



## Huslejer i almene boliger i Københavns Kommune 2024

Huslejen i almene boliger er omkostningsbestemt. Det betyder, at huslejen dækker over udgifterne til at opføre og drive boligerne, men uden at generere et overskud. Dette sikrer, at alle indkomstgrupper kan få en bolig, som er til at betale.

I denne analyse undersøges huslejeniveauet i de almene boliger i Københavns Kommune på tværs af kommunens bydele, udviklingen i husleje siden 2019 og hvor stor en del af forskellige familietypers indkomst, der bruges på at betale husleje.

### Hovedkonklusioner

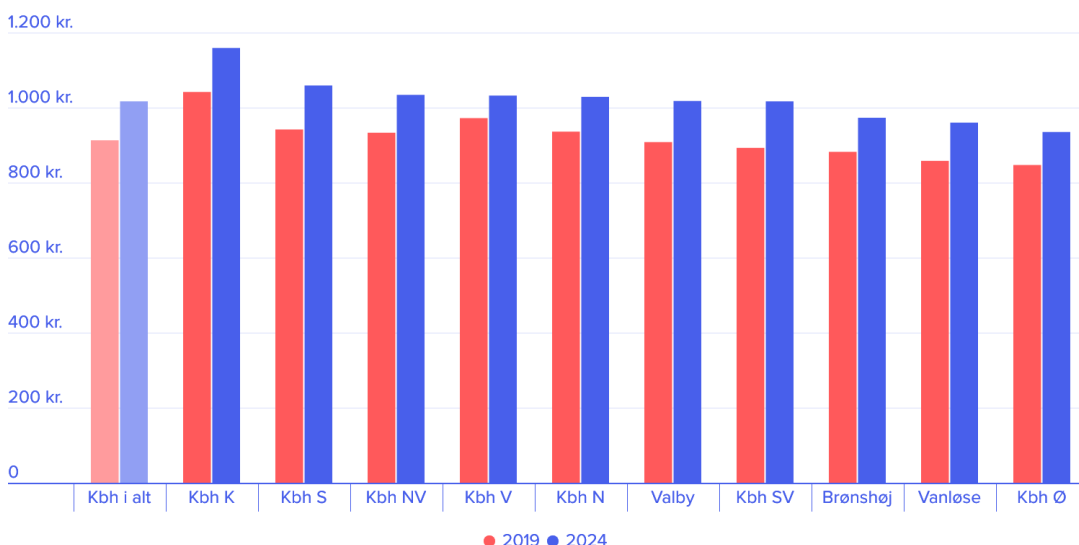
- Almene boliger opført før år 2000 har generelt et lavere huslejeniveau sammenlignet med nyere opførte boliger. De nyeste almene boliger, opført efter 2010, har dog en lavere husleje sammenlignet med boliger opført i 2000'erne.
- De seneste fem år er den gennemsnitlige husleje i almene boliger i Københavns Kommune steget med 2,2 pct. pr. år. Inflationen har været gennemsnitligt 2,9 pct. pr. år over den samme periode.
- Derfor, korrigeret for den generelle prisudvikling i samfundet, har den reale udvikling i huslejen for både almene familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger været negativ.
- Familier bestående af enlige med børn bruger godt 30 pct. af deres indkomst på at betale husleje, mens parfamilier uden børn bruger mellem 17-20 pct. af deres indkomst på husleje.
- På tværs af Københavns Kommune er der store forskelle på husleje- og indkomstniveauer. Størst er huslejeudgiften i København K og mindst i Vanløse. Boligbyrden er generelt højest i København N, S og K.

### Husleje i København

I 2024 er den gennemsnitlige årlige husleje i København 1.017 kr. pr. kvm. Til sammenligning var den gennemsnitlige årlige husleje 913 kr. i 2019. Det er en stigning på 11,4 pct. på fem år eller 2,2 pct. pr. år. På tværs af bydele har der i perioden været forskel på den procentvise stigning i den gennemsnitlige husleje pr. kvm. pr. år. I København SV er den gennemsnitlige årlige husleje pr. kvm. steget mest med 13,9 pct. i årene 2019-2024, svarende til en stigning på 2,6 pct. pr. år. Til sammenligning er den gennemsnitlige årlige husleje steget mindst i København V, hvor den er steget med 6,2 pct. i perioden, svarende til en stigning på 1,2 pct. pr. år. Stigningerne i den årlige husleje i den almene sektor i København er således under inflationen, hvor den gennemsnitlige årlige stigning i forbrugsprisindekset har været på 2,9 pct. pr. år i perioden 2019-2024.

På Østerbro og i Vanløse er huslejeniveauet lavest, mens det er højest i København K. På tværs af bydele er der forskel på, hvor store boligerne generelt er. Derfor er forskellene i de månedlige huslejer generelt også større end forskellen i huslejen pr. kvm pr. år, se Figur 2.

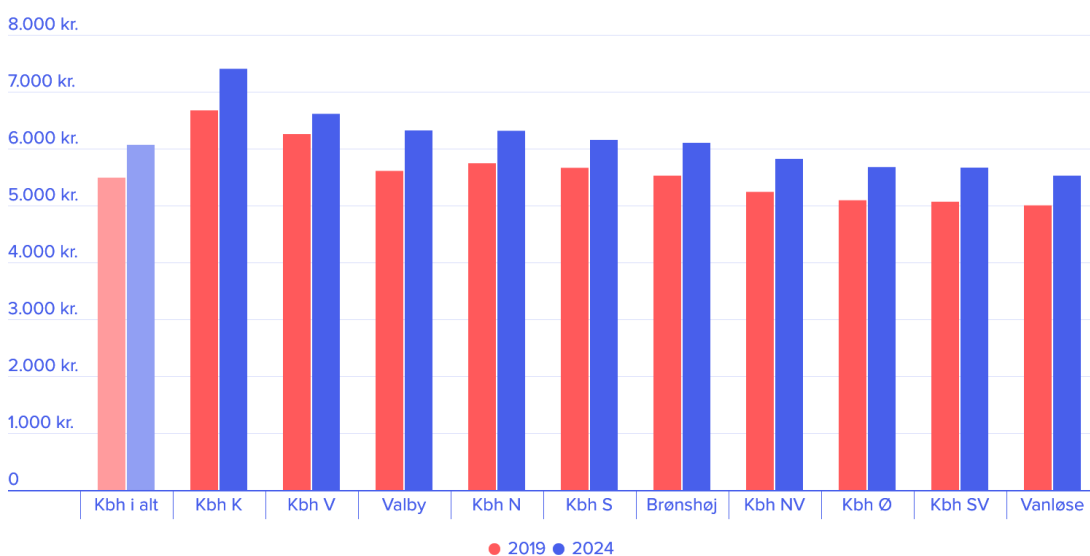
**Figur 1. Husleje pr. kvm. pr. år i almene boliger fordelt på bydele**



Note: Huslejen i figuren er ekskl. forbrug, primo året. Der tages forbehold for, at senest tilgængelige BBR-data fra Danmarks Statistik er fra ultimo 2022. Se boks 1 for uddybelse af dette, samt beskrivelse af data og metode. Nordhavn er ikke vist for sig i figuren, da der ikke var nok almene boliger i 2019 i forhold til Danmarks Statistiks diskretioneringsregler, men bydelen indgår i gennemsnitstal for kommunen.

Kilde: BL's egne beregninger pba. Danmarks Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejerregister.

**Figur 2. Månedlig husleje i almene boliger fordelt på bydele**



Note: Huslejen i figuren er ekskl. forbrug, primo året. Der tages forbehold for, at senest tilgængelige BBR-data fra Danmarks Statistik er fra ultimo 2022. Se boks 1 for uddybelse af dette, samt beskrivelse af data og metode. Nordhavn er ikke vist for sig i figuren, da der ikke var nok almene boliger i 2019 i forhold til Danmarks Statistiks diskretioneringsregler, men bydelen indgår i gennemsnitstal for kommunen.

Kilde: BL's egne beregninger pba. Danmarks Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejerregister.

## Boligstørrelse og opførelsesperiodes betydning for huslejeniveauet

Huslejeniveauet i almene boliger afhænger i høj grad af, hvornår boligerne er opført. De ældste almene boliger har generelt en lavere årlig husleje pr. kvm. end nyere opførte almene boliger. Den gennemsnitlige årlige husleje pr. kvm. er højest i boliger opført i perioden 2001-2010, jf. Tabel 1. Almene boliger, der er opført inden for de seneste 13 år, har en lavere husleje end dem, der blev opført i perioden før.

Dertil kommer også, at den gennemsnitlige årlige husleje pr. kvm. afhænger af boligens størrelse, jf. Tabel 1. Generelt har de mindste boliger på under 50 kvm. den højeste årlige husleje pr. kvm., mens større boliger har et lavere huslejeniveau pr. kvm.

**Tabel 1. Husleje pr. kvadratmeter fordelt på boligstørrelse og opførelsesperiode, 2024**

	Under 50 m <sup>2</sup>	51-60 m <sup>2</sup>	61-70 m <sup>2</sup>	71-80 m <sup>2</sup>	81-90 m <sup>2</sup>	91-100 m <sup>2</sup>	101-110 m <sup>2</sup>	Over 110 m <sup>2</sup>
Opførelsesperiode	Årlig husleje pr. m <sup>2</sup>							
-1967	1.085	957	978	932	909	887	891	767
1968-1982	1.091	1.053	1.138	996	962	955	904	908
1983-2000	1.072	1.352	1.266	1.087	1.109	1.074	1.100	1.084
2001-2010	1.458	1.602	1.558	1.461	1.288	1.249	1.304	1.317
2011-2022	1.243	1.247	1.415	1.282	1.183	1.146	1.115	1.130

Note: Huslejen i figuren er ekskl. forbrug, primo året. Der tages forbehold for, at senest tilgængelige BBR-data fra Danmarks Statistik er fra ultimo 2022. Derfor kan der også kun medtages byggeri til og med 2022. Se boks 1 for uddybelse af dette, samt beskrivelse af data og metode.

Kilde: BL's egne beregninger pba. Danmarks Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejeregister.

## Forskelle i huslejeniveauer mellem boligtyper

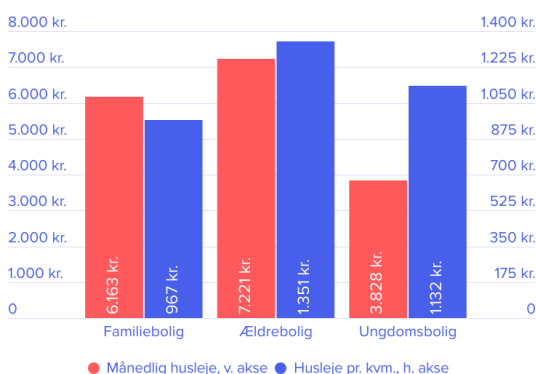
Huslejen i almene familieboliger i Københavns Kommune udgør gennemsnitligt 967 kr. pr. kvm. pr. år, mens den i ældreboliger og ungdomsboliger udgør hhv. 1.351 kr. og 1.132 kr. pr. kvm. pr. år, jf. Figur 3A. Det svarer til, at den gennemsnitlige månedlige husleje for en almen familiebolig i Københavns Kommune er omkring 6.200 kr., mens den udgør hhv. 7.200 kr. og 3.800 kr. i ældreboliger og ungdomsboliger.

Huslejen pr. kvm. er højere i almene ældreboliger og ungdomsboliger end i almene familieboliger. Dette forklares ved, at ældreboliger og ungdomsboliger er mindre end familieboliger, jf. Figur 3B. I de relativt mindre boliger bliver omkostninger ved at etablere de relativt dyre dele af boligerne, såsom badeværelser og køkkener fordelt over færre kvadratmeter, som medfører den relativt højere husleje pr. kvm.

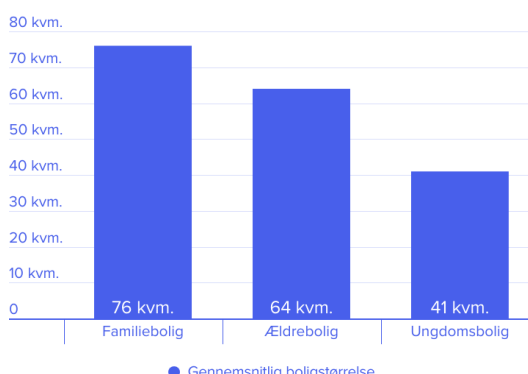
For ældreboliger gælder derudover, at disse skal indrettes med tiltag, der gør boligerne tilgængelighedsegnede. Disse tilgængelighedstiltag indebærer en række ekstra omkostninger, der øger huslejeniveauet.

### Figur 3. Huslejeniveau og boligstørrelse fordelt på boligtype, 2024

#### A. Huslejeniveauer



#### B. Boligstørrelser



Note: Huslejen i figuren er ekskl. forbrug, primo 2024. Der tages forbehold for, at senest tilgængelige BBR-data fra Danmarks Statistik er fra ultimo 2022. Se boks 1 for uddybelse af dette, samt beskrivelse af data og metode.

Kilde: BL's egne beregninger pba. Danmarks Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejeregister.

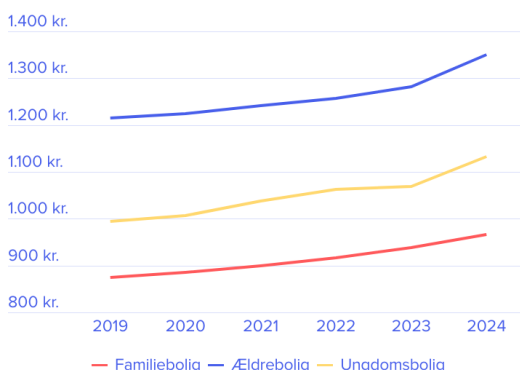
### Udviklingen i huslejer i perioden 2019-2024

De seneste fem år er gennemsnitshuslejen i en almen bolig i Københavns Kommune steget med mellem 2,0 og 2,6 pct. pr. år afhængigt af boligtypen, jf. Figur 5. Huslejen er steget mest i almene ungdomsboliger. I 2019 var huslejen pr. kvm. i almene familieboliger i Københavns Kommune i gennemsnit 874 kr., mens den i 2024 er 967 kr. I almene ældreboliger og ungdomsboliger var den gennemsnitlige husleje pr. kvm. i 2019 hhv. 1.215 kr. og 995 kr., mens den i 2024 er hhv. 1.351 kr. og 1.132 kr., jf. Figur 4A. Mulige forklaringer på denne udvikling kan dække over stigende driftsomkostninger som følge af inflationen, renoveringer i den eksisterende boligbestand, eller det, at nyopførte boliger kræver en højere anskaffelsessum i dag end tidligere.

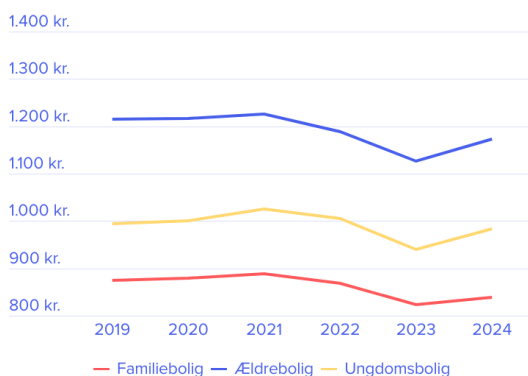
Når der korrigeres for den generelle prisudvikling i samfundet, har der været en stigning i den reale huslejeudvikling i 2019-2021 og igen fra 2023-2024, men et betydeligt fald i perioden 2021-2023, jf. Figur 4B. Huslejen i den almene sektor steg langsommere end priseniveauet i 2021-2023. Det har resulteret i, at over fem år har den reale gennemsnitlige årlige vækst i huslejen været negativ for alle almene boligtyper, se Figur 5.

### Figur 4. Huslejeudviklingen i perioden 2019-2024

#### A. Huslejeudviklingen fordelt på boligtype, nominelle priser



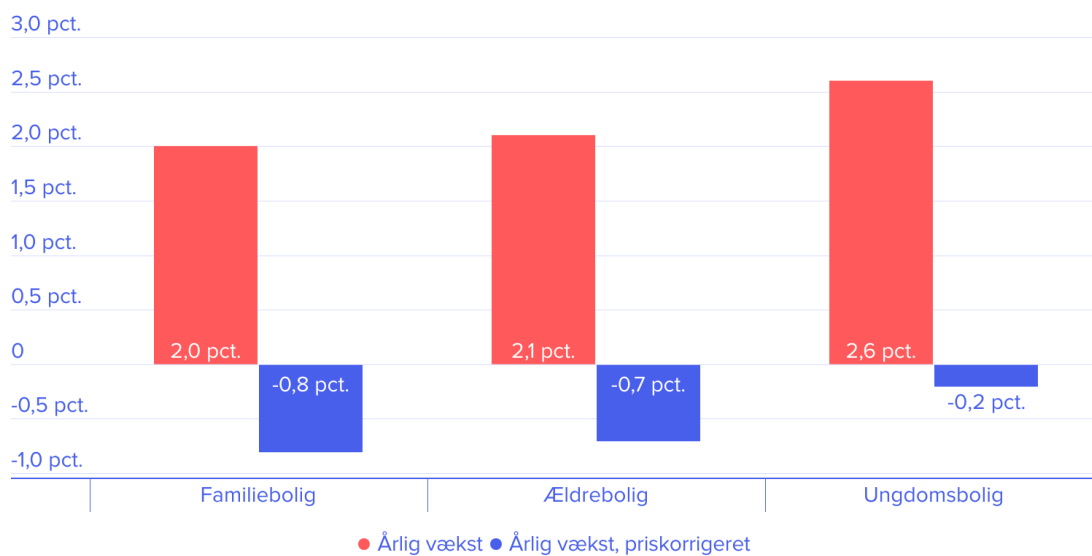
#### B. Priskorrigeret huslejeudviklingen fordelt på boligtype, faste 2019-priser



Note: Huslejen i figuren er pr. kvm. samt ekskl. forbrug. Huslejerne i Figur 4B er forbrugerpriskorrigeret fra 2019K1 til 2024K på baggrund af oplysninger i Statistikbanken\PRIS111. Der tages forbehold for, at senest tilgængelige BBR-data fra Danmarks Statistik er fra ultimo 2022. Se boks 1 for uddybelse af dette, samt beskrivelse af data og metode.

Kilde: BL's egne beregninger pba. Danmarks Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejeregister.

**Figur 5. Gennemsnitlig årlig vækst i husleje i perioden 2019-2024**



Note: Huslejen i figuren er ekskl. forbrug, primo året. Den årlige priskorrigerede vækst er beregnet på baggrund af Figur 4B. Der tages forbehold for, at senest tilgængelige BBR-data fra Danmarks Statistik er fra ultimo 2022. Se boks 1 for uddybelse af dette, samt beskrivelse af data og metode.

Kilde: BL's egne beregninger pba. Danmarks Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejeregister.

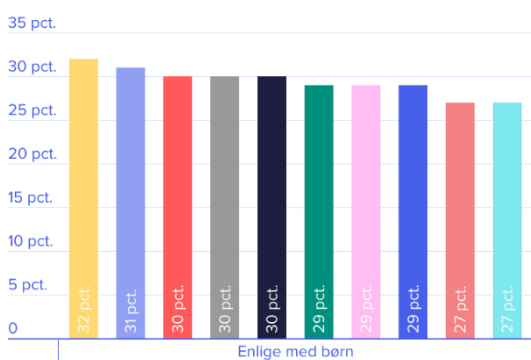
## Familietypers boligudgifter i forhold til deres indkomst

Udgifter til bolig fylder naturligt generelt mere i det månedlige budget hos enlige, både med og uden børn, mens de omvendt udgør en relativt mindre del af indkomsten for parfamilier. Familiernes boligbyrde afhænger ligeledes af hvilken del af Københavns Kommune, de er bosat i. I 2024 udgør huslejen i almene boliger godt 30 pct. af den disponible indkomst for enlige forældre med børn og mellem 17 og 20 pct. for par uden børn, jf. Figur 6.

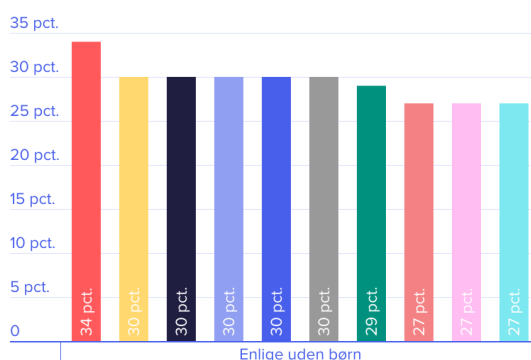
På Østerbro og i Vanløse er boligbyrden i en almen familiebolig generelt lavere end sammenlignet med de øvrige bydele i Københavns Kommune. Her udgør den månedlige husleje 16-17 pct. af indkomsten blandt parfamilier med og uden børn og 27 pct. af indkomsten blandt enlige med og uden børn. Omvendt er boligbyrden generelt højest i København N, S og K. Her udgør huslejen minimum 30 pct. for enlige med og uden børn og knap en femtedel af indkomsten for parfamilier i disse bydele.

**Figur 6. Husleje i forhold til indkomst for familietyper fordelt på bydele**

### A. Boligbyrder for enlige med børn



### B. Boligbyrder for enlige uden børn



### C. Boligbyrder for par med børn



### D. Boligbyrder for par uden børn



Note: Huslejen i figuren er ekskl. forbrug, primo 2024 og kun opgjort for familier, der bor i familieboliger. Der tages forbehold for, at senest tilgængelige BBR-data fra Danmarks Statistik er fra ultimo 2022. Se boks 1 for uddybelse af dette, samt beskrivelse af data og metode. De seneste indkomstoplysninger fra Danmarks Statistik er fra 2022, hvorfor de er fremskrevet med en årlig stigning i lønindeks fra 2022K3 til 2023K4 for at stemme med opgørelsestidspunkt for huslejen. Boligbyrderne kan derfor være let undervurderet for offentlige overførsler forventes at have steget mindre i perioden end løn pga. et lag i indekseringen.

Kilde: BL's egne beregninger pba. Danmarks Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejeregister.

## Boks 1. Data og metode

### Boliger

Almene boliger opgøres primo opgørelsesåret og identificeres vha. Bygnings- og boligregistret (BBR), Landsbyggefondens huslejeregister og Bystørrelsesregistret (BYSTRB) samt adresselisten fra Social-, Ældre- og Boligministeriet. BBR-registret anvendes til at definere opførelsesperioder, boligstørrelser og befolkningens adressegrundlag. Opførelsesperioderne i rapporten er defineret som "før 2000" (opførelsesårene op til og med år 2000), "2001-2010" (opførelsesårene 2001-2010) og "2011- 2022". De seneste BBR-data tilgængelige hos Danmarks Statistik samt ministeriets adresseliste er baseret på data fra ultimo 2022, hvorfor huslejeniveau for alment nybyggeri fra 2023 ikke indgår i 2024-tal. Dertil kan der ske efterregistreringer i BBR.

Områderne, der indgår i opgørelsen, defineres ud fra BYSTRB-registret. Disse er København K (1050-1473), København V (1500-1799), København Ø (2100), Nordhavn (2150), København N (2200), København S (2300), København NV (2400), København SV (2450), Valby (2500), Brønshøj (2700) og Vanløse (2720). Vi har således udelukket et mindre antal boliger, der ligger i postnumre, der hovedsageligt ikke tilhører Københavns Kommune (2000, 2610, 2860, 2770, 2900).

### Husleje

Opgørelsen af huslejeniveauer for almene boliger er baseret på Landsbyggefondens huslejeregister. Registret bygger på indberetninger fra almene boligorganisationer af husleje i de enkelte almene boliger. Fripolejeboliger, kommunalt ejede boliger og boliger i selvejende institutioner indgår ikke i opgørelsen. For boliger, hvor forbrug af vand, el og/eller varme er inkluderet i huslejen, er der foretaget en rensning af den månedlige husleje, så alle huslejer brugt i analysen er ekskl. forbrug. Dette gøres for at kunne sammenligne huslejeniveauet på tværs af boligerne. Rensningen af el-, vand- og varmemeforbruget sker ved hjælp af en regressionsmodel, som indeholder oplysninger om beboernes acountbetalinger til vand, varme og el samt boligernes karakteristika. Den årlige husleje pr. kvm. er beregnet på baggrund af månedlige indberetninger af husleje i de enkelte almene boliger og boligernes størrelse fra BBR. Boligtypen (familie-, ungdoms- og ældreboliger) fremgår af adresselisten fra Social-, Ældre- og Boligministeriet.

### Boligbyrder

I opgørelsen af boligbyrder indgår udvalgte familietyper, som er a) Enlige med børn, b) Enlige uden børn, c) Par med børn og d) Par uden børn. Personer, som ikke falder ind under ovenstående definitioner, er udeladt i opgørelsen. Fx søskende, der bor sammen, eller personer, der bor i et kollektiv. Boligbyrden er beregnet som huslejen uden forbrug divideret med summen af den disponible indkomst hos voksne bosiddende på adressen. Kun boliger, hvor der bor personer med registreret indkomst, og hvor alle voksne familiemedlemmer er fuldt skattepligtige hele året, er medtaget i beregninger af boligbyrden.