



BL-ANALYSE • JULI 2024

UngdomsboligRapporten 2024



BL



Størstedelen af de københavnske studerende lejer privat til høj husleje

I dette års udgave af ungdomsboligrapporten fokuserer vi på forskellen i husleje mellem almene ungdomsboliger og den husleje, som studerende betaler for at leje i den private sektor i København og på Frederiksberg. Rapporten omhandler udelukkende studerende på videregående uddannelser.

Vi viser, at studerende, der bor til leje privat, i gennemsnit betaler 42 pct. mere i husleje per person end dem, der bor i almene ungdomsboliger. Dette gælder både dem, der bor i nybyggede boliger såvel som gennemsnittet.

Alligevel bor over halvdelen af københavnske studerende til leje privat, især førsteårsstuderende. Dette er forbundet med et lavt udbud af almene ungdomsboliger i København. Københavns Kommune har allerede opfyldt sit mål fra 2019 om at bygge 4.500 flere private ungdomsboliger i København, mens der kun er bygget omkring 700 flere almene ungdomsboliger ud af 7.500, som der var ambitioner om.

Hovedkonklusioner

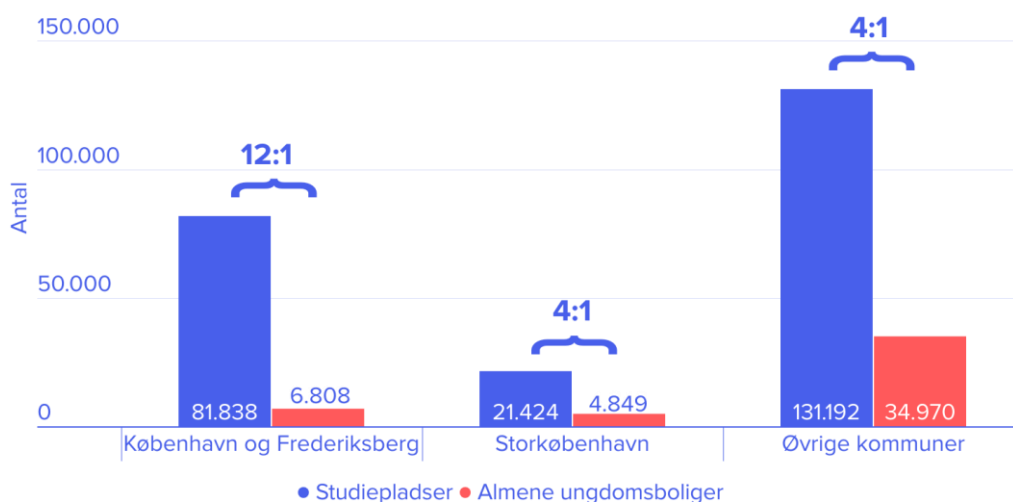
- I København og på Frederiksberg er der én almen ungdomsbolig per 12 studerende på videregående uddannelser.
- Blandt førsteårsstuderende bor 60 pct. privat til leje og blandt ikke-førsteårsstuderende – 53 pct. Andelen af førsteårsstuderende, der bor privat til leje, er steget med 10 procentpoint i perioden 2012-2023.
- Huslejen for studerende, som bor privat til leje i byen, er 42 pct. højere end for studerende, som bor i almene ungdomsboliger: 4.550 vs. 3.200 kr. per person om måneden.
- Tilsvarende forskel ses i nybyggede boliger. Studerende, der bor til leje privat i nybyggeri, betaler 5.450 kr. per person om måneden, og tilsvarende 3.850 kr. per person, når de bor i almene ungdomsboliger. En forskel på 1.600 kr. per måned.
- Siden 2019 har Københavns Kommune nået ca. 10 pct. af deres mål for nye almene ungdomsboliger, der skal opføres inden 2031. Der er således et behov for større fokus på opførelse af flere almene ungdomsboliger for at give studerende adgang til betalige boliger i byen.

Få almene ungdomsboliger i København og på Frederiksberg

I København og på Frederiksberg er antallet af studerende på videregående uddannelser 12 gange større end antallet af almene ungdomsboliger, jf. Figur 1. I resten af landet er der fire studerende per almene ungdomsbolig. Dette viser, at udbuddet af almene ungdomsboliger er væsentligt lavere end behovet for betalelige boliger til studerende, særligt i hovedstaden, hvor omkring en tredjedel af alle landets studerende på videregående uddannelser læser.

Da almene ungdomsboliger også benyttes af studerende på erhvervsfaglige uddannelser, er forskellen mellem udbud og efterspørgsel af betalelige boliger endnu mere markant.

Figur 1. Forholdet mellem antal studiepladser og almene ungdomsboliger



Note: Figuren viser antallet af studerende mellem 17 og 34 år (inkl. hjemmeboende) på videregående uddannelser, der ligger i de pågældende kommuner. Antallet af studerende er per 1. oktober 2023, mens antallet af almene ungdomsboliger er per 1. juli 2024.
Kilde: Statistikbanken (UDDAKT11) samt Landsbyggefondens Stamdata.

Boks 1. Mål om ungdomsboliger i Københavns Kommuneplan 2019

I Kommuneplan 2019 satte Københavns Kommune et mål om at bygge 12.000 ungdomsboliger inden 2031. Af disse skulle 7.500 være almene ungdomsboliger, mens de resterende 4.500 skulle være private ungdomsboliger. Ifølge Københavns Kommunes Boligreddegørelse for 2023 er der siden 2019 blevet taget omkring 5.400 ungdomsboliger i brug. Af disse er cirka 4.700 private ungdoms- og kollegieboliger, og omkring 700 er almene ungdomsboliger. Dette betyder, at målet for private ungdoms- og kollegieboliger allerede er opnået, mens kun 10 procent af de planlagte almene ungdomsboliger er blevet opført.

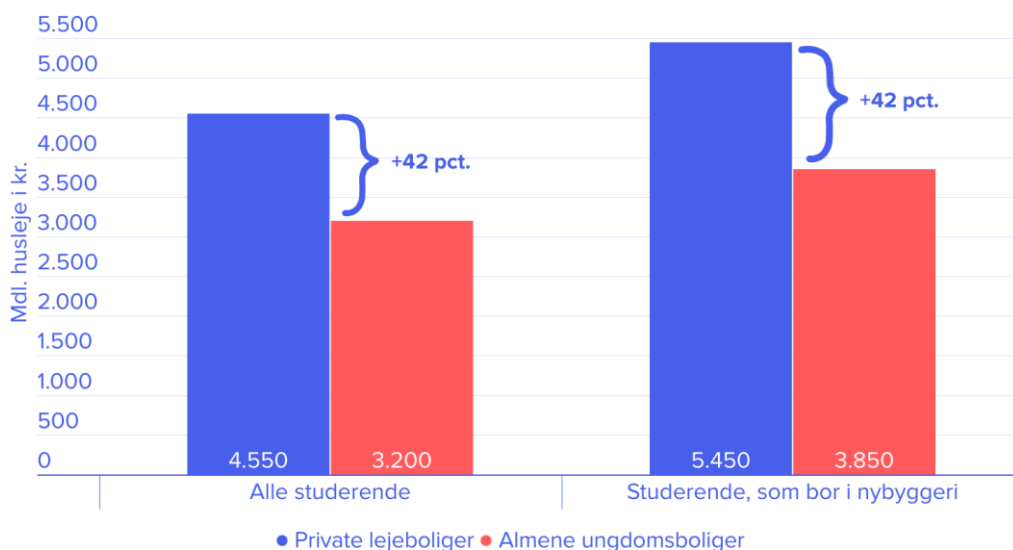
Kilde: Boligreddegørelsen (2023).
<https://www.kk.dk/sites/default/files/202310/Boligreddeg%C3%B8relsen%202023.pdf#page=32>

Studerende, der bor privat til leje, betaler godt 40 pct. mere end studerende i almene ungdomsboliger og bor flere sammen

Studerende, der bor i private lejeboliger, betaler gennemsnitligt 42 pct. mere i husleje per person end dem, der bor i almene ungdomsboliger, se Figur 2. Denne forskel gælder både for alle studerende og specifikt for dem, der bor i nybyggeri, hvilket er defineret som boliger bygget efter 2011. I kroner og øre er forskellen størst for studerende, der bor i nyere boliger, som generelt er dyrere at bo i. Her betaler studerende, der bor til leje privat, i gennemsnit 1.600 kr. mere i husleje end deres medstuderende, der bor i almene ungdomsboliger, se Figur 2.¹

De private nybyggede boliger er typisk relativt store og deles ofte af flere studerende sammenlignet med de nybyggede almene ungdomsboliger. I gennemsnit har studerende, der bor i nybyggede almene ungdomsboliger, 39 kvadratmeter til rådighed per person, mens studerende, der bor privat til leje, bor på 37 kvadratmeter per person.²

Figur 2. Månedlig husleje for studerende i almene ungdomsboliger og private lejeboliger



Note: 2022-tal. Figuren viser den gennemsnitlige månedlige husleje per person i løbende priser for udeboende studerende mellem 17-34 år på videregående uddannelser, der bor i Københavns eller Frederiksberg Kommune. Der er kun valgt studerende, der bor alene eller sammen med andre studerende, samt adresser med huslejeoplysninger. Studerende er opgjort per 1. oktober året før opgørelsesåret, og oplysninger om boligformen er fra ultimo året før opgørelsesåret. Nybyggeri omfatter bygninger opført i perioden 2011 til 2021. Huslejetal afrundet til de nærmeste 50 kr. Se Boks 2 for yderligere detaljer.

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

Kvadratmeterhuslejen for private udlejningsboliger, hvor der bor studerende, er væsentligt højere for de nyest opførte boliger end for ældre boliger, hvilket ikke i samme grad gør sig gældende for almene ungdomsboliger. Kvadratmeterhuslejen er 18,6 pct. højere for private lejeboliger bygget i 2011-2021 end for private lejeboliger bygget i 2001-2010. Kvadratmeterlejen i almene ungdomsboliger opført i 2011-2021 er til gengæld 7,5 pct. lavere i forhold til almene ungdomsboliger opført i 2001-2010, jf. Figur 4 i bilaget.

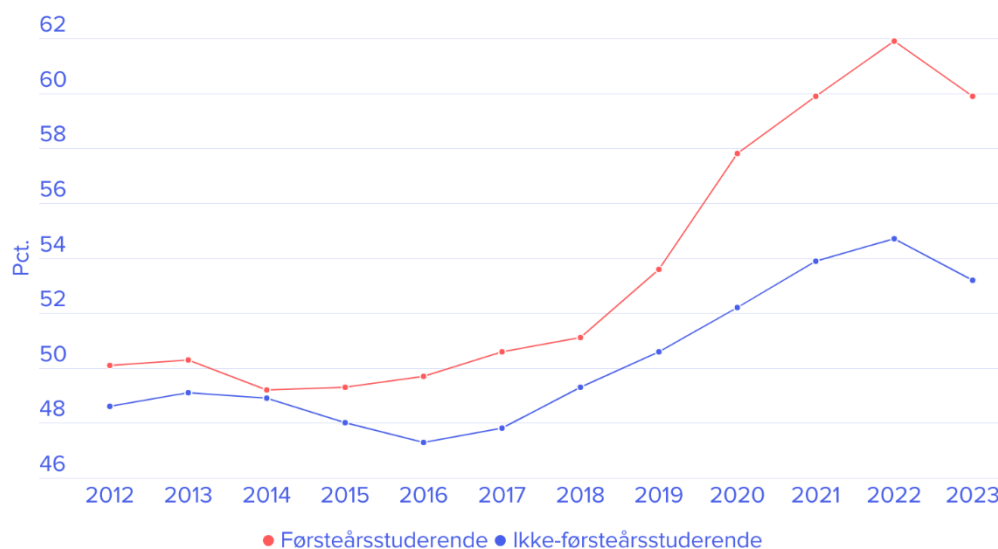
¹Huslejen per person per måned, som studerende på videregående uddannelser betaler for almene ungdomsboliger i København og på Frederiksberg, ligger omtrent på samme niveau i 2023 som i 2022, i afrundede tal. Vi har ikke endnu tilsvarende oplysninger for private lejeboliger. Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

² Den gennemsnitlige boligstørrelse i nybyggede private udlejningsboliger til studerende er 82 kvadratmeter, mens den tilsvarende boligstørrelse i almene ungdomsboliger er 43 kvadratmeter.

Særligt førsteårsstuderende bor til leje privat

I København og på Frederiksberg, hvor der kun findes én almen ungdomsbolig per 12 studerende, er andelen af studerende, som bor privat til leje, steget i perioden 2012-2023. Denne stigning er særlig markant for førsteårsstuderende, hvor andelen er steget med hele 10 procentpoint fra 50 til 60 pct., se Figur 3. For ikke-førsteårsstuderende er andelen af studerende, som bor privat til leje, steget fra 49 til på 53 pct. i samme periode, se Figur 3. Denne udvikling modsvarer af et kraftigt fald i andelen af studerende, der bor i en andelsbolig, som vist i Figur 6 i bilaget.

Figur 3. Andel af studerende, som bor i privat lejebolig



Note: Figuren viser andelen af udeboende studerende mellem 17 og 34 år, der læser på en videregående uddannelse, og bor i en privat lejebolig i København eller Frederiksberg Kommune. Studerende er opgjort per 1. oktober året før opgørelsesåret, og oplysninger om boligformen er fra ultimo året før opgørelsesåret. Se Boks 2 for yderligere detaljer.

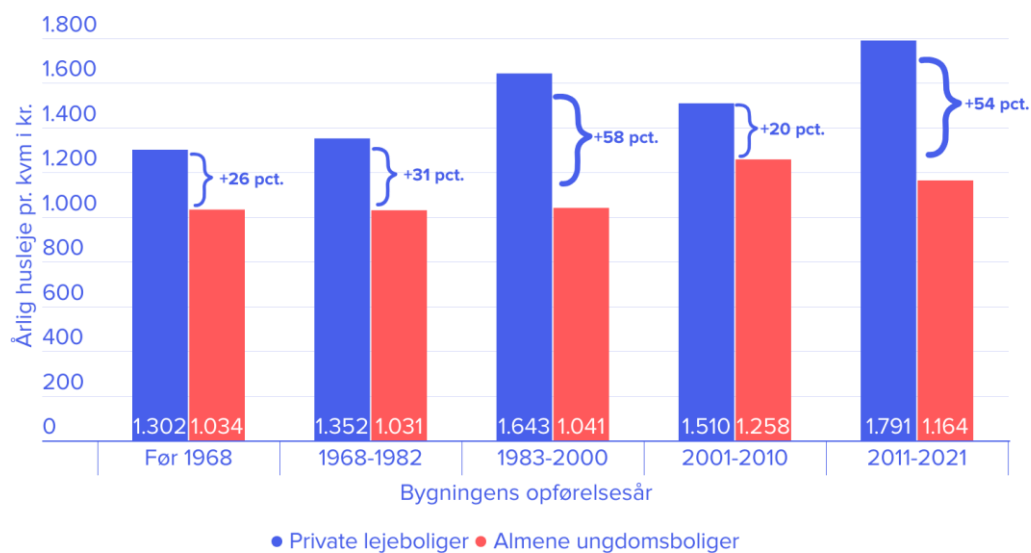
Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Forskellen på hvad førsteårsstuderende og ældre studerende betaler i husleje inden for en given boligtype er meget begrænset, se Figur 5 i bilag. Den generelle huslejeforskel på godt 40 pct. mellem den private udlejningssektor og de almene ungdomsboliger betyder dog, at studerende, der bor privat til leje, skal budgettere med betydeligt højere udgifter til husleje. Dette kan skabe et økonomisk pres samt have konsekvenser for hvorvidt de studerende gennemfører deres uddannelser. Dette gælder især førsteårsstuderende, da færre af dem har studiejobs og dermed mere begrænsede økonomiske ressourcer.³

³ <https://bl.dk/politik-og-analyser/analyser/2023/8/analyse-ungdomsboligrapporten-2023/>

Bilag

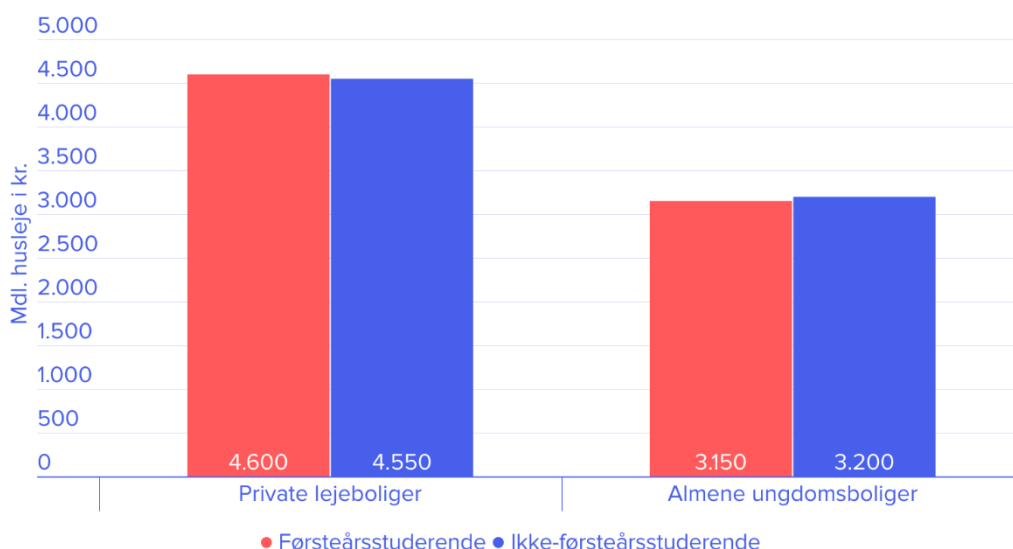
Figur 4. Årlig husleje per kvadratmeter fordelt efter byggeperiode



Note: 2022-tal. Figuren viser den gennemsnitlige månedlige husleje per kvadratmeter per person i løbende priser for udeboende studerende mellem 17-34 år på videregående uddannelser, der bor i Københavns eller Frederiksberg Kommune. Der er kun valgt studerende, som bor alene eller sammen med andre studerende, samt adresser med huslejeoplysninger. Studerende er opgjort per 1. oktober året før opgørelsesåret, og oplysninger om boligformen er fra ultimo året før opgørelsesåret. Nybyggeri omfatter bygninger opført i perioden 2011 til 2021. Huslejetal afrundet til de nærmeste 50 kr. Se Boks 2 for yderligere detaljer.

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

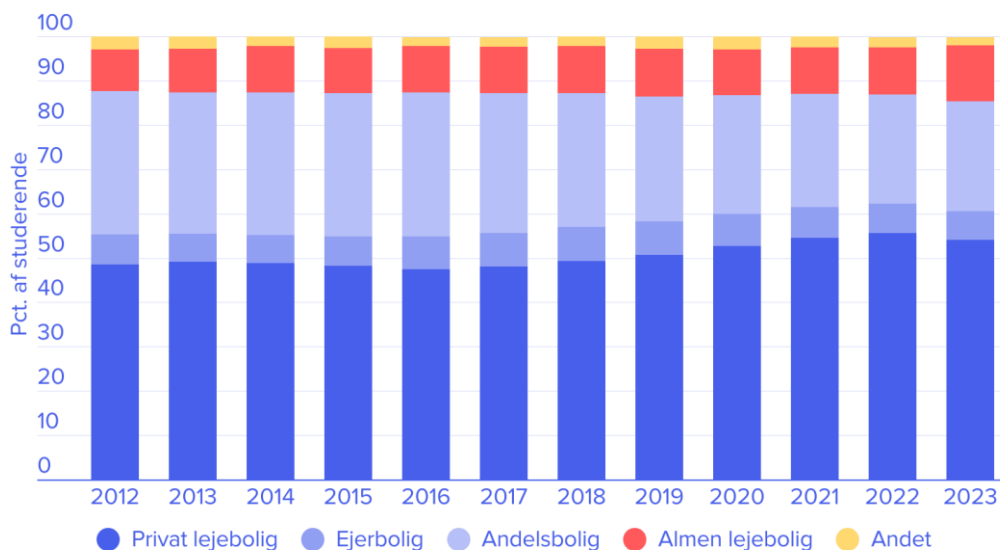
Figur 5. Månedlig husleje for studerende i almene ungdomsboliger og private lejeboliger, første- og ikke-førsteårsstuderende



Note: 2022-tal. Figuren viser den gennemsnitlige månedlige husleje per person i løbende priser for udeboende studerende mellem 17-34 år på videregående uddannelser, der bor i København eller Frederiksberg Kommune. Der er kun valgt studerende, der bor alene eller sammen med andre studerende, samt adresser med huslejeoplysninger. Studerende er opgjort per 1. oktober året før opgørelsesåret, og oplysninger om boligformen er fra ultimo året før opgørelsesåret. Nybyggeri omfatter bygninger opført i perioden 2011 til 2021. Huslejetal afrundet til de nærmeste 50 kr. Se Boks 2 for yderligere detaljer.

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

Figur 6. Andel studerende fordelt på boligform



Note: Figuren viser andelen af udeboende studerende mellem 17 og 34 år, der læser på en videregående uddannelse, og bor i en bolig i Københavns eller Frederiksberg Kommune. Studerende er opgjort per 1. oktober året før opgørelsesåret, og oplysninger om boligformen er fra ultimo året før opgørelsesåret. Se Boks 2 for yderligere detaljer.

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

Boks 2. Data og metode

Studerende

Analysen er baseret på 17-34-årige udeboende studerende, der 1. oktober året før opgørelsestidspunktet er indmeldt på en kort, mellemlang, bachelor eller lang videregående uddannelse jf. UDDA-registret. Erhvervsfaglige uddannelser er dermed ikke medtaget i definitionen af studerende, ligesom forskere og ph.d.-studerende heller ikke er medtaget. I opdeling af studerende i hhv. førsteårs- og ikke-førsteårsstuderende benyttes KOTRE-registret. De førsteårsstuderende er defineret som studerende, der er påbegyndt deres allerførste videregående uddannelse, og som ikke har afsluttet/droppet ud af en anden videregående uddannelse forinden.

Boligformer

I analysen anvendes BBR-registret til opgørelser fordelt på boligformer samt til oplysninger om boligenhedernes samlede areal samt opførelsesår. En adresseliste fra Social-, Bolig- og Ældreministeriet for de almene boliger anvendes til at identificere almene boliger, samt om hvorvidt de studerende bor til leje i almene ungdomsboliger (og ikke for eksempel i familieboliger).

Beboersammensætning

I beregninger af husleje er der yderligere afgrænset til de husstande, hvor der kun bor studerende på videregående uddannelser. Dette omfatter husstande med studerende, der bor alene, samt studerende, der deler bolig med andre studerende. Det betyder, at husstande, hvor der er registreret andre end 17-34-årige studerende på videregående uddannelser, ikke medtages i beregningerne. Dette gøres for at sikre, at opgørelsen ikke indeholder husholdninger, hvor studerende fremlejer dele af boligen hos ikke-studerende, som forventes at have en højere indkomst og forbrugsmuligheder end de studerende.

Geografi

Analysen har et specifikt fokus på Københavns og Frederiksberg Kommune. Hertil er Storkøbenhavn defineret som Tårnby, Dragør, kommunerne i landsdelen Københavns omegn samt Roskilde Kommune. Øvrige kommuner dækker over landets resterende kommuner.

Beregning af husleje

Huslejestatistikken for de private lejeboliger estimeres på baggrund af oplysninger om husleje i boligstøtteregetret (BOST) for rene beboelsesejendomme med mindst tre lejligheder. Kvadratmeterhuslejen for de private lejeboliger er en beregnet størrelse, som ikke med sikkerhed afspejler den reelle husleje i sektoren. Det skyldes, at datagrundlaget for de private lejeboliger er et begrænset udsnit af den samlede boligmasse, så den gennemsnitlige kvadratmeterhusleje anslås ud fra en antagelse om ensartede kvadratmeterhuslejer inden for en given bygning. Derfor er det ikke nødvendigvis retvisende at sammenligne huslejeniveauer mellem kommuner med væsentligt forskellige sammensætninger af boligmassen. Denne metode tillader at estimere husleje for ca. 70 pct. af de private lejeboliger, hvor der kun bor studerende på videregående uddannelser.

Husleje for almene ungdomsboliger er hentet fra Landsbyggefondens huslejeregister. Dette register bygger på indberetninger fra almene boligorganisationer af husleje i de enkelte almene boliger. For almene boliger, hvor forbrug af vand, el og/eller varme er inkluderet i huslejen, er der foretaget en rensning af den månedlige husleje, så både private og almene huslejer brugt i analysen er ekskl. forbrug.

Landsbyggefondens register dækker 98 pct. af alle almene ungdomsboliger i 2022:

<https://lbf.dk/analyser/statistikker-og-analyser/huslejestatistik/huslejestatistik-2022/>.