



BL

DANMARKS
ALMENE
BOLIGER

BL-ANALYSE • AUGUST 2021

Husleje i almene boliger i Københavns Kommune

Husleje i almene boliger i København

Huslejen i almene boliger er omkostningsbestemt og dækker over udgifter til at drive og bygge boligerne. Den lave boligudgift er med til at sikre boliger til alle indkomstgrupper, og at det fortsat er muligt for en kommune at løse byens boligsociale opgaver.

I denne analyse sætter vi fokus på huslejeniveauet i Københavns Kommune på tværs af områder, udviklingen i huslejeniveauerne og på, hvor stor en del af udvalgte familietyper indkomst, som anvendes til at betale husleje.

Hovedkonklusioner:

- Almene boliger opført før år 2000 har generelt et lavere huslejeniveau sammenlignet med nyere boliger opført senere. De nyeste almene boliger opført i 2010'erne har dog en lavere husleje sammenlignet med almene boliger opført i 00'erne.
- De seneste seks år er den gennemsnitlige husleje i almene boliger i København steget med mellem 0,5 og 1,5 pct. pr. år, hvilket er det samme niveau som på landsplan. Korrigeret for de generelle forbrugerpriser er det alene huslejerne i familieboliger, som er steget i perioden.
- Huslejen udgør mellem 20 og 40 pct. af indkomsten blandt familier, der bor i de nyeste boliger opført efter år 2000. Knap en tredjedel af indkomsten hos enlige familier med børn anvendes til husleje, mens parfamilier med og uden børn bruger ca. en femtedel af indkomsten på husleje.
- Boligbyrden er faldet for alle familietyper – undtagen for enlige med børn – de seneste seks år. For enlige med børn er den steget med knap 1 pct.
- På tværs af kommunen er der store forskelle på husleje- og indkomstniveauer. Størst er huslejudgiften og boligbyrden i København K og mindst i Vanløse.

Huslejestrukturen i almene boliger

Husleje i København

I 2020 var den gennemsnitlige årlige husleje i København 925 kr. pr. kvm. For en gennemsnitlig almen familiebolig svarer det til en månedlig huslejudgift på ca. 5.600 kr. På tværs af områderne i kommunen er der op til 200 kr. i forskel på den gennemsnitlige husleje pr. kvm, jf. figur 1.

I Vanløse er huslejeniveauet lavest, mens det er højest i København K. Derudover er der i kommunens bydele forskel på, hvor store boligerne er, og derfor er forskellene i de månedlige huslejer generelt også større end forskellen i huslejen pr. kvm.

Figur 1. Husleje i almene boliger fordelt på bydele, 2020



Note: Huslejen i figuren er ekskl. forbrug. Se boks 1 for beskrivelse af data og metode.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejerregister.

Boligstørrelse og opførelsesperiodes betydning for huslejeniveauet

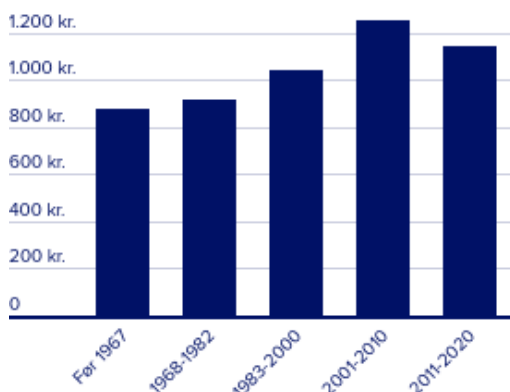
Huslejeniveauet i de almene boliger afhænger i høj grad af boligernes opførelsesår og størrelse. De ældste boliger har generelt en lavere husleje end de nyere boliger, og den gennemsnitlige årlige husleje pr. kvm er højest i boliger opført i perioden 2001-2010, jf. figur 2A. Almene boliger opført inden for de seneste 10 år har en lavere husleje end dem, der blev opført i perioden før.

Den gennemsnitlige husleje varierer også efter boligstørrelse, jf. figur 2B. Helt små boliger under 50 kvm har det højeste huslejeniveau pr. kvm, mens niveauet er lavere for de større boliger. Der er generelt ikke stor forskel på huslejeniveauet i boliger på 51-110 kvm, hvilket kan skyldes, at flere af de store boliger er opført i de senere år, hvor huslejeniveauet har været højere, jf. tabel 1.¹

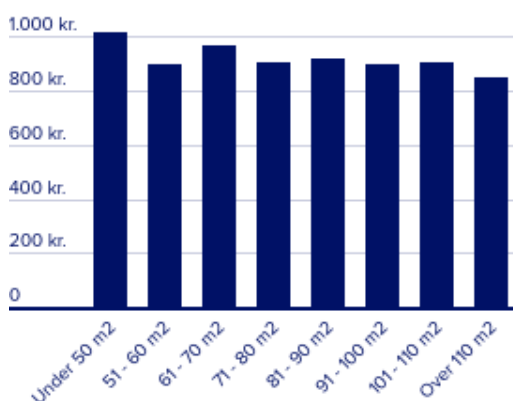
¹ Den faldende tendens i huslejeniveauet efter boligstørrelse er endnu tydeligere inden for de enkelte opførelsesperioder.

Figur 2. Huslejeniveau fordelt på opførelsesperiode og boligstørrelse

A. Husleje fordelt på opførelsesperiode



B. Husleje fordelt på boligstørrelse



Note: Huslejen i figuren er ekskl. forbrug. Se boks 1 for beskrivelse af data og metode.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejeregister.

Tabel 1. Husleje pr. kvm fordelt på boligstørrelse og opførelsesperiode

Opførelsesperiode	Under 50 m ²	51-60 m ²	61-70 m ²	71-80 m ²	81-90 m ²	91-100 m ²	101-110 m ²	Over 110 m ²
	Årlig pris pr. m ²							
-1967	997	885	904	865	837	784	805	722
1968-1982	959	980	991	928	886	880	836	837
1983-2000	1.014	1.241	1.151	1.016	1.020	1.001	1.009	953
2001-2010	1.228	1.484	1.394	1.358	1.182	1.167	1.204	1.199
2011-2020	1.336	1.293	1.327	1.180	1.054	1.064	1.044	1.043

Note: Huslejen i figuren er ekskl. forbrug. Se boks 1 for beskrivelse af data og metode.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejeregister.

Forskelle i huslejeniveauer mellem boligtyper

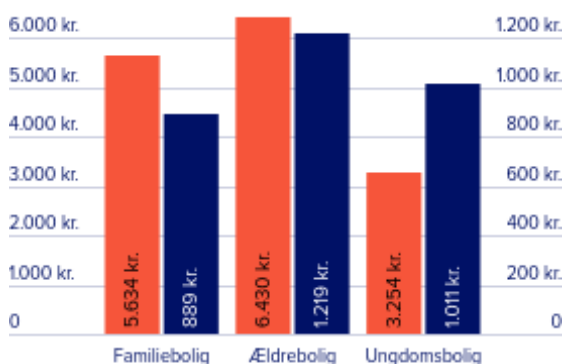
Huslejen i familieboliger i København udgør gennemsnitligt 889 kr. pr. kvm pr. år, mens den i ældre- og ungdomsboliger udgør hhv. 1.219 og 1.011 kr., jf. figur 3A. Opgøres huslejen som en månedlig udgift for en gennemsnitlig bolig, svarer det til, at huslejen i familieboliger i København i gennemsnit udgør ca. 5.600 kr. om måneden og hhv. omkring 6.400 og 3.300 kr. i ældre- og ungdomsboliger.

Huslejen pr. kvm er højere i almene ældre- og ungdomsboliger end i almene familieboliger, hvilket primært afspejler, at maksimumbeløbet for ungdoms- og ældreboliger er højere end for familieboliger, jf. figur 3A. Maksimumbeløbet er højere i disse boligtyper, da der i anskaffelsessummen indgår udgifter, der som udgangspunkt ikke er afhængige af antallet af kvadratmeter, fx udgifter til køkken og bad.

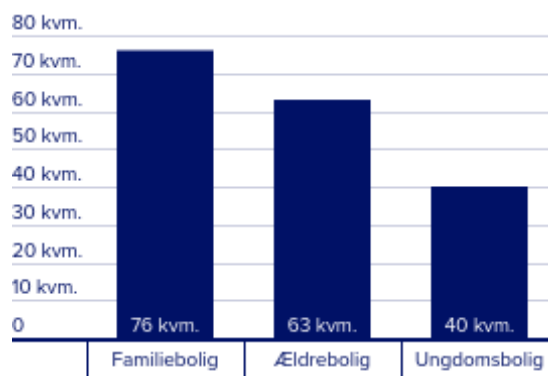
Ungdomsboliger og ældreboliger er mindre i størrelse, og dermed skal anskaffelsessummen fordeles ud på færre kvadratmeter, jf. figur 3B. Samtidig indrettes ældreboliger med tiltag, der gør boligerne tilgængelighedsegnede, og dermed vil der være en række ekstra omkostninger, der øger huslejeniveauet.

Figur 3. Huslejeniveau og boligstørrelse fordelt på boligtype

A. Huslejeniveauer



B. Boligstørrelser



● Månedlig husleje, v. akse ● Husleje pr. kvm., h. akse ● Gennemsnitlig boligstørrelse

Note: Huslejen i figuren er ekskl. forbrug. Se boks 1 for beskrivelse af data og metode.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejeregister.

Huslejudviklingen i almene boliger

Udvikling i huslejen i perioden 2015-2020

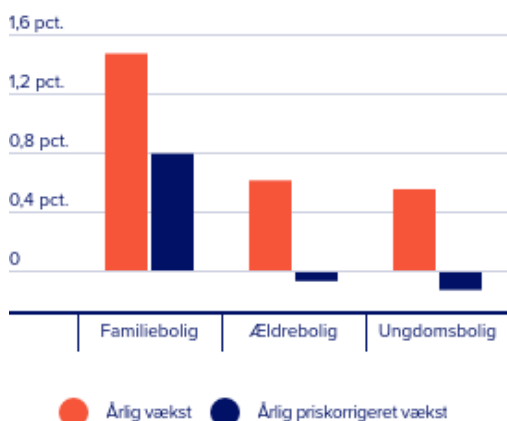
De seneste seks år er den gennemsnitlige husleje i almene boliger i København steget med mellem 0,5 og 1,5 pct. pr. år afhængig af boligtype, jf. figur 4A. Huslejen er steget mere for almene familieboliger end almene ungdoms- og ældreboliger. Tages der højde for de generelle prisstigninger i samfundet, som påvirker boligafdelingernes driftsomkostninger, er det kun huslejerne i familieboliger, der er steget i perioden, jf. figur 4A.

I 2015 var huslejen pr. kvm i almene familieboliger 826 kr., mens den i 2020 var 889 kr. pr. kvm. I ældreboliger og ungdomsboliger var huslejen i 2015 hhv. 1.182 og 984 kr., mens den i 2020 var hhv. 1.219 og 1.011 kr. pr. kvm. Det højere huslejeniveau kan være et resultat af flere ting, heriblandt at driftsomkostninger er steget som følge af inflation, renoveringer i den eksisterende boligbestand, eller at boliger i dag opføres til en højere anskaffelsessum end tidligere.

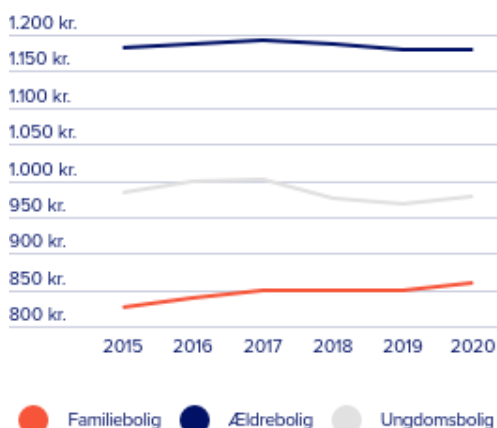
Huslejen for almene familieboliger har været stigende i hele perioden, men særligt i årene fra 2015-2017 var vækstraterne større. Huslejeniveauet i ungdoms- og ældreboliger er stort set det samme i dag, som det var for seks år siden. Mens niveauet steg i den første del af perioden, er huslejen faldet i perioden fra 2017 til 2019, når der korrigeres for de generelle forbrugerprisstigninger, jf. figur 4B.

Figur 4. Huslejeudviklingen i perioden 2015-2020

A. Gennemsnitlig årlig vækstrate



B. Huslejeudvikling fordelt på boligtype, faste 2015-priser



Note: Huslejen i figuren er ekskl. forbrug. Huslejerne i figur 4B er forbrugerpriskorrigeret, og den årlige priskorrigerede vækst i figur 4A er beregnet på baggrund af figur 4B. Se boks 1 for beskrivelse af data og metode.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejeregister.

Familietyperes boligudgifter

Huslejen i forhold til indkomst

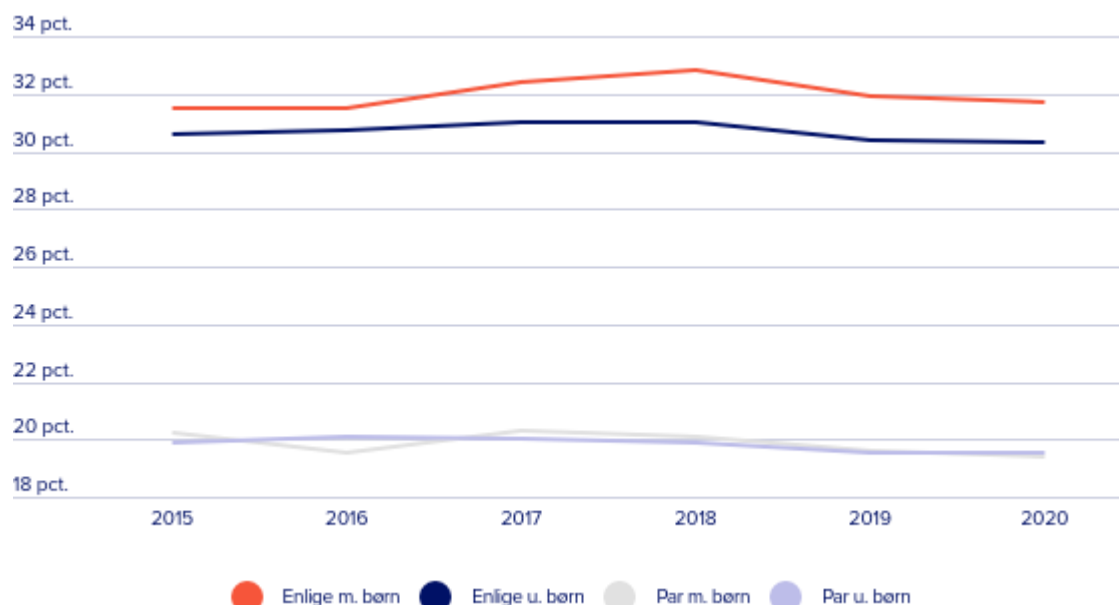
Boligudgifterne fylder generelt mere i budgettet hos enlige med børn, mens de omvendt udgør en relativt mindre del for parfamilier uden børn i København. Dette er et typisk mønster, der ikke er særligt for København. I 2020 udgjorde huslejerne i almene boliger i gennemsnit knap en tredjedel af den disponible indkomst for enlige familier med børn og ca. en femtedel for parfamilier uden børn, jf. figur 5.

I perioden 2015-2020 er huslejens andel af den disponible indkomst, ofte kaldet boligbyrden, faldet for alle familietyper bortset fra enlige med børn. Boligbyrden er for denne familietype steget med knap 1 pct., mens den for de resterende familietyper er faldet 1-4 pct.²

Når boligbyrden falder, kan det både skyldes, at huslejen er faldet, eller at familiernes indkomster er blevet større. I dette tilfælde skyldes den lavere boligbyrde primært et højere indkomstgrundlag. Den højere disponible indkomst kan være et resultat af, at nye almene beboere, som flytter til, har højere indkomster end dem, der fraflytter, eller at de nuværende beboere har oplevet en stigning i deres indkomst. Endelig kan det også skyldes et skift i familietype og andre husstandssammensætninger.

² Når der tages højde for forskelle i familiestørrelserne, har der dog generelt været et fald i boligbyrden, og dermed vil huslejen i dag udgøre en relativt mindre andel af familiernes indkomst.

Figur 5. Husleje ift. indkomst for familietyper i perioden 2015-2020



Note: Huslejen i figuren er ekskl. forbrug og er kun opgjort for familier, der bor i familieboliger. Se boks 1 for beskrivelse af data og metode.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejerregister.

Huslejen i forhold til indkomst på tværs af områder

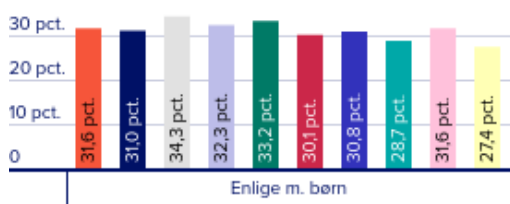
I Vanløse er boligbyrden generelt lavere sammenlignet med de resterende områder i Københavns Kommune. Her udgør den månedlige husleje en sjettedel af indkomsten blandt parfamilier uden børn og knap en tredjedel af indkomsten blandt enlige med børn. I den anden ende af skalaen er København N og København K, hvor boligbyrden er højere, og huslejen til sammenligning i gennemsnit fylder over en tredjedel og en femtedel af indkomsten blandt de to familietyper. Det svarer til, at familierne i de to områder afsætter omkring 4 og 7 pct. mere af deres indkomst til boligudgifter.

Forskellene i boligbyrden på tværs af områderne kan også her skyldes forskelle i husleje- og indkomstniveauer. I København K og København V er huslejerne generelt højere end i de resterende områder, men det modsvares kun til dels af et højere indkomstniveau. Omvendt er huslejerne i Vanløse generelt lavere end i resten af kommunen, og indkomstniveauet er samtidig et stykke over indkomsten i andre områder, hvorfor boligbyrden er relativ lav.

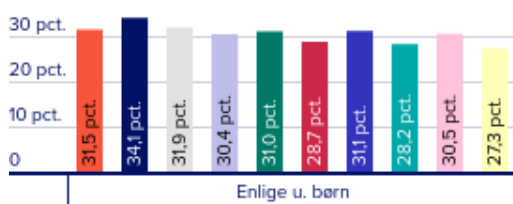
I København V og København K er boligbyrden, til forskel fra i kommunen som helhed, en smule højere for enlige uden børn end for enlige med børn. På samme måde udgør huslejen en større del af indkomsterne for par uden børn sammenlignet med par med børn i København Ø, København V, København K, København N og Brønshøj.

Figur 6. Husleje ift. indkomst for familietyper fordelt på områder

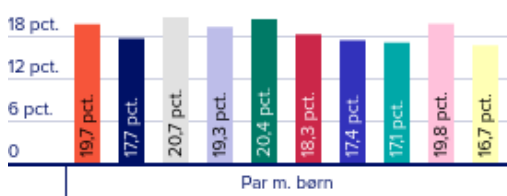
A. Boligbyrder for enlige med børn



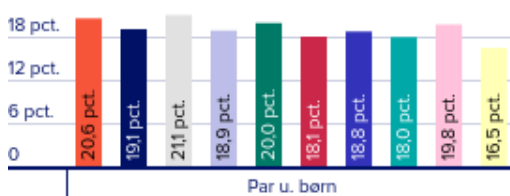
B. Boligbyrder for enlige uden børn



C. Boligbyrder for par med børn



D. Boligbyrder for par uden børn



Note: Huslejen i figuren er ekskl. forbrug og er kun opgjort for familier, der bor i familieboliger. Se boks 1 for beskrivelse af data og metode.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af af Danmarks Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejeregister.

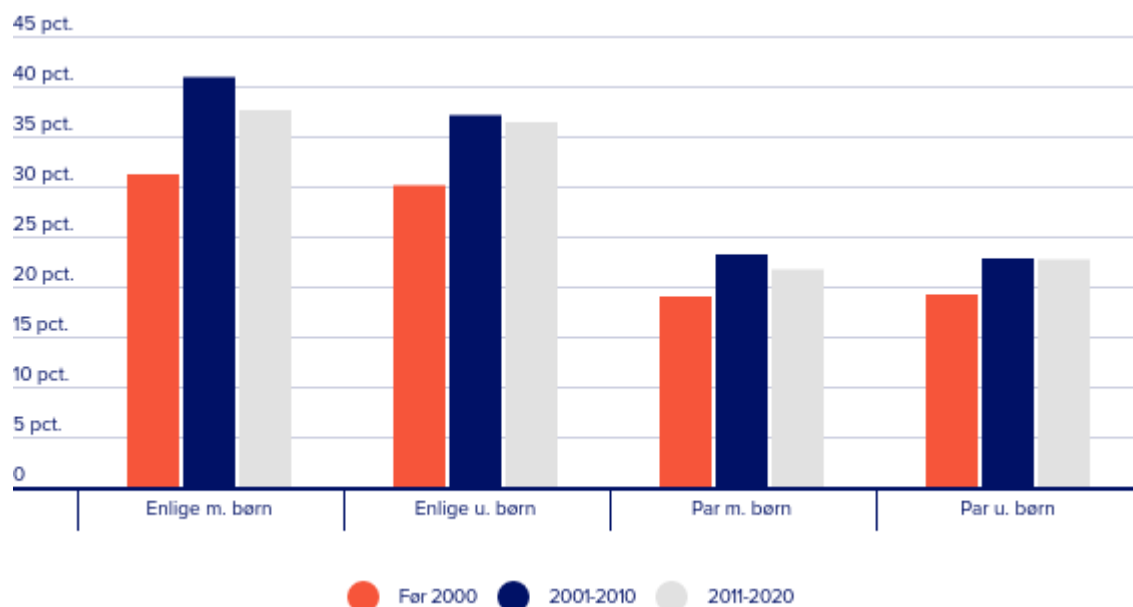
Huslejen i forhold til indkomst efter opførelsesår

I de nyeste almene boliger i København opført i 10'erne er boligbyrden generelt lidt lavere end i boligerne opført i 00'erne. Sammenlignet med de ældste boliger opført før år 2000 er boligbyrden i de nyeste boliger dog højere. Dermed er mønsteret det samme som for huslejeniveauerne.

Huslejerne udgør ca. mellem 20-40 pct. af indkomsten blandt personer, der bor i de nyeste boliger opført efter år 2000, jf. figur 7. Der er generelt ikke stor forskel i boligbyrdeniveauet i de almene boliger, som er opført i 00'erne og 10'erne, når der ses på tværs af familietyper. Der er dog en relativ større forskel på boligbyrden for parfamilier med børn og enlige med børn.

Generelt har de familier, der bor i en nyere opført almen bolig, en større indkomst end dem, der bor i de ældste boliger. Når boligbyrden alligevel er højere for familier, der bor i nyere boliger, skyldes det, at den højere indkomst modsvares af en tilsvarende højere husleje, når der sammenlignes på tværs af familietyper.

Figur 7. Husleje ift. indkomst efter familietype og opførelsesår



Note: Huslejen i figuren er ekskl. forbrug og er kun opgjørt for familier, der bor i familieboliger. Se boks 1 for beskrivelse af data og metode.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af 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).

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 "2011-2020" (opførelsesårene 2011-2020, hvor tallene for 2020 er foreløbige). Tallene opgøres primo opgørelsesåret, og derfor vil det primært være boliger, der er opført i året før, der indgår i opgørelsen. Fx vil der i perioden 2011-2020 kun indgå boliger opført i 2020, der er registreret som opført primo 2020, og derfor vil antallet af boliger, som er opført i perioden, ikke dække det samlede antal boliger opført i 2020, men derimod kun en mindre del af dem.

Landsbyggefondens huslejeregister, som stilles til rådighed af Danmarks Statistik, anvendes til at definere boligtyper. Registret bygger på indberetninger fra almene boligorganisationer af husleje i de enkelte almene boliger. Fripoleboliger, kommunalt ejede boliger og boliger i selvejende institutioner indgår ikke i opgørelsen. Opgørelsen omfatter familieboliger, ældreboliger og ungdomsboliger, mens enkeltværelser er udeladt.

BYSTRB-registret anvendes til at definere boligernes beliggenhed inden for kommunens områder. Områderne, der indgår i opgørelsen, 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).

Husleje

Opgørelsen af huslejeniveauer for almene boliger er baseret på oplysninger fra Landsbyggefondens huslejeregister. Kun boliger, som er beboet af personer, der har en adresse registreret i befolkningsregistret (BEF), og som samtidig har en indkomst registreret i indkomstregistret (IND), medtages. Denne afgrænsning sikrer, at boligerne ikke står tomme, og samtidig, at det er muligt at beregne boligbyrder for definerede familietyper, der bor i boligerne.

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. Det gøres for at kunne sammenligne huslejeniveauet i forskellige boliger. Rensningen af el-, vand- og varmemeforbruget sker på baggrund af en regressionsmodel, som indeholder oplysninger om beboernes acantobetaling 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. Til at priskorrigere huslejeudviklingen over tid er Danmarks Statistiks forbrugerprisindeks (PRIS112) anvendt.

Familietyper

I opgørelsen af boligbyrder indgår udvalgte familietyper, som er defineret på baggrund af personernes civilstand, familiære forhold, husstandsstørrelse, alder og boligforhold m.m. De enkelte familietyper defineres som følgende:

- **Enlige med børn:** Ikkehjemmeboende personer, der ikke danner par med en anden person, med et eller flere hjemmeboende børn.

- **Enlige uden børn:** Ikkehjemmeboende personer, der ikke danner par med en anden person, uden et eller flere hjemmeboende børn.
- **Par med børn:** Ikkehjemmeboende personer, der danner par med en anden person, med et eller flere hjemmeboende børn.
- **Par uden børn:** Ikkehjemmeboende personer, der danner par med en anden person, uden et eller flere hjemmeboende 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.