



## Analyse af udviklingen i almene boliger med tomgangsleje

Formålet med denne analyse er at belyse de drivende faktorer bag de seneste års markante stigning i tomgangsleje blandt almene familie- og ungdomsboliger. Analysen har dermed ikke fokus på ældreboliger. Det skal bl.a. ses i lyset af, at det er kommunen, der har råderetten over ældreboliger og som udgangspunkt dækker lejetabet ved tomgangsledighed.

Analysen bygger på Landsbyggefondens ledighedsstatistik.<sup>1</sup> I ledighedsstatistikken anses boliger som ledige, når de påfører boligorganisationen et økonomisk tab. Boliger, der står midlertidig tomme, fordi de er under istandsættelse, renovering, eller fordi kommunen råder over boligerne, tæller således ikke som ledige i statistikken.

### Hovedkonklusioner

- Antallet af almene boliger med tomgangsleje er mere end fordoblet over de seneste fem år. Udviklingen har været en tendens på tværs af landet, om end stigningen har været mest i iøjefaldende i Jylland.
- Den markante stigning i tomgangsledighed over de seneste år udgør såvel familieboliger som ungdomsboliger. Der vurderes at være flere forskellige årsager til udviklingen i ledige boliger alt efter geografi og boligtype.
- For familieboliger er en drivende faktor en generel affolkning i yderkommunerne, særligt langs Vestjylland, og deraf en lavere bolig efterspørgsel. I særligt de større bykommuner i Midt- og Østjylland er der en skærpet situation med udbud af flere lejeboliger.
- For ungdomsboliger vurderes udviklingen primært at kunne henføres til et fald i antallet af unge og studerende i byer med forholdsvis mange ungdomsboliger udenfor de store byer. Det følger af, at der over de seneste år har været en affolkning i yderområderne og provinsbyerne, mens der er sket en øget koncentration af unge og studerende i storbyerne.
- Et nærmere kig på de karakteristika, der kendetegner tomgangsledige boliger indikerer, at forhold så som by-størrelse, bygningens opførelsesår og boligstørrelse har betydning. Der er dog ikke tale om et entydigt billede, hvilket skal ses i lyset af, at udviklingen i tomgangsledige boliger har været drevet af forskellige faktorer alt efter geografi og boligtype.
- Kontrolleres der for forskellige boligkarakteristika i en regressionsmodel, understøtter data en større sandsynlighed for tomgangsledighed i etværelses boliger, etagebyggeri samt boliger i små- og mellemstore byområder.

<sup>1</sup> <https://ledigeboliger.lbf.dk/>

Familieboliger i bebyggelse af ældre dato har også større sandsynlighed for at stå tomme. For ungdomsboliger ses desuden en sammenhæng til boligens huslejeniveau, hvor ungdomsboliger med en relativ høj m<sup>2</sup>-husleje har større sandsynlighed for tomgangsledighed.

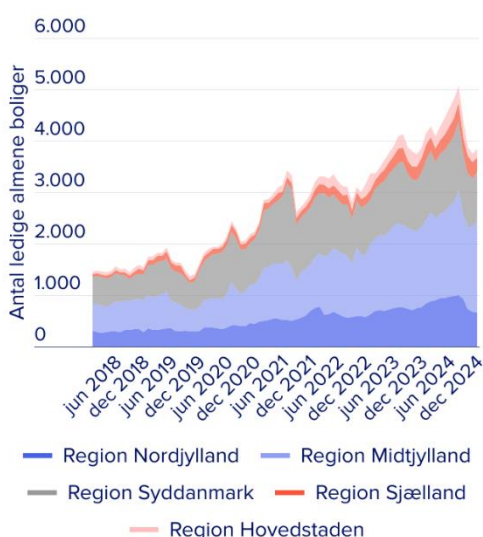
- Ifølge Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning forventes en fortsat affolkning i yderkommunerne, mod en befolkningstilvækst i og omkring storbykommunerne. Det tyder på, at udfordringerne med tomgangsledighed i yderkommunerne, alt andet lige, vil forværres i de kommende år. Modsat kan det forventes, at bolig efterspørgslen i og omkring de større byer kan indhente noget af den overvækst i lejeboliger, der over de seneste år har ført til en større tomgangsledighed her. Den demografiske udvikling tilsiger endvidere, at der, særligt i kommunerne uden for de større byer, kan forventes en aftagende efterspørgsel efter ungdomsboliger.

## Udviklingen i tomgangsledighed

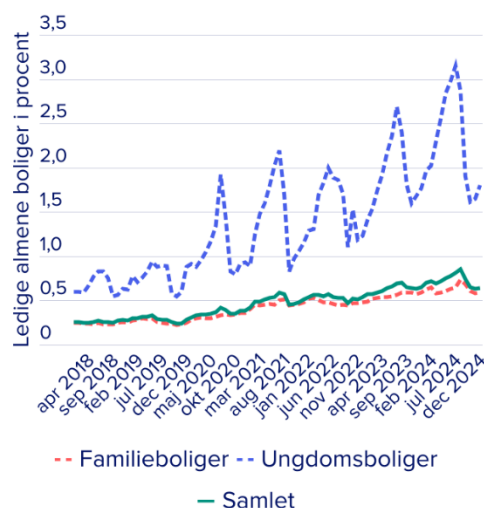
Antallet af almene boliger, der påfører boligafdelingerne et økonomisk tab som følge af tomgangsleje, er mere end fordoblet over de seneste fem år, og tæller i dag omkring 4.000 ledige almene familie- og ungdomsboliger på landsplan. I 2023 indebar det samlede udgifter til lejetab på knap 300 mio. kr. ifølge boligafdelingernes regnskabstal. Udgifterne vil givet udviklingen alt andet lige være tilsvarende større i dag. Den markante stigning i tomgangsledighed over de seneste år omfatter såvel familieboliger som ungdomsboliger, og har været en tendens på tværs af landet, om end stigningen har været mest i iøjefaldende i Jylland, jf. Figur 1.

### Figur 1. Udviklingen i tomgangsledighed

#### A. Udvikling i antal ledige almene boliger fordelt på regioner



#### B. Udvikling i ledighedsprocenten efter boligtype, i pct. (alle typer)



Note: Ledighedsprocenten opgør andelen af ledige boliger i forhold til antallet af almene boliger.

Kilde: Landsbyggefondens ledighedsstatistik.

Et nærmere dyk ned i ledighedsstatistikken per december 2024 viser, at der i absolutte tal er flest tomgangsledige boliger i region Midtjylland, og at det særligt er boliger ibrugtaget før 1990, jf. Tabel 1. Relativt set er procentdelen af ledige boliger også højst i region Midtjylland, men det er oftere boliger ibrugtaget efter 1999. Endelig falder det i øjnene, at over halvdelen af alle boliger med tomgangsleje har stået tomme i over 3 måneder, svarende til knap 2.400 boliger. Det er godt 1.600 flere langtidsledige boliger end for fem år siden, svarende til en tilvækst på over 220 pct.

**Tabel 1. Ledighedsstatikken per december 2024 sammenholdt med og december 2019**

	December 2024			December 2019			Udvikling		
	Antal boliger	Heraf ledige boliger	Procent ledige	Antal boliger	Heraf ledige boliger	Procent ledige	Antal boliger	Ledige boliger	Tilvækst i procent
<b>Region</b>									
Region Hovedstaden	217.938	160	0,07	211.536	66	0,03	6.402	94	142
Region Sjælland	76.135	280	0,37	74.492	71	0,10	1.643	209	294
Region Syddanmark	121.707	972	0,80	119.293	714	0,60	2.414	258	36
Region Midtjylland	124.324	1.754	1,41	118.463	464	0,39	5.861	1.290	278
Region Nordjylland	57.067	669	1,17	55.251	294	0,53	1.816	375	128
I alt	597.171	3.835	0,64	579.035	1.609	0,28	18.136	2.226	138
<b>Boligtype</b>									
Familieboliger	508.770	2.977	0,59	499.646	1.237	0,25	9.124	1.740	141
Ældreboliger*	44.093	61	0,14	42.119	44	0,10	1.974	17	39
Ungdomsboliger	44.308	797	1,80	37.270	328	0,88	7.038	469	143
<b>Ibrugtagelsesår</b>									
Før 1990	460.708	2.535	0,55	459.563	1.178	0,26	1.145	1.357	115
1990-1999	61.140	311	0,51	61.564	196	0,32	-424	115	59
Efter 1999	75.323	989	1,31	57.908	235	0,41	17.415	754	321
<b>Ledighedslængde</b>									
1 måned eller mindre		720			480			240	50
>1-2 måneder		492			239			253	106
>2-3 måneder		255			153			102	67
Over 3 måneder		2.368			737			1.631	221

Note: Landsbyggefondens ledighedsstatistik anser boliger som ledige, når de påfører boligorganisationen et økonomisk tab. Boliger, der står midlertidig tomme, fordi de er under istandsættelse, renovering, eller fordi kommunen råder over boligerne, anses således ikke for ledige. \* Det bemærkes at der er et betydeligt mørketal for ældreboliger, idet det er kommunen, der har råderetten og som udgangspunkt dækket lejetabet ved tomgangsledighed.

Kilde: Landsbyggefondens ledighedsstatistik.

## Drivende faktorer for udviklingen

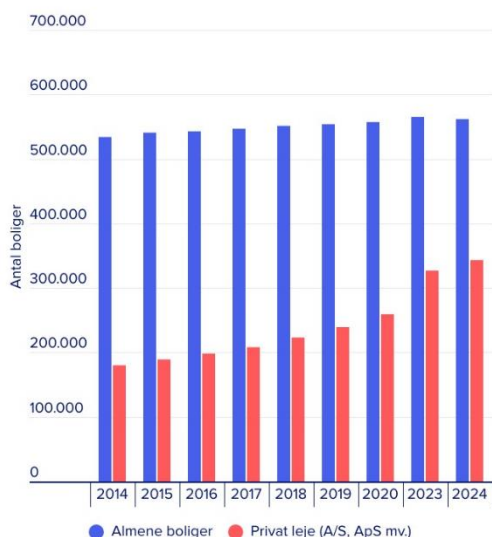
BL's har foretaget en rundspørge blandt udvalgte boligorganisationer og administrationselskaber med tomgangsleje, som vidner om, at der kan være flere forskellige årsager til udviklingen i ledige boliger (se Figur 11 i bilag). Og at de bagvedliggende årsager vurderes at være forskellige alt efter geografi og boligtype. Grundlæggende er det dog et udtryk for et misforhold i udbud og efterspørgsel af boliger og lejere.

Særligt på udbudssiden har der over de seneste år været en slående stigning i antallet af private lejeboliger. Det lave renteniveau efter finanskrisen har begunstiget investeringer i og opførelsen af private lejeboliger, da det har været relativt billigt for investorer at låne til at finansiere boligprojekter, og afkastkravet har været tilsvarende lavt. Således har både boligejendomsselskaber og pensionsselskaber opført rigtig mange private lejeboliger over de seneste ti år. Det fremgår tydeligt af boligstatistikken, hvor antallet af boliger ejet af private udlejningsselskaber er vokset fra ca. 180.000 boliger for ti år siden til knap 350.000 boliger i

dag, svarende til en stigning på næsten 100 pct., jf. Figur 2. Den markante tilgang af private lejeboliger har skubbet til balancen mellem udbud og efterspørgsel af boliger.

## Figur 2. Udviklingen i antallet af lejeboliger

### A. Udvikling i antal private lejeboliger overfor almene boliger



### B. Stigning i andelen af private lejeboliger i forhold til den samlede boligmasse fra 2019-2024, i pct. point



Note: Opgørelse primo året. Det bemærkes, at der ikke foreligger data for 2021 og 2022 i Danmarks Statistiks boligstatistik (BOL101). I opgørelsen dækker private lejeboliger over boliger med ejerforhold A/S, ApS mv., herunder boligejendomsselskaber og pensionselskaber samt øvrige private udlejningsselskaber.

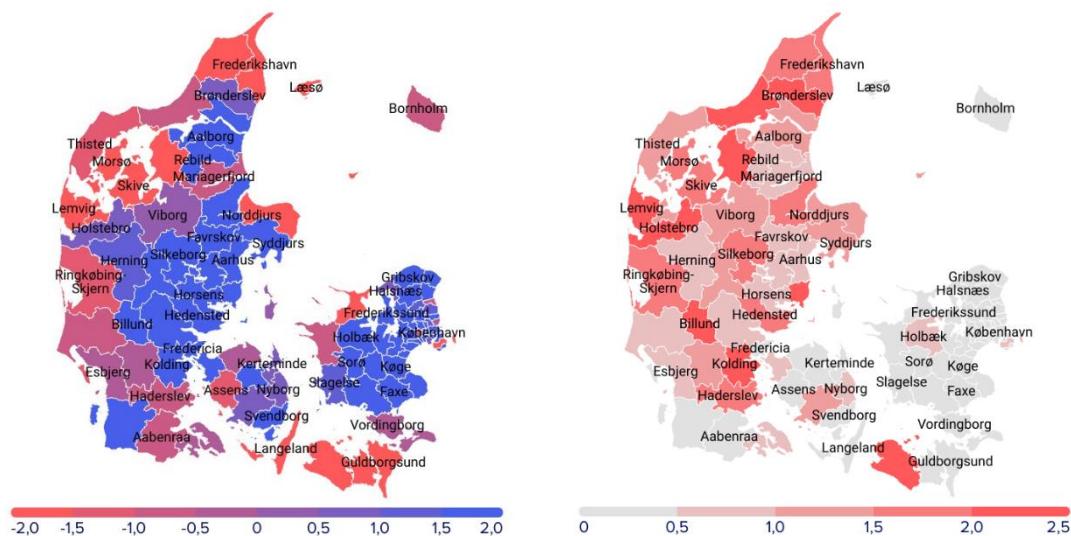
Kilde: Danmarks Statistik (BOL101).

En anden drivende faktor for tomgangsledigheden er på efterspørgselsiden ændringer i demografien over de seneste år. For familieboliger, følger det af en generel affolkning i yderkommunerne, jf. Figur 3. Og for ungdomsboliger, et fald i antallet af unge og studerende i byer med forholdsvis mange ungdomsboliger uden for de store byer, jf. Figur 4.

### Figur 3. Afbefolkning og ledighedsprocenten blandt familieboliger fordelt på kommuner

A. Befolkningstilvækst i perioden 2019-2024, i pct.

B. Ledighedsprocenten for familieboliger i 2024 (helårsniveau), i pct.



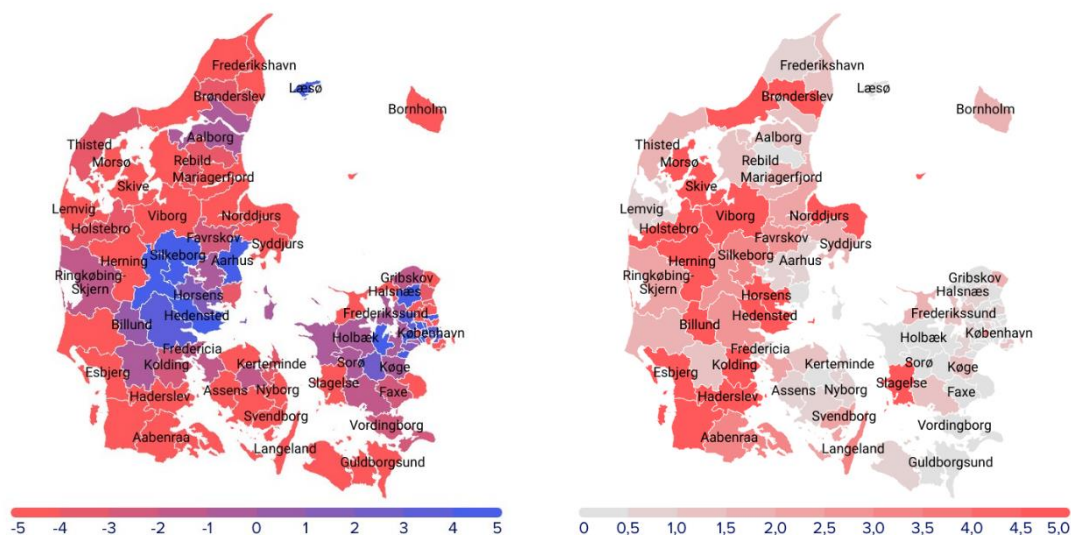
Note: Befolkningstilvæksten bygger på en opgørelse af befolkningen primo året. Ledighedsprocenten opgør andelen af ledige almene familieboliger i forhold til det samlede antal af familieboliger i kommunen. Ledighedsprocenten er opgjørt som den gennemsnitlige månedlige ledighedsprocent for 2024.

Kilde: Landsbyggefondens ledighedsstatistik og Danmarks Statistik (BY2).

### Figur 4. Afbefolkning og ledighedsprocenten blandt ungdomsboliger fordelt på kommuner

A. Befolkningstilvæksten af 18-29-årige i perioden 2019-2024, i pct.

B. Ledighedsprocenten for ungdomsboliger i 2024 (helårsniveau), i pct.



Note: Befolkningstilvæksten bygger på en opgørelse af befolkningen primo året. Ledighedsprocenten opgør andelen af ledige almene ungdomsboliger i forhold til det samlede antal af ungdomsboliger i kommunen. Ledighedsprocenten er opgjørt som den gennemsnitlige månedlige ledighedsprocent for 2024.

Kilde: Landsbyggefondens ledighedsstatistik og Danmarks Statistik (BY2).

Sammenhængen mellem niveauet af tomgangsledige boliger og udviklingen i hhv. befolkningstilvæksten og lejeboliger i kommunerne understøttes af data for både familieboliger og ungdomsboliger (se Figur 12 og 13 i bilag). Statistisk set er sammenhængen mest robust for familieboliger (se Tabel 4 i bilag). Det bemærkes dog, at der er tale om et relativt begrænset datagrundlag, hvorfor resultaterne bør betragtes med en vis forbehold. Det gælder ikke mindst for ungdomsboliger, da ungdomsboliger hovedsageligt er koncentreret i og omkring de større bykommuner. Hertil fremgår det af data, at udviklingen i befolkningstilvæksten og lejeboliger kun delvis kan forklare niveauet af tomgangsledige boliger, og der dermed også er andre forhold, som har betydning i de enkelte kommuner.

### Kommuner med den mest markante udvikling i tomgangsledighed

Ses der på de 20 kommuner, der har haft den mest markante udvikling i ledighedsprocenten for familieboliger over de seneste fem år, fremgår det, at de fleste kommuner har oplevet en stigning i antallet af lejeboliger over det normale på landsplan (medianen). For disse kommuner har der således over perioden været en betydelig stigning i lejeboliger i forhold til lejere (overvækst). Det gælder 4 ud af 5 kommuner. I de resterende kommuner vurderes den drivende faktor at være affolkning, jf. Tabel 2.

**Tabel 2. Top 20 kommuner med den største stigning i ledighedsprocenten for familieboliger og drivende faktorer, 2019-2024**

Kommune	Rank	Udvikling i ledighedsprocent 2019-2024	Afolkning	Overvækst i lejeboliger ift. vækst i lejere			
				Over median	I pct. point	Heraf alment Heraf privat	
Landsplan	-	0,37	Nej	Ja	6,7	0,8	5,9
Brønderslev	1	3,1	Nej	Ja	10,4	1,3	9,1
Lolland	2	3,0	Ja	Nej	1,3	0,0	1,3
Odder	3	2,4	Nej	Ja	14,5	6,6	8,0
Holstebro	4	2,2	Nej	Ja	6,9	0,3	6,6
Kolding	5	1,9	Nej	Ja	10,7	2,2	8,4
Vesthimmerlands	6	1,8	Ja	Ja	12,8	1,9	10,9
Billund	7	1,8	Nej	Ja	9,0	2,6	6,4
Silkeborg	8	1,6	Nej	Ja	8,8	0,6	8,2
Hedensted	9	1,6	Nej	Ja	7,5	1,2	6,4
Ringkøbing-Skjern	10	1,6	Ja	Nej	5,8	0,0	5,8
Frederikshavn	11	1,5	Ja	Ja	7,0	0,7	6,3
Randers	12	1,5	Nej	Ja	9,3	1,0	8,3
Vejen	13	1,2	Ja	Nej	5,8	1,5	4,3
Faaborg-Midtfyn	14	1,2	Nej	Ja	9,5	1,2	8,3
Ikast-Brande	15	1,0	Nej	Nej	3,5	0,3	3,2
Viborg	16	1,0	Nej	Ja	9,9	1,2	8,7
Aalborg	17	0,9	Nej	Ja	6,5	0,3	6,2
Skanderborg	18	0,7	Nej	Ja	11,1	1,4	9,7
Jammerbugt	19	0,7	Ja	Ja	9,0	2,3	6,7
Norddjurs	20	0,7	Ja	Ja	9,7	0,4	9,3

Note: Udviklingen i ledighedsprocenten sammenholder den gennemsnitlige månedlige ledighedsprocent for 2024 med 2019. Der er set bort fra kommuner med under 200 almene familieboliger. Afolkning dækker over kommuner med en negativ befolkningstilvækst fra 1. januar 2019-24. Overvækst i lejeboliger opgør forskellen i tilvæksten i antallet af lejeboliger og tilvæksten i antallet af lejere i de enkelte kommuner. Jo større forskel i tilvæksten, jo større overudbud af lejeboliger har der været opført hen over perioden. Det ses som et udtryk for, i hvilken grad der har været bygget flere lejeboliger, end hvad markedet kan absorbere. Over median angiver i den henseende, at der i kommunen har været en overvækst af lejeboliger, der ligger over "normalen" på landsplan, når man sammenholder med landets øvrige kommuner. I opgørelsen dækker lejeboliger og lejere alene over almene lejeboliger og private lejeboliger med ejerforhold A/S, ApS mv., herunder boligejendomsselskaber og pensionsselskaber samt øvrige private udlejningsselskaber. I opgørelsen indgår således ikke lejeboliger med ejerforhold som private andelsboligforeninger eller privatpersoner.

Kilde: Landsbyggefondens ledighedsstatistik og Danmarks Statistik (BOL101 og BY2).

Stigningen i antallet af private lejeboliger har også haft betydning for balancen i udbuddet og efterspørgslen efter ungdomsboliger. Et større udbud kan alt andet lige også gøre de private lejeboliger mere tilgængelige for unge og studerende, herunder som deleboliger under studietiden. Stigningen i ledighedsprocenten for ungdomsboliger vurderes dog i højere grad at være drevet af et fald i antallet af unge og studerende i byer med forholdsvis mange ungdomsboliger. Således har 4 ud af 5 kommuner oplevet et fald i antallet af 18-29-årige blandt de 20 kommuner, der har haft den største stigning i ledighedsprocenten for ungdomsboliger, jf. Tabel 3. Det følger af, at der dels over de seneste år generelt har været en øget koncentration af unge og studerende i storbyerne, dels er årgangene mindre end tidligere år. Den demografiske udvikling er i visse kommuner forstærket af, at der over perioden har været opført yderligere ungdomsboliger.

**Tabel 3. Top 20 kommuner med den største stigning i ledighedsprocenten for ungdomsboliger og drivende faktorer, 2019-2024**

Kommune	Rank	Udvikling i ledighedsprocent 2019-2024	Affolkning af 18-29 årige		Overvækst i lejeboliger ift. vækst i lejere		Tilvækst i antal ungdomsboliger
			Over median	I pct. point			
Landsplan	-	1,53	Nej	Ja	6,7	6.972	
Skive	1	22,5	Ja	Nej	6,0	-30	
Kolding	2	9,4	Ja	Ja	10,7	132	
Horsens	3	8,7	Nej	Ja	11,4	107	
Norddjurs	4	6,9	Ja	Ja	9,7	0	
Billund	5	5,4	Nej	Ja	9,0	13	
Slagelse	6	4,9	Ja	Ja	7,9	38	
Jammerbugt	7	4,9	Ja	Ja	9,0	88	
Viborg	8	4,9	Ja	Ja	9,9	119	
Esbjerg	9	4,6	Ja	Ja	9,2	195	
Herning	10	4,2	Ja	Ja	9,6	-3	
Holstebro	11	4,1	Ja	Ja	6,9	-15	
Haderslev	12	3,2	Ja	Nej	3,8	0	
Albertslund	13	3,0	Ja	Nej	5,8	1	
Vejle	14	2,8	Nej	Nej	1,8	66	
Favrskov	15	2,6	Ja	Ja	10,4	20	
Sønderborg	16	2,3	Ja	Nej	2,4	12	
Middelfart	17	2,1	Ja	Nej	3,5	0	
Ringkøbing-Skjern	18	1,7	Ja	Nej	5,8	-9	
Silkeborg	19	1,7	Nej	Ja	8,8	-11	
Helsingør	20	1,5	Ja	Ja	8,0	135	

Note: Udviklingen i ledighedsprocenten sammenholder den gennemsnitlige månedlige ledighedsprocent for 2024 med 2019. Der er set bort fra kommuner med under 100 almene ungdomsboliger. Affolkning dækker over kommuner med en negativ befolkningstilvækst af 18-29-årige fra 1. januar 2019-24. Overvækst i lejeboliger opgør forskellen i tilvæksten i antallet af lejeboliger og tilvæksten i antallet af lejere i de enkelte kommuner. Jo større forskel i tilvæksten, jo større overudbud af lejeboliger har der været opført hen over perioden. Det ses som et udtryk for, i hvilken grad der har været bygget flere lejeboliger, end hvad markedet kan absorbere. Over median angiver i den henseende, at der i kommunen har været en overvækst af lejeboliger, der ligger over "normalen" på landsplan, når man sammenholder med landet øvrige kommuner. Tilvækst i antal ungdomsboliger opgør stigningen i antal ungdomsboliger fra 1. januar 2019-24. I opgørelsen dækker lejeboliger og lejere alene over almene lejeboliger og private lejeboliger med ejerforhold A/S, ApS mv., herunder boligejendomselskaber og pensionselskaber samt øvrige private udlejningsselskaber. I opgørelsen indgår således ikke lejeboliger med ejerforhold som private andelsboligforeninger eller privatpersoner.

Kilde: Landsbyggefondens ledighedsstatistik og Danmarks Statistik (BOL101 og BY2).

### Karakteristika for tomgangsledige boliger

Et nærmere kig på de karakteristika, der kendetegner tomgangsledige boliger, fremhæver visse træk som falder i øjnene. Der er dog ikke tale om et entydigt billede, hvilket skal ses i lyset af, at udviklingen i tomgangsledige boliger har været drevet af forskellige faktorer alt efter landsdel og boligtype.

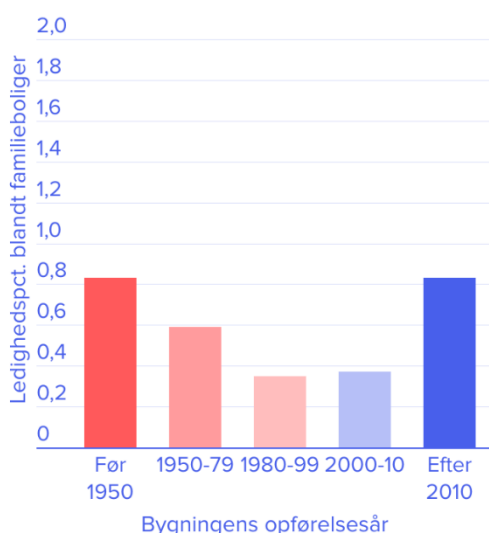
## Bygningens opførelsesår

Ses der på bygningens opførelsesår, er det for familieboliger i højere grad boliger i bygninger af ældre dato samt i nyopførte bygninger, der er omfattet af tomgangsledighed, jf. Figur 5. Bygninger af ældre dato vil, alt andet lige, være i mindre god stand end nyere bebyggelse, og vil derfor forventelig i højere grad have boliger, som er omfattet af tomgangsledighed. Når så også særligt boliger i bygninger opført efter 2010 står tomme, kan det ses som et resultat af den overvækst, der har været i lejeboliger i visse dele af landet. Det vil sige, at der her har været bygget flere lejeboliger, end hvad det lokale boligmarked har kunne absorbere. Boliger i nyopført byggeri har også ofte en relativ højere husleje, hvilket også kan være medvirkende til en større tomgangsledighed blandt disse boliger.

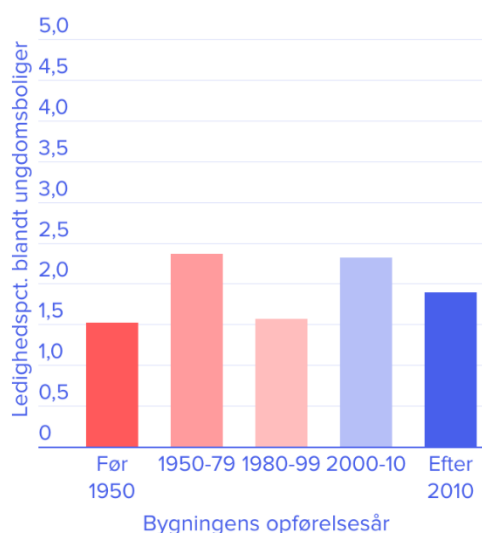
For ungdomsboliger er billedet et andet, og det er umiddelbart vanskeligt, at konkludere nærmere på sammenhængen mellem andelen af tomgangsledige boliger og boligens alder. Det kan muligvis skyldes, at ungdomsboliger ikke har været opført i samme kadence som lejeboliger i øvrigt og hovedsageligt er koncentreret i og omkring de større byer.

**Figur 5. Tomgangsledighed efter bygningens opførelsesår**

### A. Familieboliger



### B. Ungdomsboliger



Note: Opgørelse primo 2024 på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik. Der er som følge af hensyn til diskretionering set bort fra kategorier med under 5 observationer.

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

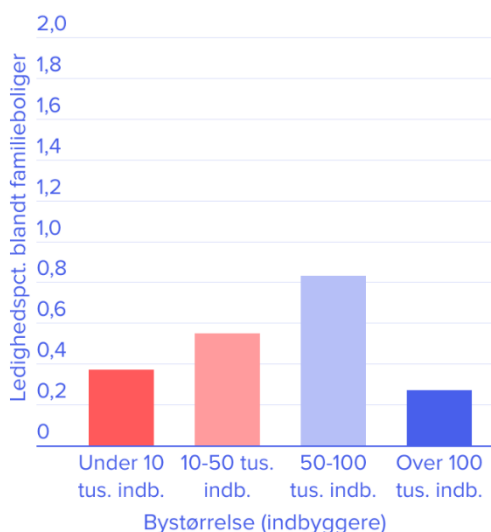
## By-størrelse

Boliger, der er svært tilgængelig med offentlig transport eller har langt til indkøbsmuligheder, vil forventelig være mindre attraktive sammenlignet med boliger, der har bedre adgang til disse faciliteter. Det vil derfor også være forventeligt, at andelen af tomgangsledige boliger, er større blandt boliger beliggende i mindre byområder. Det falder imidlertid i øjnene, at det særligt er i de mellemstore byer, hvor tomgangsledigheden er mest udbredt, jf. Figur 6. Væksten i private lejeboliger har dog netop været forholdsvis markant her, hvilket underbygger den effekt, som de mange nye private lejeboliger vurderes at have haft på omfanget af tomgangsledighed.

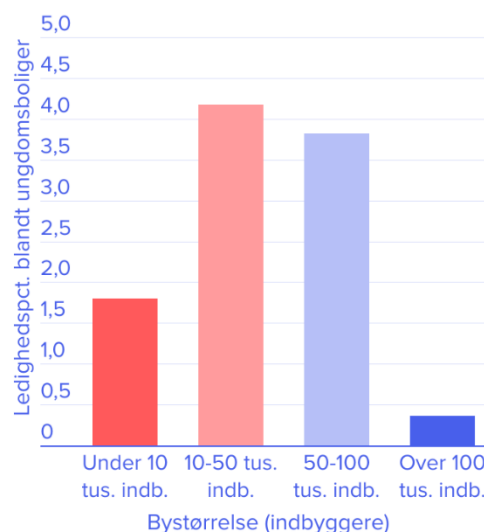


## Figur 6. Tomgangsledighed efter by-størrelse

### A. Familieboliger



### B. Ungdomsboliger

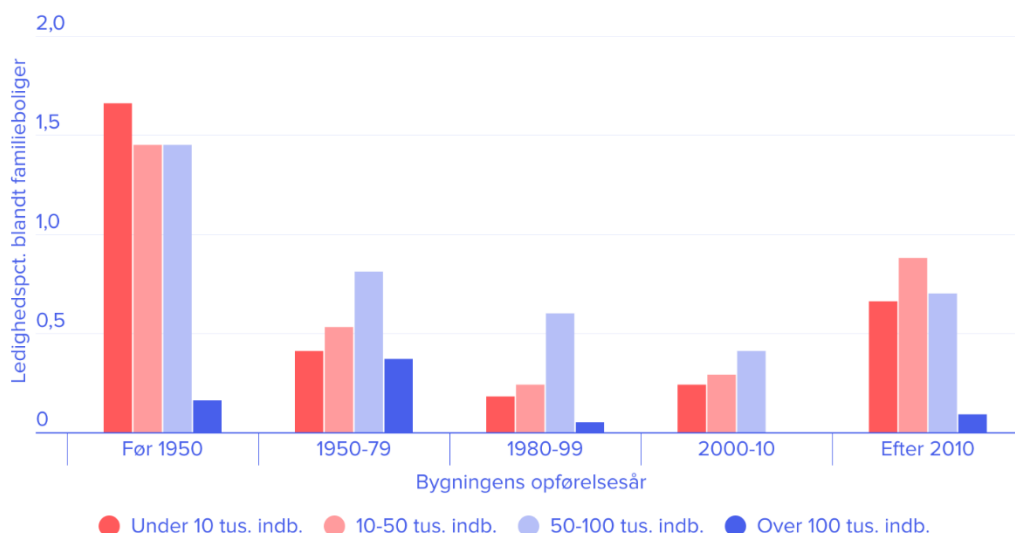


Note: Opgørelse primo 2024 på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik. Der er som følge af hensyn til diskretionering set bort fra kategorier med under 5 observationer. Det bemærkes, at data for by-størrelse er ufuldkommen, hvorfor ikke alle tomgangsledige boliger i data indgår i opgørelsen.

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

De private lejeboligers betydning for tomgangsledigheden i de mellemstore byer bestyrkes af, at der er forholdsvis mange familieboliger i nyere bebyggelse, som står tomme her. Relativ set er det dog særligt bebyggelse af ældre dato som står tomme, ikke mindst i de mindre byområder, jf. Figur 7. Det kan indikere, at tomgangsledigheden først og fremmest rammer bebyggelse, hvor boligernes beskaffenhed ikke er helt tidssvarende.

## Figur 7. Tomgangsledighed i familieboliger efter bygningens opførelsesår fordelt på by-størrelse



Note: Opgørelse primo 2024 på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik. Der er som følge af hensyn til diskretionering set bort fra kategorier med under 5 observationer. Det bemærkes, at data for by-størrelse er ufuldkommen, hvorfor ikke alle tomgangsledige boliger i data indgår i opgørelsen.

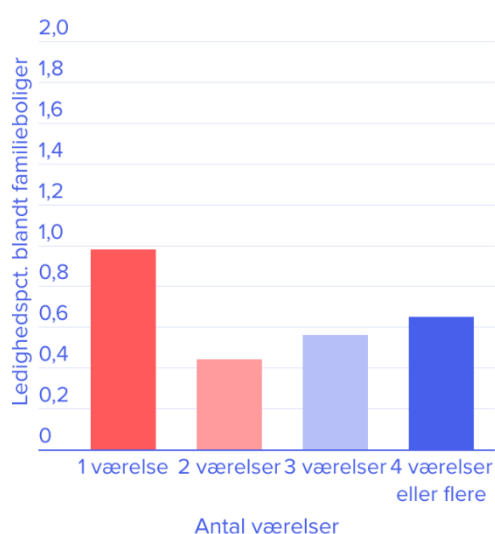
Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

## Boligstørrelse

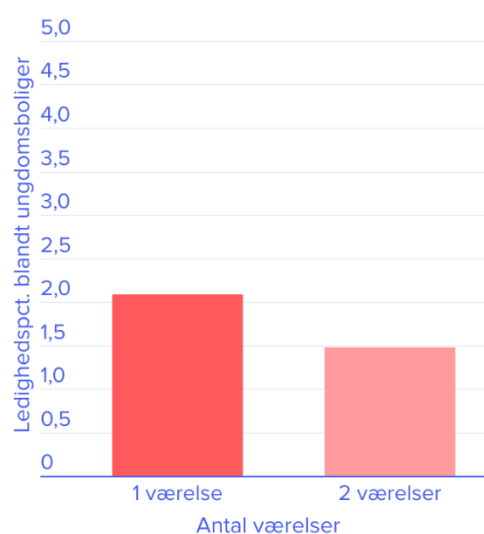
Ser man på boligernes størrelse har etværelses boliger en relativ høj ledighedsprocent. Det gælder både for familieboliger og ungdomsboliger, jf. Figur 8. Det indikerer dermed en præference for boliger af en vis størrelse, og at de små boliger i mindre grad opfylder de behov, der i dag søges i en bolig. Det er nemlig en generel tendens, at det gennemsnitlige boligareal per person har været stigende i Danmark.<sup>2</sup> En relativ stor andel af boliger med 4 eller flere værelser står imidlertid også tomme. Det tyder på, at der blandt de almene beboere ikke er den samme efterspørgsel efter de helt store boliger, som boliger med 2-3 værelser. Dette kan skyldes, at store boliger ofte er dyrere, og at mindre husstande eller økonomiske hensyn i højere grad gør boliger i mellemstørrelsen attraktive.

**Figur 8. Tomgangsledighed efter antal værelser**

### A. Familieboliger



### B. Ungdomsboliger



Note: Opgørelse primo 2024 på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik. Der er som følge af hensyn til diskretionering set bort fra kategorier med under 5 observationer.

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

## Antal etager

Når det gælder familieboliger, tyder det på, at boliger i etagebyggeri i større omfang omfattes af tomgangsledighed end lav bebyggelse, jf. Figur 9. Det kan skyldes, at højtbeliggende boliger kan være en udfordring for især ældre og borgere med fysiske begrænsninger, hvis ikke der er elevator i bygningen. En anden årsag kan desuden være, at der særligt for familieboliger kan være præferencer for tæt-lavt byggeri.

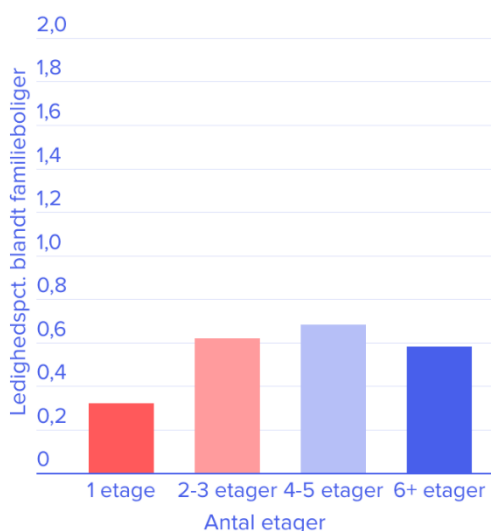
For ungdomsboliger er billedet det modsatte. Her ses en større tomgangsledighed blandt boliger i lav bebyggelse end boliger i høje etagebyggerier. For persongruppen til ungdomsboliger vil den fysiske barriere ved at bo på højere etager ikke på samme måde udgøre et problem. Hertil vil ungdomsboliger i de høje etagebyggerier forventelig være

<sup>2</sup> <https://www.kl.dk/media/qeenty0m/udviklingen-i-den-gennemsnitlige-boligstoerrelse.pdf>

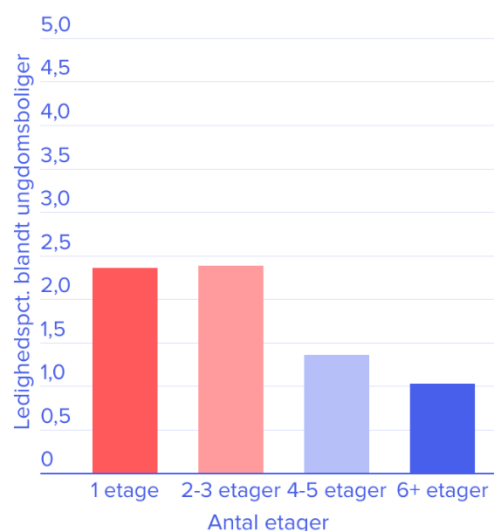
placeret mere bynært end ungdomsboliger i lav bebyggelse, hvilket kan gøre boligerne mere attraktive for persongruppen.

## Figur 9. Tomgangsledighed efter antal etager

### A. Familieboliger



### B. Ungdomsboliger



Note: Opgørelse primo 2024 på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik. Der er som følge af hensyn til diskretionering set bort fra kategorier med under 5 observationer.

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

### Regressionsanalyse

Kontrolleres der for de forskellige boligkarakteristika i en regressionsmodel, det vil sige hvor der tages højde for den indbyrdes og samtidige virkning af de forskellige faktorer, understøtter data en større sandsynlighed for tomgangsledighed i etværelses boliger, etagebyggeri samt boliger i små- og mellemstore byområder (se Tabel 5 i bilag). Data bekræfter desuden at hhv. en kommunal overvækst i lejeboliger og en lav befolkningstilvækst vil øge sandsynligheden for tomgangsledighed. Familieboliger i bebyggelse af ældre dato har nu en mere klar betydning end hvad der fremgår af det umiddelbare billede. For ungdomsboliger ses desuden en signifikant sammenhæng til boligens huslejeniveau, hvor ungdomsboliger med en relativ høj m<sup>2</sup>-husleje har større sandsynlighed for tomgangsledighed. Det skyldes formentlig, at ungdomsboliger i højere grad end familieboliger er sammenlignelige boliger, som udbydes til en særlig økonomisk prisfølsom målgruppe.

### Den fremtidige boligefterspørgsel

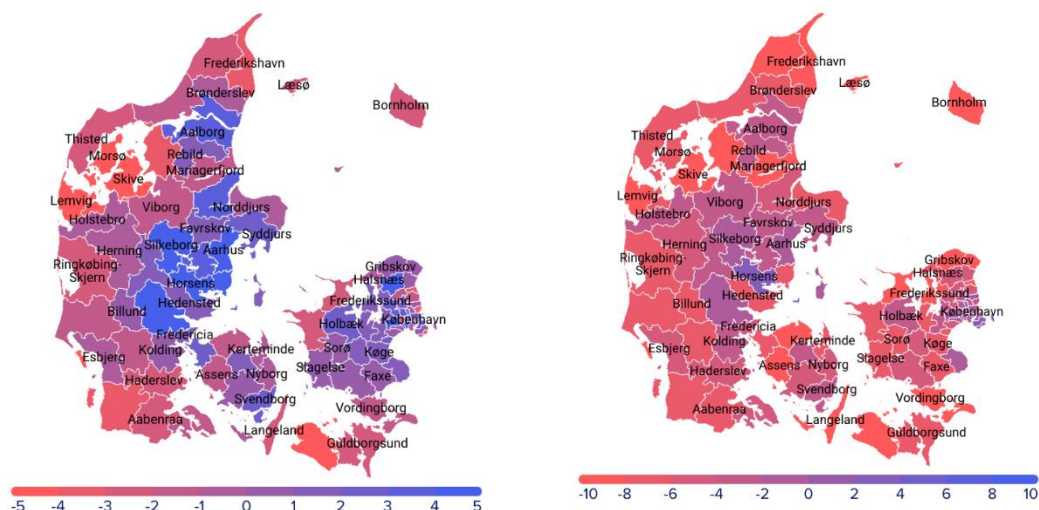
I hvilket omfang de seneste års udvikling i tomgangsledighed vil fortsætte, afhænger ikke mindst af boligefterspørgslen i de kommende år. Danmarks Statistiks befolkningsfremskrivning kan give en indikation på dette. Af fremskrivningen fremgår det, at befolkningen i Danmark generelt set forventes at vokse frem mod 2030, men at befolkningstilvæksten er ujævn fordelt rundt om i landet. Der forventes i de kommende år en stadig større koncentration af borgere i og omkring de større bykommuner. Frem mod 2030

forventes således en forsat affolkning i yderkommunerne mod en befolkningstilvækst i og omkring storbykommunerne, jf. Figur 10.

## Figur 10. Befolkningsfremskrivning

A. Forventet befolkningstilvækst frem mod år 2030, i pct.

B. Forventet befolkningstilvækst af 18-29-årige frem mod år 2030, i pct.



Note: Befolkningsfremskrivningen viser den forventede tilvækst i befolkningen perioden fra 2024-2030.  
Kilde: Danmarks Statistik (FRKM124).

På den baggrund kan det forventes, at udfordringerne med tomgangsledighed i yderkommunerne, alt andet lige, vil forværres i de kommende år. Befolkningssammensætningen i yderkommunerne vil imidlertid også ændre sig, så der forventes en større andel af ældre og enlige. Ældre og enlige bor i højere grad alment, hvorfor ændring i befolkningssammensætningen, modsat den generelle affolkning, forventes at øge efterspørgslen efter almene boliger til disse persongrupper i yderkommunerne.<sup>3</sup>

I og omkring de større bykommuner tyder befolkningsfremskrivningen på, at boligefterspørgslen kan forventes at indhente det overudbud i lejeboliger, der over de seneste år har ført til en større tomgangsledighed her. Det vil sige, såfremt der ikke opføres lejeboliger i samme tempo, som over de seneste år. En kombination af højere renter og stigende byggepriser har haft en tydelig effekt på byggeriet, hvor aktiviteten er aftaget i forhold til de foregående år. Dette tyder på, at opførelsen af lejeboliger ikke vil fortsætte på samme niveau som i perioden med de historiske lave renter.<sup>4</sup>

Befolkningsfremskrivningen indikerer endvidere at efterspørgslen efter ungdomsboliger, alt andet lige, vil være aftagende i de kommende år, idet der generelt set forventes færre unge i aldersgruppen 18-29 år frem mod 2030. Nedgangen i antallet af 18-29-årige skyldes dalende fødselstal efter årtusindskiftet.<sup>5</sup> Der forventes også i de kommende år en stadig større koncentration af unge i storbyerne, hvorfor der særligt i kommunerne udenfor de større byer vil være en aftagende efterspørgsel efter ungdomsboliger. I de større byer som

<sup>3</sup> Demografi, socioøkonomi og boligstruktur i danske kommuner. DREAM (2021).

<sup>4</sup> Danmarks Statistik (BYGV11).

<sup>5</sup> Danmarks Statistik (FOD).

København er der imidlertid i dag en mangel på ungdomsboliger.<sup>6</sup> Der vil derfor her forsat være behov for flere ungdomsboliger.

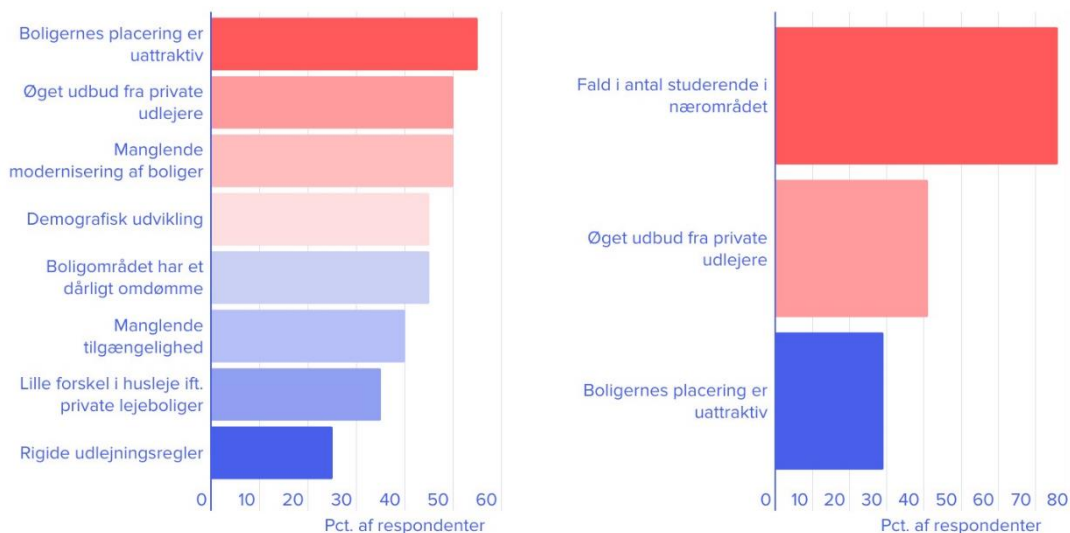
Det bemærkes, at der også indenfor de enkelte kommuner, kan være store forskelle på det lokale udbud og efterspørgsel af boliger, og dermed omfanget af tomgangsledighed. Men overordnet set, så tilsiger befolkningsfremskrivningen altså, at omfanget af tomgangsledige boliger fremover særligt vil være en udfordring i yderkommunerne. Der forventes her generelt en aftagende boligefterspørgsel, selvom behovet for almene boliger til ældre og enlige forventes at stige. Uden for de større bykommuner vil der desuden være en aftagende boligefterspørgsel efter ungdomsboliger. I de større bykommuner, kan den demografiske udvikling derimod forventes at afhjælpe tomgangsledigheden på sigt.

---

<sup>6</sup> <https://bl.dk/media/z5shk1fh/ungdomsboligrapporten-2023.pdf>

## Figur 11. Boligorganisationer og administrationselskabers vurdering af årsager bag tomgang i almene boliger

### A. Årsager bag tomgang i familieboliger B. Årsager bag tomgang i ungdomsboliger



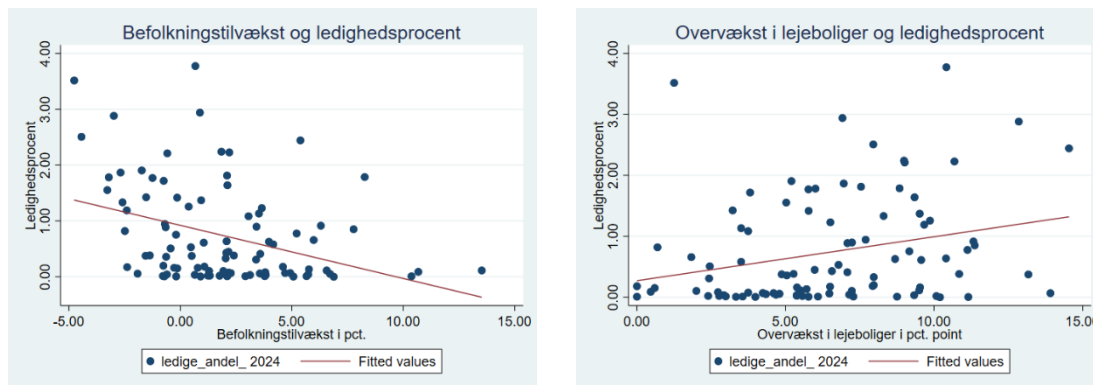
Note: Figuren viser kun de årsager til tomgang, som er angivet af mindst en fjerdedel af respondenter med tomgangsudfordringer i den pågældende boligtype. Svarmulighederne har været: "Demografisk udvikling – f.eks. affolkning"/"Fald i antal studerende i nærområdet", "Øget udbud fra private udlejere i nærområdet", "Boligernes placering er uattraktiv", "Manglende modernisering af boliger", "Lille forskel i huslejeniveau mellem almene og private lejeboliger", "Øget udbud fra andre almene boligorganisationer i nærområdet", "Mere rigide udlejningsregler i almene boliger sammenlignet med det private lejemarked", "Højt beboerindskud", "Boligområdet har et dårligt omdømme", "Utilstrækkelig markedsføring af ledige boliger" samt "Andet" med mulighed for at uddybe.

Kilde: BL's spørgeskema til udvalgte boligorganisationer og administrationselskaber, i uge 36, 2024.

## Figur 12. Kommunal sammenhæng mellem andelen af tomgangsledige familieboliger og hhv. affolkning og overvækst i lejeboliger

### A. Sammenhæng mellem andelen af ledige boliger i 2024 og befolknings-tilvæksten i perioden 2019-24

### B. Sammenhæng mellem andelen af ledige boliger i 2024 og overvækst i lejeboliger i forhold til lejere i perioden 2019-24



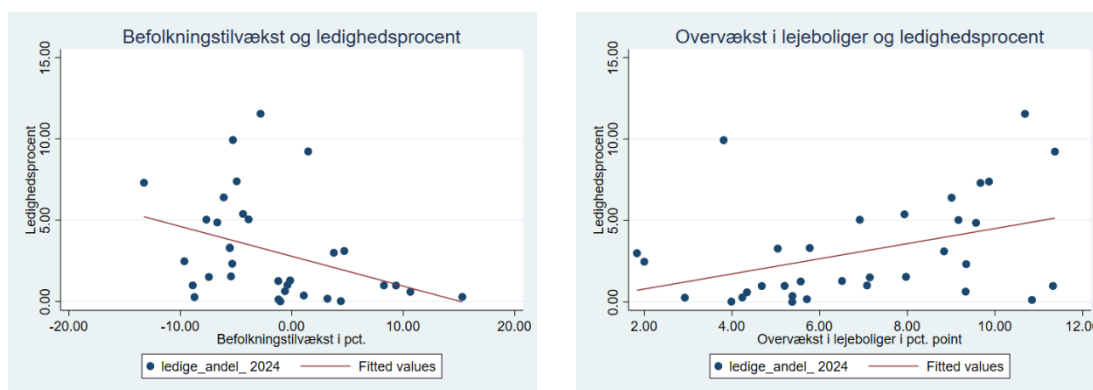
Note: Ledighedsprocenten er opgjort som et gennemsnit for 2024. Der er i opgørelsen set bort fra kommuner med under 200 boliger samt outlier-kommuner med en ledighedsprocent på over 20. Antallet af observationer er derfor 94 kommuner. Begge sammenhænge er statistisk signifikante (OLS), med et signifikansniveau på under  $p < 0.01$ .

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Landsbyggefondens ledighedsstatistik og Danmarks Statistiks (BOL101 og BY2).

## Figur 13. Kommunal sammenhæng mellem andelen af tomgangsledige ungdomsboliger og hhv. affolkning og overvækst i lejeboliger

**A. Sammenhæng mellem andelen af ledige boliger i 2024 og befolknings-tilvæksten af 18-29-årige i perioden 2019-24**

**B. Sammenhæng mellem andelen af ledige boliger i 2024 og overvækst i lejeboliger i forhold til lejere i perioden 2019-24**



Note: Ledighedsprocenten er opgjort som et gennemsnit for 2024. Der er i opgørelsen set bort fra kommuner med under 200 boliger samt outlier-kommuner med en ledighedsprocent på over 20. Antallet af observationer er derfor 33 kommuner. Begge sammenhænge er statistisk signifikante (OLS), med et signifikansniveau på under  $p < 0.05$ . Grundet de få observationer bør resultaterne dog tages med betydelige forbehold.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Landsbyggefondens ledighedsstatistik og Danmarks Statistiks (BOL101 og BY2).

## Tabel 4. Kommunal sammenhæng mellem andelen af tomgangsledige boliger og affolkning og overvækst i lejeboliger

Variable	(1) Familieboliger	(2) Ungdomsboliger
	Kommunal ledighedsprocent 2024 (helårsniveau)	Kommunal ledighedsprocent 2024 (helårsniveau)
Befolkningstilvækst	-0.098*** (0.024)	
Overvækst i lejeboliger	0.075*** (0.025)	0.411** (0.184)
Bef. tilvækst 18-29-årige		-0.159* (0.078)
Konstant	0.436** (0.187)	-0.022 (1.354)
Observationer	94	33
R <sup>2</sup>	0.210	0.261

Note: I modellen (OLS) er den afhængige variabel andelen af ledige hhv. almene familie- og ungdomsboliger i 2024 (gennemsnit for året) opgjort i procent. De forklarende variable er hhv. overvæksten i lejeboliger i forhold til lejere i perioden 2019-24 opgjort i procentpoint og befolknings-tilvæksten i perioden 2019-24 opgjort i procent. For familieboliger dækker befolknings-tilvæksten over alle aldersgrupper, og for ungdomsboliger, over aldersgruppen 18-29-årige. Der er i analysen set bort fra kommuner med under 200 boliger, samt outlier-kommuner med en ledighedsprocent på over 20. Standard afvigelser fremgår i parenteser. Signifikansniveauer: \*\*\*  $p < 0.01$ , \*\*  $p < 0.05$ , \*  $p < 0.1$ .

Kilde: Egne beregninger på baggrund af data fra Landsbyggefondens ledighedsstatistik og Danmarks Statistiks (BOL101 og BY2).

**Tabel 5. Sammenhængen mellem boliger omfattet af tomgangsledighed og udvalgte boligkarakteristika**

Variable	(1) Familieboliger Tomgangsledig bolig	(2) Ungdomsboliger Tomgangsledig bolig
Lejeforskel ift. kom. gns.	-0.002 (0.009)	0.378*** (0.043)
By ml. 50-100.000 indb.	0.577*** (0.041)	2.929*** (0.283)
By ml. 10-50.000 indb.	0.330*** (0.023)	3.495*** (0.236)
By under 10.000 indb.	0.484*** (0.035)	2.155*** (0.309)
By-størrelse N/A	12.348*** (0.437)	14.512*** (1.288)
Opførelsesår ml. 1950-79	-0.328*** (0.041)	1.274*** (0.271)
Opførelsesår ml. 1980-99	-0.578*** (0.045)	-0.762*** (0.222)
Opførelsesår ml. 2000-10	-0.602*** (0.062)	0.239 (0.306)
Opførelsesår efter 2010	-0.383*** (0.065)	0.981*** (0.240)
Opførelsesår N/A	-0.106 (0.718)	-0.170 (0.523)
Antal værelser 1	0.447*** (0.068)	0.673*** (0.134)
Antal værelser 3 el. flere	0.163*** (0.022)	-1.207*** (0.444)
2-3 etager	0.574*** (0.028)	0.832*** (0.264)
4-5 etager	0.743*** (0.035)	0.516** (0.242)
6+ etager	0.721*** (0.050)	-0.076 (0.240)
Overvækst i lejeboliger	0.061*** (0.003)	0.325*** (0.035)
Befolkningstilvækst	-0.075*** (0.005)	
Bef.tilv. af 18-29-årige		-0.211*** (0.023)
Konstant	-0.128*** (0.047)	-2.412*** (0.411)
Observationer	503,566	42,450
R <sup>2</sup>	0.032	0.040

Note: Opgørelse primo 2024 på baggrund af registerdata fra Danmarks Statistik. I modellen (OLS) er den afhængige variabel en dummy for bolig med tomgangsledighed. De forklarende variable omfatter hhv. lejeforskel ift. det kommunale gennemsnit for almene boliger efter boligtype opgjort i 100 kr./m<sup>2</sup>, dummy for forskellige grupperinger af by-størrelse målt på antal indbyggere (hvor by-størrelse for byområder med over 100.000 indbyggere er undladt som referencegruppe og N/A dækker over manglende oplysninger), dummy for forskellige grupperinger for bygningens opførelsesår (hvor bygninger opført før 1950 er undladt som referencegruppe og N/A dækker over manglende oplysninger), dummy for antal værelser (hvor boliger med 2 værelser er undladt som referencegruppe), dummy for antal etager (hvor boliger i bygninger med 1 etage er undladt som referencegruppe), den kommunale overvækst i lejeboliger i forhold til lejere i perioden 2018-23 opgjort i pct. point samt den kommunale befolkningstilvækst fra 2018-23 opgjort i pct. For familieboliger dækker befolkningstilvæksten over alle aldersgrupper, og for ungdomsboliger, over aldersgruppen 18-29-årige. Standard afvigelse fremgår i parenteser. Signifikansniveauer: \*\*\* p<0.01, \*\* p<0.05, \* p<0.1.

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