige husleje fordelt efter afdelingens størrelse og ibrugtagelsesår i både hovedstadsregionen og det øvrige land.

## Afdelinger taget i brug før 1970

I henhold til lov om almene boliger sker den årlige regulering af de pligtmæssige bidrag til Landsbyggefonden på baggrund af reguleringsindekset for boligbyggeri. Med virkning fra den 1. januar 2000 er bidraget således forhøjet med 160 øre pr. m<sup>2</sup> for

**Tabel 1.** Den gennemsnitlige husleje af boliger i alment byggeri pr. 1. januar 1997, 1998, 1999 og 2000 samt antal lejligheder i undersøgelsen 1. januar 2000 fordelt efter ibrugtagelsestidspunkt og beliggenhed

Ibrugtagelsesår	Hovedstadsregionen					Det øvrige land				
	Antal lejligheder	Årlig husleje, kr. pr. m <sup>2</sup>				Antal lejligheder	Årlig husleje, kr. pr. m <sup>2</sup>			
		1.1.1997	1.1.1998	1.1.1999	1.1.2000		1.1.1997	1.1.1998	1.1.1999	1.1.2000
-1933	6.134	367	365	383	394	2.234	412	398	390	416
1934 -1940	5.282	401	421	438	451	1.735	363	397	404	410
1941 -1950	21.535	416	428	437	450	22.538	359	364	376	389
1951 -1955	19.111	414	420	431	444	21.576	351	354	367	381
1956 -1960	23.440	413	425	436	452	23.092	361	365	378	390
1961 -1965	16.871	431	439	452	465	20.856	369	372	381	393
1966 -1970	25.592	449	459	476	492	32.810	385	388	401	409
1971 -1975	25.611	474	483	496	513	33.209	431	436	444	453
1976 -1980	15.204	560	566	584	597	19.426	473	477	488	496
1981 -1985	15.914	576	588	597	612	31.634	487	490	501	508
1986 -1990	10.888	634	642	658	671	28.330	541	539	549	556
1991 -1992	3.745	647	662	675	684	8.686	549	547	556	563
1993 -1995	6.751	633	640	652	661	8.668	555	549	561	564
1996	1.188	634	650	677	677	2.931	561	557	566	573
1997	911	-	669	718	728	4.297	-	572	581	585
1998	526	-	-	727	708	1.531	-	-	596	595
1999	400	-	-	-	696	1.170	-	-	-	606
For hele landet	199.103				514	264.723				458

afdelinger ibrugtaget før den 1. januar 1965 og med 75 øre pr. m<sup>2</sup> for afdelinger, der er taget i brug i perioden mellem den 1. januar 1965 og den 1. januar 1970.

### Rentesikringsaftrapningen

Rentesikringen aftrappes ved at forøge basisrenten (beboernes rentebetaling på realkreditlån) med 3/4 af den laveste stigning i lønninger og priser året forud. Basisrenten er i 1999 forøget med 0,99 % i forhold til 1998. Rentesikringsaftrapning i løbet af 1999 har medført en gennemsnitlig huslejestigning på ca. 2,50 kr. pr. m<sup>2</sup>.

### Indekslåneordningen

Med indeksreformen pr. 1. april 1982 ændredes tidsprofilen i kapitaludgifterne afgørende. Sammenlignet med rentesikringsordningen medførte reformen et mærkbart fald i kapitaludgifterne det første år. Til gengæld er der ikke noget 4-årigt »pusterum« før kapitaludgifterne reguleres. Ellers ændres kapitaludgifterne stort set på samme måde, som kendes fra rentesikrings-systemet. Afdelinger, der er indeksfinansieret, har i 1999 haft større kapitaludgifter på 1,05-1,66 kr. pr. m<sup>2</sup> i forhold til 1998.

Ved bedømmelsen af udviklingen i huslejen i de allerseneeste års byggerier må der ved siden af stigningen i de almindelige driftsudgifter tages i betragtning, at der sker en justering af huslejerne ved overgangen fra foreløbige udlejningsbudgetter til egentlige driftsbudgetter, samt at der i nogle tilfælde tages hensyn til de ulemper, der er forbundet med at bebo lejlighederne i den første periode, hvor byggerierne ikke er fuldt afsluttede, og derfor stadig har karakter af byggeplads.

**Tabel 2.** Den gennemsnitlige husleje af enfamilie- og etageboliger pr. 1. januar 2000 i alment byggeri fordelt efter ibrugtagelsestidspunkt og beliggenhed

Ibrugtagelsesår	Årlig leje, kr. pr. m <sup>2</sup>			
	Hovedstadsregionen		Det øvrige land	
	Lavt	Etage	Lavt	Etage
-1933	566	390	474	413
1934-1940	336	456	331	417
1941-1950	455	449	363	396
1951-1955	455	441	356	388
1956-1960	478	447	380	392
1961-1965	481	463	399	392
1966-1970	525	487	388	411
1971-1975	567	503	464	450
1976-1980	620	587	498	495
1981-1985	623	602	509	505
1986-1990	675	663	555	562
1991-1992	685	682	563	563
1993-1995	669	657	567	560
1996	691	671	568	582
1997	699	739	578	591
1998	718	698	586	610
1999	695	697	610	601
I alt	579	495	498	435

**Tabel 3.** Antal lejligheder i alment byggeri fordelt efter huslejeniveau og beliggenhed pr. 1. januar 2000

Årlig husleje kr. pr. m <sup>2</sup>	Hovedstadsregionen		Det øvrige land	
	Antal lejligheder	Pct	Antal lejligheder	Pct
-300	819	0	6.701	3
301-320	922	0	5.848	2
321-340	1.398	1	10.353	4
341-360	1.530	1	16.049	6
361-380	7.029	4	17.294	7
381-400	7.935	4	19.696	7
401-420	12.065	6	19.952	8
421-440	16.206	8	23.399	9
441-460	19.614	10	23.812	9
461-480	15.059	8	18.650	7
481-500	18.324	9	16.249	6
501-520	20.986	11	16.491	6
521-540	12.536	6	16.408	6
541-560	6.294	3	14.003	5
561-580	6.429	3	14.894	6
581-600	8.753	4	8.810	3
601-620	7.476	4	6.839	3
621-640	8.727	4	4.130	2
641-660	7.747	4	2.107	1
661-680	5.084	3	845	0
681-700	5.124	3	969	0
701-	9.046	5	1.224	0
I alt	199.103	100	264.723	100

**Table 4.** Den gennemsnitlige husleje-forhøjelse som følge af forbedringsarbejder i 1999 samt det antal lejligheder, hvor der er foretaget forbedringer fordelt efter ibrugtagelsestidspunkt og beliggenhed

Ibrugtagelsesår	Hovedstadsregionen		Det øvrige land	
	Antal lejligheder	Gens. huslejestigning	Antal lejligheder	Gens. huslejestigning
-1933	480	30	184	17
1934-1940	2.442	16	10	26
1941-1950	3.041	23	2.172	35
1951-1955	2.394	26	2.301	59
1956-1960	4.642	37	3.256	23
1961-1965	1.809	41	2.490	27
1966-1970	5.656	36	3.234	19
1971-1975	2.949	8	2.634	11
1976-1980	2.631	9	1.968	8
1981-1985	1.861	11	1.740	10
1986-1990	219	7	890	12
1991-	362	6	887	11
I alt	28.486	25	21.766	23

**Table 5.** Årlig leje i kr. pr. kvadratmeter 1. januar 2000 fordelt efter ibrugtagelsesår og afdelingens størrelse

	Årlig leje kr./m <sup>2</sup>					
	Hovedstadsregionen			Det øvrige land		
	Antal lejligheder i afdelingen					
	-39	40-149	150-	-39	40-149	150-
-1933	464	392	393	417	467	412
1934-1940	470	336	454	388	389	466
1941-1950	436	462	445	383	398	377
1951-1955	447	449	442	377	384	380
1956-1960	437	447	453	382	385	398
1961-1965	463	456	467	388	406	380
1966-1970	500	485	492	398	415	406
1971-1975	561	543	509	461	471	442
1976-1980	602	611	591	499	507	476
1981-1985	627	613	604	508	509	504
1986-1990	687	671	654	556	561	532
1991-1995	666	667	679	561	567	591
1996-	707	696	682	584	588	-
Gennemsnit:	595	554	491	490	462	422
Antal lejligheder i alt:	11.823	53.058	134.222	77.226	109.282	78.215

**Hovedstadsregionen**
**Table 6. Lejligheder i alment byggeri fordelt efter ibrugtagelsesår og huslejeniveau pr. 1. januar 2000**

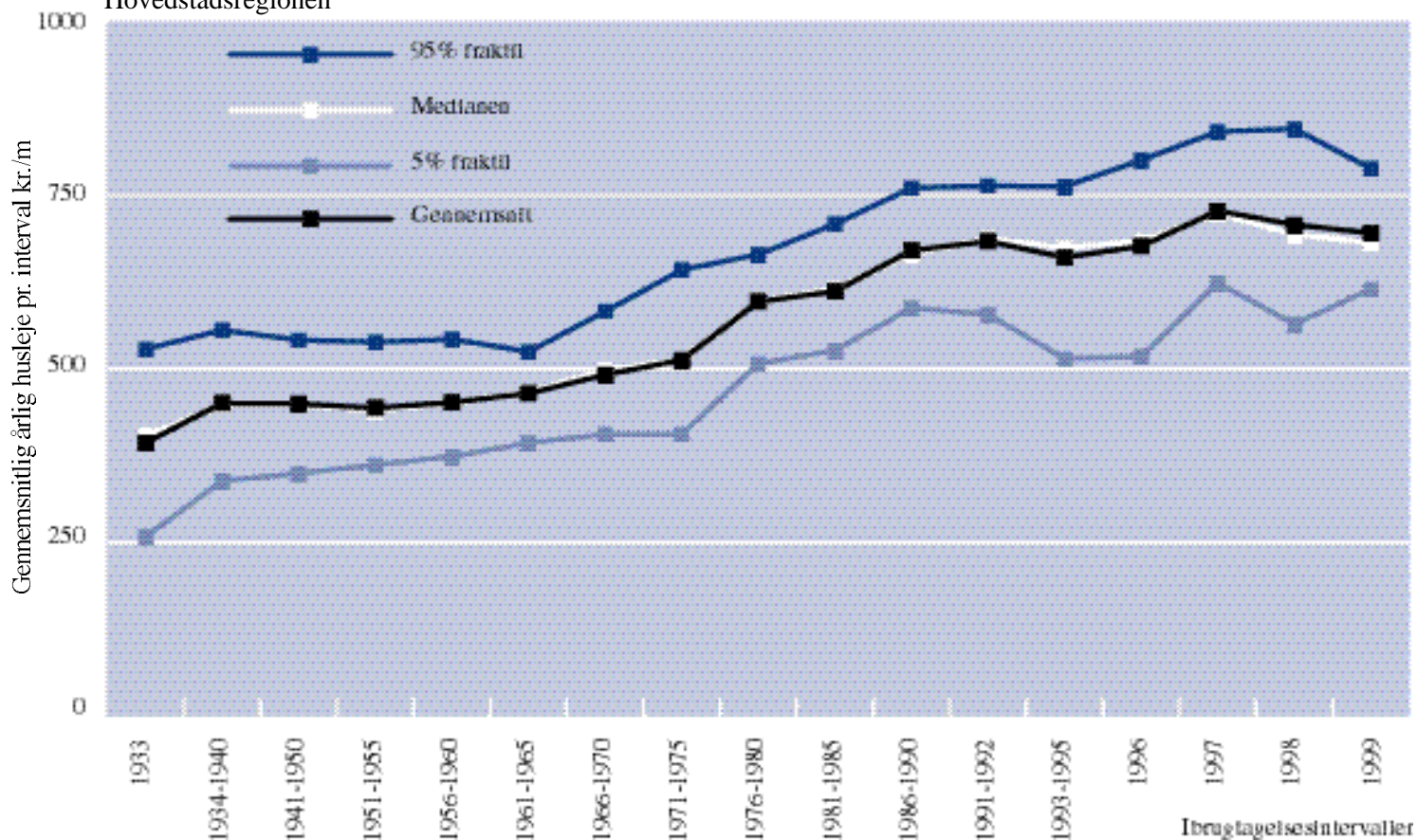
Leje kr/m <sup>2</sup>	1933	1934 1940	1941 1950	1951 1955	1956 1960	1961 1965	1966 1970	1971 1975	1976 1980	1981 1985	1986 1990	1991 1992	1993 1995	1996	1997	1998	1999
-250	199		24	16													
251-260	131																
261-270	150		18														
271-280	216																
281-290			16														
291-300	13		11		25												
301-310	542		95	29	7												
311-320	120		63	54	12												
321-330	84		18	524	25												
331-340		339	180	10	196	22											
341-350	280		730	158	187												
351-360	59			40	18	10	48										
361-370	313	453	365	1.324	260												
371-380	346		1.298	715	1.273	264	138	280									
381-390	240	161	529	448	542	300	405										
391-400	127	413	1.020	975	1.448	788	225	274		40							
401-410	836		1.540	1.354	1.531	343	876	1.459							3		
411-420	259	325	1.063	1.336	166	632	143	116				4	58	21			
421-430	212	202	1.538	881	2.883	901	445	366	139				83	23			
431-440	164	547	1.610	1.812	1.123	1.158	1.566	498	40	15							
441-450	472	295	907	1.639	1.963	3.088	346	643					12				
451-460	324		582	1.487	2.112		3.463	2.202	73			6					
461-470	290	349	1.716	1.349	1.595	1.668	581	1.429			46		168				
471-480		589	1.432	168	1.151	1.064	403	1.061									
481-490	197	315	1.144	338	2.239	1.427	1.119	1.306		174							
491-500		16	1.479	342	1.527	1.450	3.904	629	324	394							
501-510	110		922	1.349	498	1.957	3.274	1.775	248	64	80	93					
511-520		493	602	792	509	426	2.879	4.713	37	77		15	42	22	6	3	
521-530	184	242	1.147	600	765	1.182	1.833	729	234	50			39		6		
531-540			359	506	171	56	1.235	1.245	881	994	78						
541-550	111		479	97	209	5	804	717	540	1.012							
551-560		543	33	147	53	6	429	93	549	450			7		10		
561-570	155		30		686		88	1.242	1.487	506	113						55
571-580			93	516	147		21	258	847	84	86						15
581-590			228				545	1.280	1.962	1.093	204		20				
591-600							628	201	1.265	916	133	120	90	68			
601-610			205				99	638	735	570	227	79	543	59	4		
611-620					66			893	911	1.623	389	6	301	76			52
621-630					53			493	1.543	1.269	410	217	294		63		
631-640						16			1.538	1.585	890	50	306				
641-650							95	304	998	610	790	283	617	88			
651-660								734	594	667	1.448	107	269	64	20	59	
661-670			59					185	239	396	1.043	255	224	84	45	90	
671-680						46				590	454	345	847	23	16	11	132
681-690				105		62			156	298	875	292	839	223	36		133
691-700									50	444	636	337	457	1	75	105	
701-710								72	188	542	920		317	55	42		
711-720								34	130	408	306	369	652	21	77		
721-730										61	547	217	121		162	36	
731-740									85	22	42	193	25	140			
741-750											412	163		77	33		
751-760											225	241	67			12	46
761-770											235	259	99	14	85	20	
771-780										156	249		21	69	12		1
781-790										14					87		21
791-800											52	8	188				
801-810														24			
811-820													6	24	30	48	
821-830										27			39	12	48	16	
831-840																	
841-															51	56	15
	6.134	5.282	21.535	19.111	23.440	16.871	25.592	25.611	15.204	15.914	10.888	3.745	6.751	1.188	911	526	400

**Det øvrige land**

**Tabel 7.** Lejligheder i alment byggeri fordelt efter ibrugtagelsesår og huslejeniveau pr. 1. januar 2000

Leje kr/m <sup>2</sup>	1933	1934 1940	1941 1950	1951 1955	1956 1960	1961 1965	1966 1970	1971 1975	1976 1980	1981 1985	1986 1990	1991 1992	1993 1995	1996	1997	1998	1999
-200			12	15													
201-210			95														
211-220			18	12	30	56											
221-230		14		173	107												
231-240				33	174		6										
241-250			12	82	2	35	27										
251-260			94	35	31	25	27										
261-270		20	167	152	142	76	162	35									
271-280			505	256	92	177	120	22									
281-290	30		216	265	299	495	198	64									
291-300			1.019	415	256	287	100	16									
301-310	2		218	577	442	740	539	24									
311-320			640	696	886	368	507	185		24							
321-330		187	1.238	997	1.148	625	629	221		14	34	1					
331-340		97	1.135	1.045	673	642	1.483	170	6				8				
341-350	276	11	1.260	1.304	1.934	1.244	1.255	435	9	94							
351-360		12	1.537	1.961	1.279	1.683	1.103	603	13	36							
361-370	357	18	1.306	1.213	1.651	1.517	1.325	143	16	68	12						
371-380	176	85	1.218	2.407	2.037	1.350	1.761	468	51	111			4				
381-390		147	1.052	1.957	1.284	491	3.431	1.352	573	193		12		4			
391-400	477	172	1.256	838	1.023	846	1.519	1.819	568	594	28	8	52				
401-410		64	1.726	823	1.352	1.497	2.167	1.840	10	560	88		8				
411-420		121	1.163	1.305	1.266	1.768	1.675	1.619	176	630	19	52	17	6			
421-430		92	1.348	669	963	1.194	2.437	4.697	557	648	135		5		8		
431-440		12	551	947	1.102	1.856	1.604	2.185	1.506	659	101	59	45	19			
441-450	36	215	1.167	1.180	485	1.258	3.398	1.448	443	1.392	67	45	30		15	8	
451-460	161		1.007	376	1.072	443	2.489	3.599	1.049	1.553	621	77	75	52	51		
461-470		108	214	507	1.725	546	1.858	1.023	814	1.291	594	161	143				
471-480	462	289	446	138	363	555	894	1.572	1.858	2.077	640	145	212	15			
481-490		36	431	333	283	129	757	1.734	773	2.313	784	187	106		92		15
491-500	42	35	278	132	534	184	637	1.354	1.373	2.069	1.106	149	218	78	55	27	5
501-510	188		191	269	62	226	105	1.143	1.901	1.882	1.307	361	293	104	114	26	1
511-520	9		240	69	76		64	1.170	2.114	2.103	1.379	380	382	174	126	19	13
521-530	18		45	141	65	334	259	790	1.401	2.257	2.204	601	664	217	235	27	9
531-540			188		35	17		392	891	2.057	2.236	449	484	114	168	37	73
541-550			314	37			106	461	581	1.575	2.038	941	998	289	323	28	38
551-560			12	107	63			479	297	1.539	2.022	595	537	77	248	258	40
561-570			24	14			88	888	476	1.382	2.663	825	644	287	313	84	49
571-580					107	177	76	376	710	1.550	1.597	648	885	333	412	109	177
581-590			18	68	20			306	163	1.027	1.503	615	537	131	297	69	105
591-600				28	18	15	4	290	430	319	1.107	540	407	184	303	208	98
601-610								30	175	293	1.762	362	728	180	348	110	84
611-620			75		11			53	223	283	1.090	330	239	131	248	44	40
621-630			8					68	62	277	609	254	74	77	67	163	118
631-640									5	445	806	227	169	152	382	74	93
641-650									81	8	558	208	191	102	30	12	22
651-660			39					32	25	108	228	88	163	24	68	98	22
661-670			55							31	181	51	3	48	76	32	18
671-680									12	10	88	73	82	22	35		28
681-690								103		65	181	20	41	60	17	59	25
691-700									22	80	165	8	5		100	6	12
701-710											191	90	34	16	19		4
711-720									14		74	66		9	12	23	
721-730											20		15	9	54		36
731-740											21			7	10	10	11
741-750									48	10					48		16
751-760										7	12				15		
761-770											40	48		10	8		18
771-											19	10	170				
	2.234	1.735	22.538	21.576	23.092	20.856	32.810	33.209	19.426	31.634	28.330	8.686	8.668	2.931	4.297	1.531	1.170

**Figur 1.** Huslejen 1. januar 2000 i alment byggeri udtrykt ved gennemsnit og median samt 5 % og 95 % fraktil fordelt efter ibrugtagelsesår Hovedstadsregionen



**Figur 2.** Huslejen 1. januar 2000 i alment byggeri udtrykt ved gennemsnit og median samt 5 % og 95 % fraktil fordelt efter ibrugtagelsesår Det øvrige land

