



Tomgangsledighed i almene ældreboliger

Der er i alt 92.000 ældreboliger i Danmark, og almene boligorganisationer ejer godt halvdelen af disse. Resten er ejet af kommuner samt selvejende institutioner, og der findes også 2.000 private friplejeboliger. På trods af et stigende antal ældre og seniorer i Danmark, er tomgangsudgifterne for ældreboliger steget fra 192 mio. kr. i 2018 til 307 mio. kr. i 2024. I denne analyse undersøger vi årsagerne til tomgang i ældreboliger ejet af almene boligorganisationer med henblik på at identificere mulige løsninger, der kan afhjælpe problemet.

Hovedkonklusioner

- Der er en større sandsynlighed for, at ældreboliger er tomme, hvis de befinder sig i landkommunerne eller i mindre byer og lokale samfund med under 1.000 beboere. Dette tyder på, at den generelle affolkningstendens i visse dele af landet samt manglen på lokale tilbud bidrager til tomgangen.
- Tomgangen er særligt høj i ældre bygninger samt for etværelses boliger. Det kan indikere, at disse boliger kan opfattes for små, nedslidte samt mangle den nødvendige fleksibilitet og tilgængelighed for ældre beboere.
- I landkommunerne har de ældre bygninger og mindre boliger har en højere sandsynlighed for tomgang.
- Huslejeniveau har ligeledes betydning for tomgang. Samtidigt stiger andelen af seniorer, der bor til leje privat, mere end andelen, der bor til leje alment i størstedelen af landets kommuner.
- Den samlede analyse peger på, at for at reducere tomgangen i ældreboligerne bør der fokuseres både på strukturelle udfordringer og på behovet for at øge visse boligers attraktivitet. Særligt ældre bygninger og etværelses boliger giver udfordringer, og her kan det være relevant at overveje sammenlægninger, tilgængelighed og opgraderinger. Dette bør dog ske med omtanke for huslejestigninger, så boligerne forbliver konkurrencedygtige.

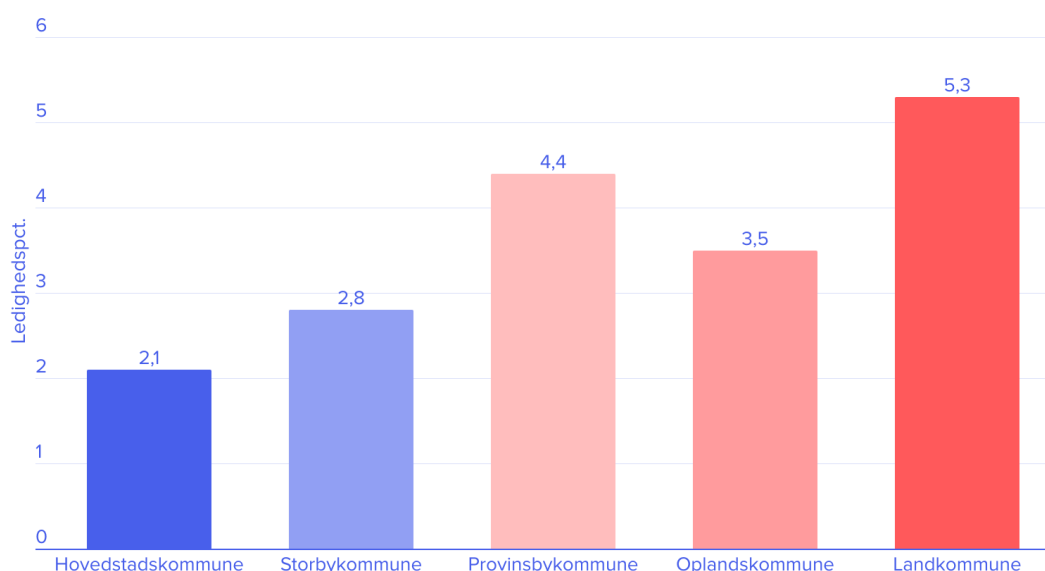
Boligernes karakteristika, beliggenhed og tomgang

I alt står godt 1.500 ud af 41.600¹ ældreboliger tomme, svarende til 3,7 pct.² Knap halvdelen af disse boliger har været langtidsledige, defineret ved at de har stået tomme i 2020-2022.

I langt de fleste kommuner, inklusiv dem med en samlet negativ befolkningsudvikling, ser vi en stigning i antallet af ældre borgere i de seneste år. Derfor kan der ikke drages en direkte sammenhæng mellem den overordnede demografiske udvikling for seniorpopulationen og tomgangen i ældreboliger.

Vi finder dog, at der er en tydelig sammenhæng mellem kommunetype og tomgang i almene ældreboliger, hvor tomgang i gennemsnittet er større i mindre tætbefolkede kommuner. Dette gælder særligt landkommuner, hvor tomgang i almene ældreboliger er på 5,3 pct. sammenlignet med 2,1 pct. i hovedstadskommuner, se Figur 1. Dette tyder på, at den generelle affolkningstendens i visse dele af landet samt manglen på lokale tilbud bidrager til tomgangen.³ Figur 9 i bilaget viser tomgang på kommuneplan.

Figur 1. Tomgang i almene ældreboliger efter kommunetype



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

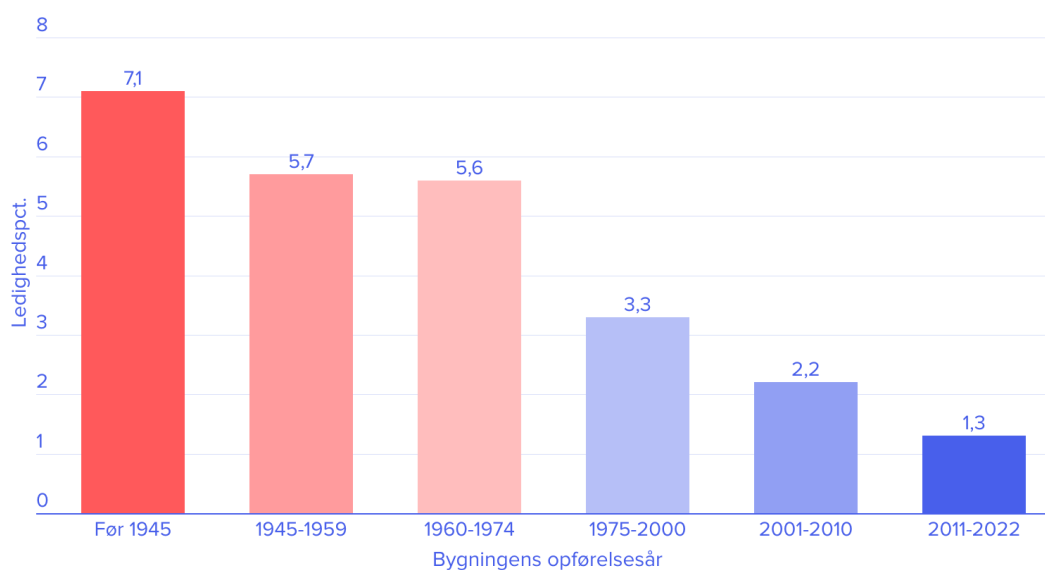
Attraktiviteten af boligerne falder med alderen på byggeriet. Almene ældreboliger opført i perioden 2011-22 har en ledighedsprocent på 1,1 pct., mens boliger opført før 1945 har en markant højere ledighedsprocent på 7,1 pct., jf. Figur 2.

¹ Antallet af ældreboliger i denne analyse afviger fra det aktuelle øjebliksbillede af det samlede antal ældreboliger, da der løbende opføres nye boliger. Analysen er desuden baseret på boliger, der skulle have været taget i brug både ved udgangen af 2021 og 2022, hvilket betyder, at data dækker en toårig periode.

² Opgjort som boliger, der ikke har en bopælsadresse tilknyttet, både ultimo 2020 og ultimo 2021, som er de seneste tilgængelige år i registerdata. Se flere detaljer i Boks 1.1 med metodebeskrivelsen.

³ Resultaterne med opdeling i bysamfundsstørrelse, hvor der kan være flere forskellige størrelser bysamfund i den samme kommune, tegner et tilsvarende mønster. Tomgang i ældreboliger er på 3,7 pct. i byer på under 1.000 beboere og lokale samfund på under 200 personer, mens den er på ca. 2 pct. i byer med over 50.000 beboere og i hovedstadsområdet, se Figur 6 i bilag.

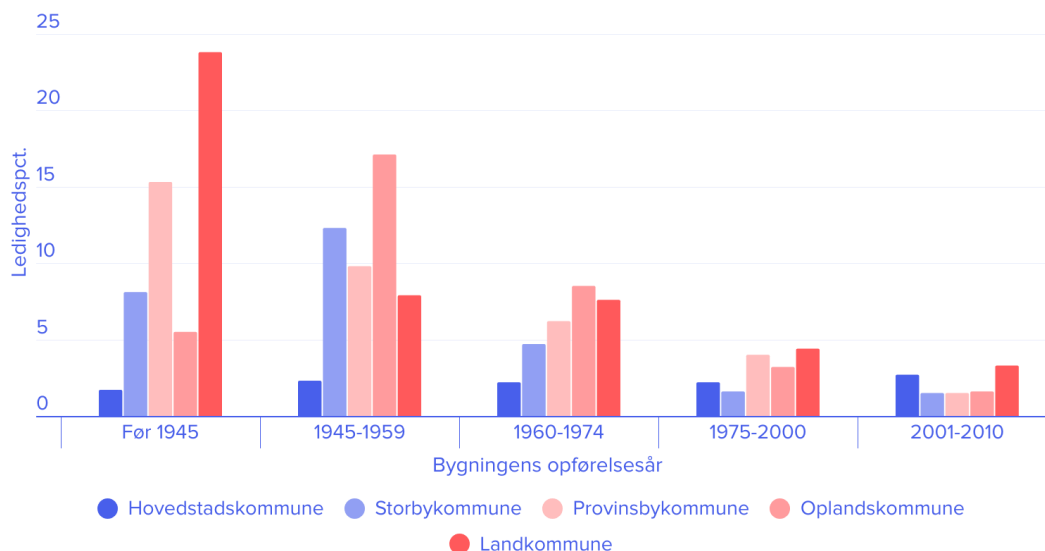
Figur 2. Tomgang i almene ældreboliger efter opførelsesperiode



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

Ledighedsprocenten er tættere knyttet til boligens alder i landkommuner, oplandskommuner og provinsbykommuner. I disse kommunetyper står ældre boliger tomme i langt højere grad end i nyere byggeri. For eksempel er ledigheden i bygninger opført før 1945 i landkommuner og provinsbykommuner på hhv. 24 og 15 pct., mens ledighedsprocenten er under 5 pct. for byggeri opført efter 1974, se Figur 3. I storbykommunerne er forskelle i ledighed væsentligt mindre, når man sammenligner de ældste og nyeste boliger, og i hovedstadsområdet er der stort set ingen ledighedsforskel på tværs af opførelsesperioder.

Figur 3. Tomgang i almene ældreboliger efter opførelsesperiode og kommunetype

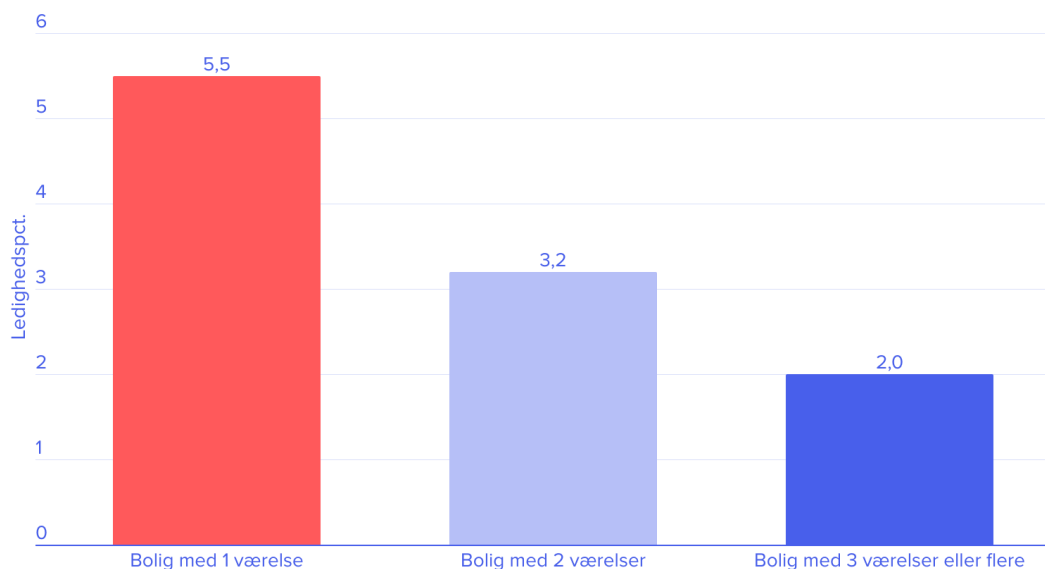


Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Danmarks Statistiks registerdata.

Mindre ældreboliger har generelt en højere ledighedsprocent sammenlignet med større boliger, og særligt etværelses boliger står tomme. Etværelses boliger kan føles for små, især for dem, der har behov for hjælpemidler som rollatorer eller ønsker at modtage besøg fra

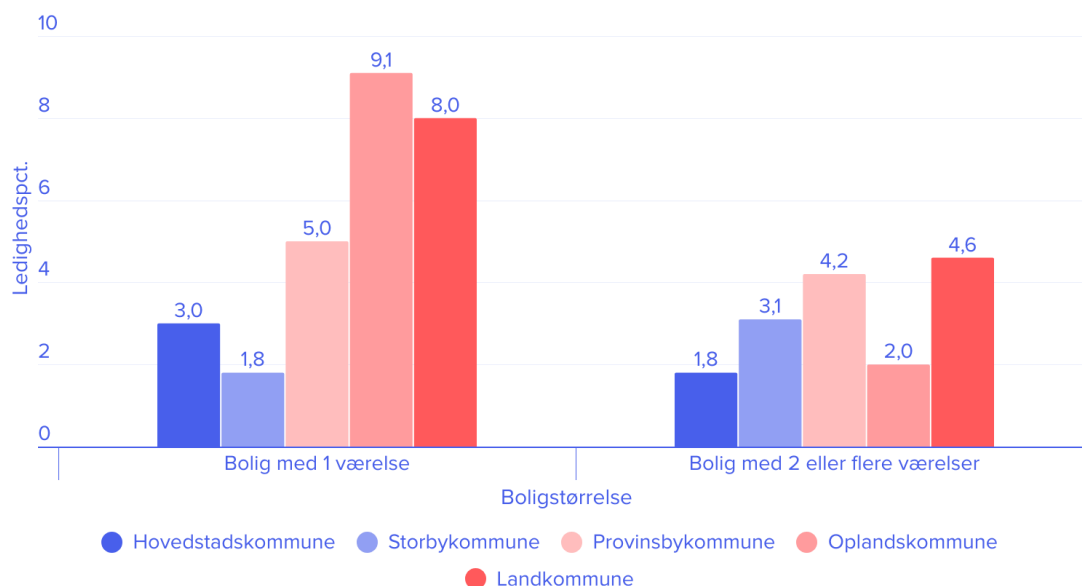
familie og plejepersonale. Flytning fra en større bolig, måske endda et parcelhus, kan forstærke følelsen af, at en etværelses bolig er for trang. Problemet er mest markant i oplandskommunerne og landkommunerne, hvor hhv. 9 og 8 pct. af etværelses ældreboliger står tomme. På landsplan er ledigheden en smule lavere, men alligevel står 5,5 pct. af almene etværelses ældreboliger uden beboere, se Figur 4 og Figur 5.

Figur 4. Tomgang i almene ældreboliger efter antal værelser



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

Figur 5. Tomgang i almene ældreboliger efter antal værelser og kommunetype



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

Tilgængelighed

Analysen viser yderligere, at ældreboliger, som er placeret i et etagebyggeri⁴, har 0,7 pct.-point højere sandsynlighed for at være ledige end tæt-lavt byggeri, såsom rækkehuse. Denne effekt ses efter, at der er kontrolleret for andre faktorer, såsom boligens størrelse målt ved antal værelser og kvadratmeter, boligens placering og bygningsalder, se Tabel 2 samt Tabel 3 i Bilag.

En af de mulige forklaringer er, at etageejendomme er mindre tilgængelige for ældre. Desværre findes der ikke et pålideligt mål for tilgængelighed i BBR, bortset fra oplysninger om, hvorvidt der er en elevator eller en lift i opgangen. Vores analyser viser dog ingen statistisk signifikant effekt af en opgangselevator på tomgang. Der kan imidlertid være flere årsager til dette. Ældreboliger kan være placeret på de nederste etager i etageejendomme for at lette tilgængeligheden, hvilket kan reducere behovet for brug af elevator. Adgangsforholdene til selve elevatorerne kan ligeledes variere i forhold til tilgængelighed. Hertil skelner data ikke mellem person- og vareelevatorer og lifte samt deres størrelsesforhold og BBR-oplysninger kan desuden være forældede.

Konkurrencedygtighed

Huslejeniveauet har betydning for tomgangen, selv når der er kontrolleret for boligkarakteristika og beliggenhed, jf. Tabel 2 og Tabel 3 i Bilag. En højere husleje i en ældrebolig, sammenlignet med det kommunale gennemsnit for både almene ældreboliger og private lejeboliger, er alt andet lige associeret med en højere ledighed.⁵ Derfor er det vigtigt at tage priskonkurrencefaktoren i betragtning ved tomgang.

Vi finder ligeledes indikationer på en sammenhæng mellem ændringen i andelen af seniorer, der bor til leje i private boliger, og tomgang, hvilket kunne indikere en konkurrencesituation. Når der kontrolleres for bygningernes alder inden for forskellige kommunetyper, bliver sammenhængen dog statistisk insignifikant, se Tabel 2 og Tabel 3 i Bilag.⁶ Dette kan tyde på, at ændringer i andelen af seniorer, der vælger private lejeboliger, er korreleret med den regionale attraktivitet af almene ældreboliger, hvor seniorer i højere grad vælger private lejeboliger, når de almene ældreboliger er mindre attraktive på grund af deres placering og alder.

Regressionsresultaterne viser imidlertid, at en stigning i andelen af seniorer, der bor i almene ældreboliger i kommunen, er positivt korreleret med tomgang. Dette kan skyldes, at når der opføres flere almene ældreboliger i en kommune, bliver nogle af de ældre og mindre attraktive boliger vanskeligere at udleje.

Plejeboliger

Ældreboliger, som befinder sig i afdelinger med plejeboliger, har en mindre sandsynlighed for tomgang end ældreboliger uden plejepersonale tilknyttet, hvis de befinder sig i

⁴ Heraf er omkring 1.500, svarende til 3,7 pct. af ældreboligerne, klassificeret som institutioner uden nærmere angivelse af, hvorvidt disse er etageboliger eller rækkehuse. Institutioner som plejehjem er dog typisk tæt-lave byggerier, hvilket er grunden til, at de indgår i referencekategorien sammen med rækkehusene.

⁵ En 100 kr. per kvadratmeter per år højere husleje for en given ældrebolig ift. gennemsnit for almene ældreboliger og private lejeboliger i kommunen resulterer i 0,2 til 0,4 pct.-point højere ledighedssandsynlighed, afhængig af modelspecifikationen (mindre udtalt for nybyggeri). Der er dog en høj korrelation mellem de to mål for, hvor høj relativ husleje den pågældende bolig har, så de almene og private huslejer kan ikke indgå i modellen samtidigt. Der anvendes data for almene ældreboliger i de endelige regressionsmodeller i bilaget, fordi huslejedata for den almene sektor er af højere kvalitet end huslejedata for private lejeboliger. Hertil dækker data for den private sektor alle typer lejeboliger, mens det for den almene sektor er muligt at afgrænse ældreboliger specifikt.

⁶ Vi observerer også en umiddelbar sammenhæng mellem ændringen i andelen af privat udlejede rækkehuse i den samlede boligmasse og ledighedsprocenten for almene ældreboliger på kommunalt niveau, jf. Figur 8 i bilaget. Denne sammenhæng gør sig dog ikke gældende, når man ser på ændringen i den samlede boligmasse til privat udlejning.

hovedstads-, provinsby- eller landkommuner. For oplandskommuner samt Aarhus, Odense og Aalborg kommuner er der ingen sammenhæng mellem tomgang og, om hvorvidt en ældrebolig befinder sig i en afdeling med plejeboliger. Dette er ligeledes vist i Tabel 2 i Bilag.

Langtidsledighed

Data muliggør måling af ledighed for almene ældreboliger over de seneste tre år, fra 2020 til 2022. Over halvdelen af de ældreboliger, der er registreret som ledige i en etårig periode, har været ledige i alle tre år. Kvalitativt er det de samme faktorer, der forklarer langtidsledigheden, dog med undtagelse af, at etagebyggeri har mindre sandsynlighed for langtidsledighed. Resultaterne kan ses i Tabel 4 i bilaget.

Boks 1. Data og opgørelse af tomgang

Ældreboliger indgår ikke i Landsbyggefondens ledighedsstatistik på samme måde som familie- og ungdomsboliger. Ledighedsstatistikken er baseret på oplysninger om tab ved tomgangsleje, mens tabet ved tomgang i ældreboliger typisk dækkes af kommunen. Oplysninger om ledighed på boligniveau indsamles derfor gennem bopælsregistreringer på adresser for almene ældreboliger, som registreres i Danmarks Statistiks forskerregistre.

Der anvendes adresselister fra det tidligere Social-, Bolig- og Ældreministerium til at identificere almene ældreboliger. Derefter undersøges det, hvorvidt der er registreret en folkeregisteradresse i disse boliger ultimo året. De adresser, hvor ingen person er registreret to år i træk (ultimo 2021 og ultimo 2022), defineres som ramt af tomgang. Kun boliger, der har eksisteret i begge år, medtages. Ved denne metode kan godt 1.500 almene ældreboliger anses som tomgangsledige.

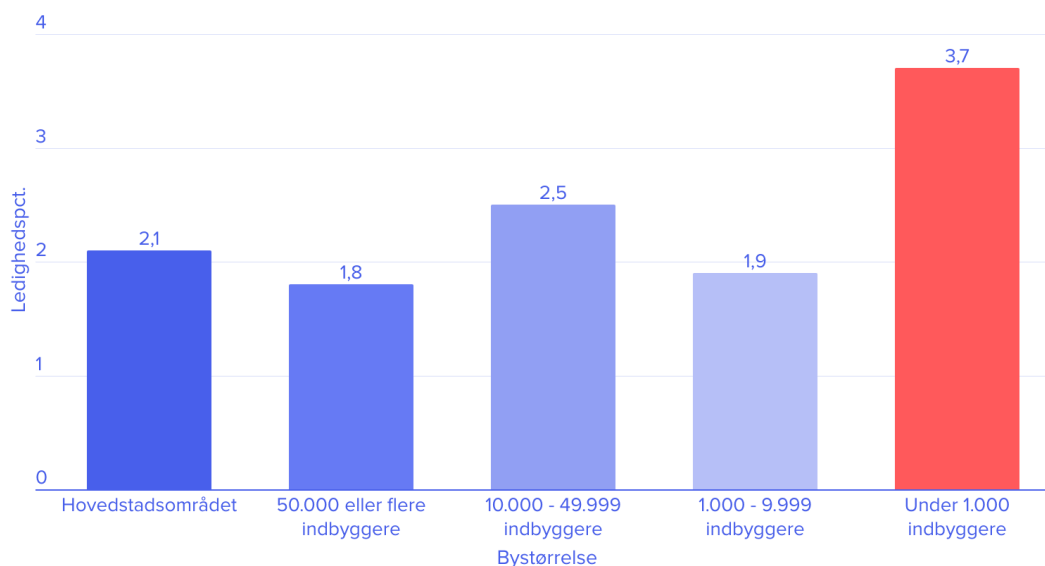
Disse data kobles sammen med boligkarakteristika fra BBR-registret samt med kommunale statistikker om befolkningstal, andelen af seniorer og huslejeniveauer i både den almene og private sektor. Huslejeniveauer i den almene sektor kommer fra Landsbyggefondens huslejestatistik. Huslejeniveauer for de private lejeboliger estimeres på baggrund af oplysninger om husleje i boligstøtteregetret (BOST) for rene beboelsesejendomme med mindst tre lejligheder, hvor Social- og Boligstyrelsens metode til at opgøre huslejestatistik til Boligstat.dk følges. 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.

Hertil kobler vi oplysninger på, hvorvidt en ældrebolig tilhører en afdeling, som har plejeboliger. Afdelinger med plejeboliger i den almene sektor er opgjort på baggrund af data fra plejehjemsoversigten, i overensstemmelse med metoden anvendt i mini-analysen *Voksende behov for plejeboliger* (BL, 2024):

<https://bl.dk/media/3inh43u5/mini-analyse-voksende-behov-for-plejeboliger.pdf>.

Bilag

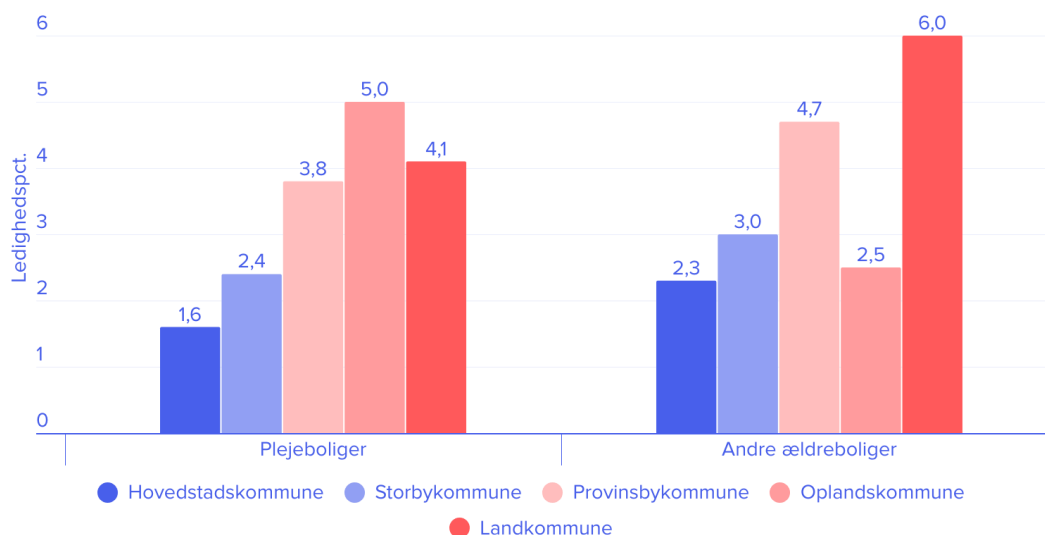
Figur 6. Tomgang i almene ældreboliger efter bysamfundsstørrelse



Note: Kategorien "Under 1.000 indbyggere" dækker både små byer og samfund uden for byerne med under 200 beboere. Adresser for ca. 3,5 pct. af ældreboligerne kan ikke kategoriseres efter bysamfundsstørrelse, men tomme boliger er markant overrepræsenteret i denne gruppe. Når disse boliger kategoriseres efter kommunegrupper, viser resultaterne kvalitativt samme mønster som ved opdeling efter bysamfundsstørrelse.

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

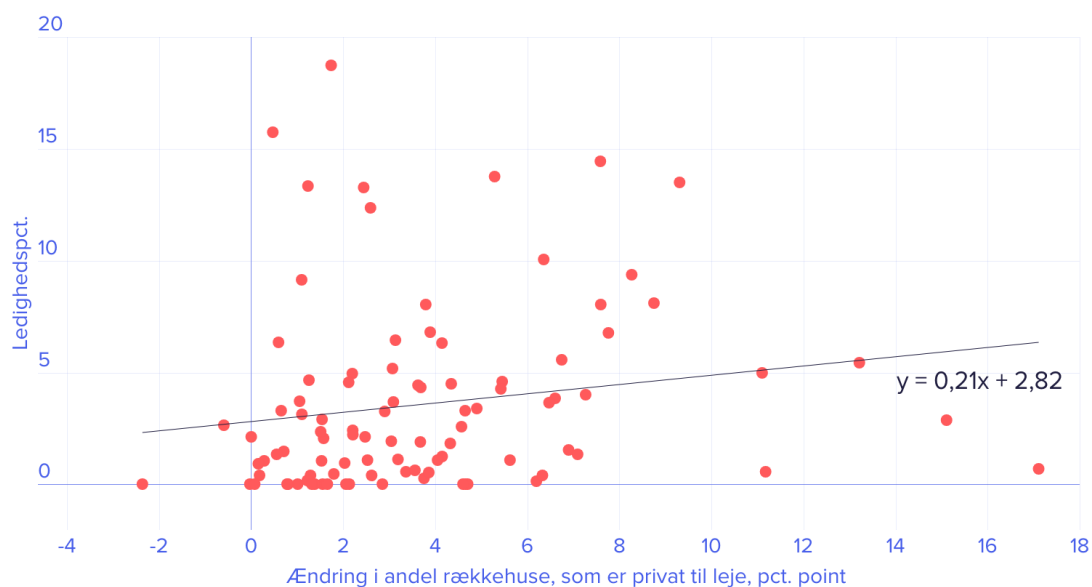
Figur 7. Tomgang i ældreboliger i afdelinger med plejeboliger og uden disse, efter kommunetype



Note: Afdelinger med plejeboliger i den almene sektor er opgjort på baggrund af data fra plejehjemsoversigten, i overensstemmelse med metoden anvendt i mini-analysen, se Boks 1 for detaljerne

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

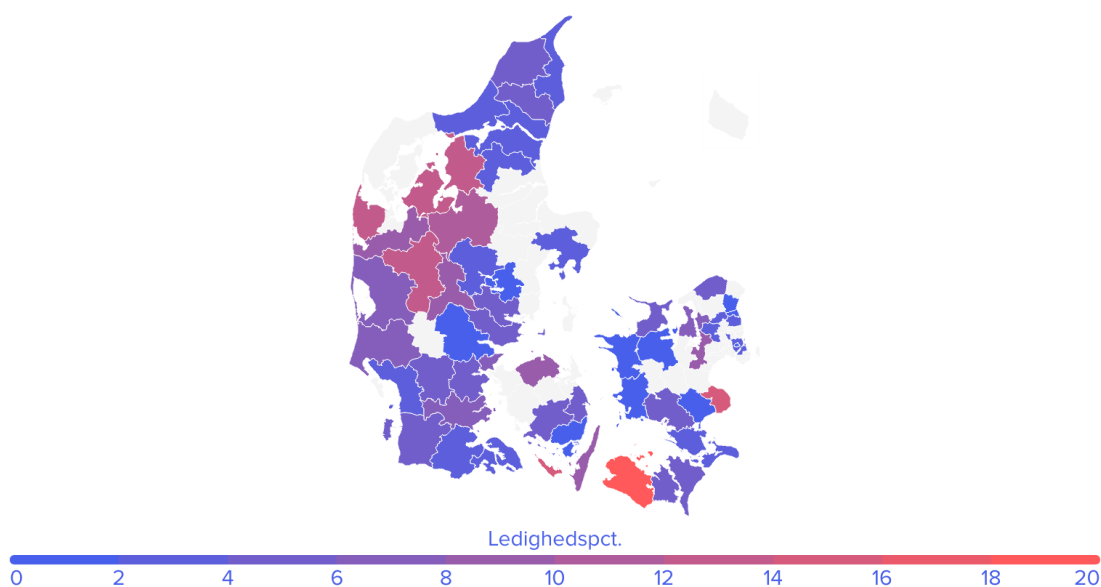
Figur 8. Sammenhæng mellem tomme boliger og udvikling i privat udlejning af rækkehuse



Note: Figuren viser sammenhængen mellem ledighedsprocenten for boliger (2022) og ændringen i andelen af rækkehuse, der er privat til leje, i den samlede boligmasse i kommunen, fra 2018 til 2023. Hvert datapunkt repræsenterer en kommune.

Kilde: BL's egne beregninger på baggrund af Statistikbanken|BOL201.

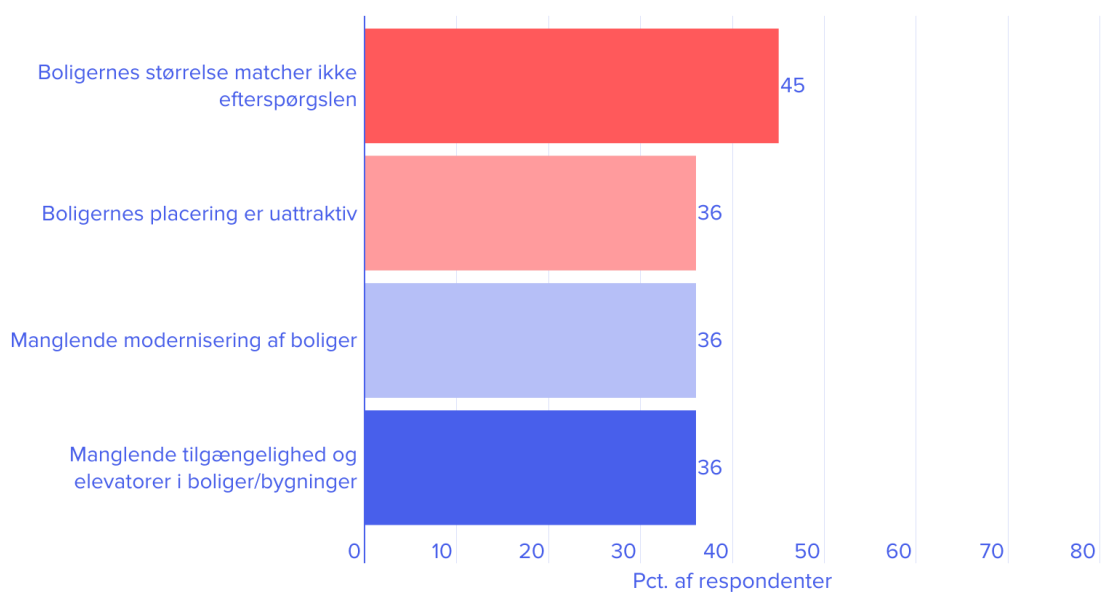
Figur 9. Ledighedsprocent for ældreboliger fordelt på kommuner.



Note: Data er diskretioneret for de kommuner, der ikke er farvet i kortet.

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

Figur 10. Årsager bag tomgang i ældreboliger.



Note: Figuren viser kun de årsager til tomgang, som er angivet af mindst en fjerdedel af respondenter med tomgangsudfordringer i ældreboliger. Andre svarmuligheder har været: "Fald i antal ældre i nærområdet", "Øget udbud fra andre almene boligorganisationer i nærområdet", "Lille forskel i huslejeniveau mellem almene og private lejeboliger", "Mere rigide udlejningsregler i almene boliger sammenlignet med det private lejemarked" samt "Andet" med mulighed for at uddybe.

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

Boks 2. Regressionsanalyser

Der kan være korrelation mellem flere faktorer, der bidrager til tomgang, såsom boligers placering, opførelsesperiode og størrelse. For at adressere dette har vi, ud over at undersøge de direkte sammenhænge i figurene, udviklet to lineære sandsynlighedsmodeller, der samtidig kan tage højde for flere faktorer, som påvirker tomgang. Derudover har vi udviklet en tredje model, som undersøger langtidsledighed. Det skal dog bemærkes, at modellernes forklaringsgrad er lav, da der er mange yderligere faktorer bag tomgang, som den registerbaserede analyse i øjeblikket ikke kan tage hensyn til. Disse faktorer kan omfatte tilgængelighed, boligens indeklima, attraktivitet i forhold til at være velindrettet og tidssvarende, etageplacering, områdets omdømme samt tilgængelighed af offentlige faciliteter i nærområdet. Den lineære sandsynlighedsmodel er valgt for at lette fortolkningen af resultaterne, mens probit- og logitmodeller er blevet estimeret som robusthedstjek, hvilket har givet kvalitativt samme resultater.

Resultaterne af modellerne fremgår af Tabel 2-Tabel 4 i bilaget. Den første specifikation (a) i hver tabel tager højde for forklarende faktorer som placering, boligstørrelse, opførelsesperiode, bygningstype, beliggenhed i en afdeling med plejeboliger, huslejeniveau samt ændringer i udlejningsmønstre blandt seniorer. Den anden specifikation (b) inkluderer yderligere interaktionsled mellem kommunetype og udvalgte forklarende perioder, hvor ældre byggerier fra før og efter 2. Verdenskrig samt byggerier under montagecirkulæret sammenlignes med byggeri fra de seneste 50 år. I den sidste specifikation (c) differentieres alle historiske perioder, hvor perioden 2011-2022 anvendes som referencekategori.

Tabel 2 og Tabel 4 er baseret på kommunetyper i forhold til den geografiske opdeling, mens Tabel 3 tager udgangspunkt i bysamfundsstørrelse. Inden for samme kommune og kommunetype kan der dog stadig være lokale forskelle i befolkningstætheden samt tilgængelige tilbud og faciliteter, hvis man sammenligner kommunebycentret og mere perifere dele af kommunen. Derfor undersøger vi også sammenhængen mellem tomgang og størrelsen på det lokale bysamfund, baseret på en inddeling udarbejdet af Danmarks Statistik, hvor der kan være flere bysamfund inden for samme by:

<https://www.dst.dk/da/Statistik/dokumentation/statistikdokumentation/byopgoerelsen/indhold>.

Der opstår imidlertid en udfordring, idet adresser for ca. 3,5 pct. af ældreboligerne ikke kan kategoriseres efter bysamfundsstørrelse. Tomme boliger er markant overrepræsenterede i denne gruppe, hvor hele 43 pct. af ældreboligerne står tomme. Det kan være på grund af, at de boliger, der ikke er kategoriserede, i forvejen har stået tomme i en længere periode og forventes at blive nedrevet, hvorfor de ikke kan matches med bysamfund. Vi kontrollerer derfor for denne kategori af ikke-kategoriserede boliger i modellen, men viser kun resultaterne for boliger, der kan tilknyttes en bysamfundsstørrelse. Resultaterne for de øvrige forklarende variabler er kvalitativt ens, uanset om der anvendes kommunetype eller bysamfundsstørrelse som geografisk inddeling, hvilket understøtter robustheden af konklusionerne. Resultaterne for den geografiske opdeling holder ligeledes, hvis man kombinerer kommunetype og bysamfundsstørrelse i samme model.

Tabel 1. Deskriptiv statistik for almene ældreboliger

	Antal boliger	Andel boliger (pct.)
Boligtype		
Etværelsesboliger	9.213	77,9 pct.
Flerværelsesboliger	32.390	22,2 pct.
Bygningstype		
Etagebyggeri	22.851	54,9
Lavt byggeri	18.752	45,1
Opførelsesperiode		
Før 1945	3.771	9,1
1945-1959	2.287	5,5
1960-1974	4.595	11,0
1975-2000	18.860	45,3
2001-2010	8.367	20,1
2011-2022	3.723	8,9
Kommunetype		
Hovedstadskommune	11.460	27,6
Storbykommune	3.948	9,5
Provinskommune	8.198	19,7
Oplandskommune	7.895	19,0
Landkommune	10.102	24,3
I alt	41.603	100,0

Note: Procenterne summerer muligvis ikke til 100 pga. afrunding.

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

Tabel 2. Regressionstabeller for tomgangsledighed - kommunetyper

(a) VARIABLE	Tomgang	(c) VARIABLE	Tomgang
Huslejevorskel i 100 kr./kvm.	0.22** (0.064)	Huslejevorskel i 100 kr./kvm.	0.17** (0.064)
Etagebolig	0.69** (0.224)	Etagebolig	0.48* (0.232)
Opgangselevator	0.22 (0.245)	Opgangselevator	-0.03 (0.250)
Landkommune	4.74** (0.333)	Landkommune	0.88 (0.737)
Oplandskommune	2.96** (0.293)	Oplandskommune	-2.36** (0.583)
Provinsbykommune	3.49** (0.346)	Provinsbykommune	-0.45 (0.773)
Storbykommune	1.61** (0.335)	Storbykommune	0.48 (0.767)
BBR-areal	-0.06** (0.013)	BBR-areal	-0.08** (0.014)
Ændring i privat udlejning	0.23* (0.103)	Ændring i privat udlejning	-0.05 (0.106)
Ændring i almen udlejning	0.08 (0.197)	Ændring i almen udlejning	0.66** (0.198)
Før 1945	6.06** (0.523)	Hovedstadskom. før 1945	-0.82 (0.549)
1945-1959	4.35** (0.578)	Landkom. før 1945	20.70** (2.040)
1960-1974	3.60** (0.395)	Oplandskom. før 1945	3.63* (1.529)
1975-2000	1.15** (0.297)	Provinsbykom. før 1945	15.09** (1.667)
2001-2010	-0.57 (0.305)	Storbykom. før 1945	6.86** (1.715)
Etværrelses	2.39** (0.273)	Hovedstadskom. 1945-59	-0.35 (0.648)
Plejebolig	-0.88** (0.218)	Landkom. 1945-59	5.92** (1.452)
Konstant	2.79** (0.938)	Oplandskom. 1945-59	14.35** (2.751)
Observationer	41,603	Provinsbykom. 1945-59	8.77** (1.926)
R-squared	0.021	Storbykom. 1945-59	10.95** (3.279)
		Hovedstadskom. 1960-74	0.22 (0.530)
		Landkom. 1960-74	6.08** (0.965)
		Oplandskom. 1960-74	6.69** (1.009)
		Provinsbykom. 1960-74	5.71** (0.978)
		Storbykom. 1960-74	3.76** (1.194)
		Hovedstadskom. 1975-2000	0.16 (0.451)
		Landkom. 1975-2000	2.24** (0.649)
		Oplandskom. 1975-2000	2.69** (0.508)
		Provinsbykom. 1975-2000	3.11** (0.661)
		Storbykom. 1975-2000	-0.37 (0.719)
		Hovedstadskom. 2001-2010	0.81 (0.591)
		Landkom. 2001-2010	0.87 (0.684)
		Oplandskom. 2001-2010	0.62 (0.465)
		Provinsbykom. 2001-2010	0.58 (0.605)
		Storbykom. 2001-2010	0.72 (0.899)
		Hovedstadskom. X etværrelses	0.81* (0.389)
		Landkom. X etværrelses	3.86** (0.667)
		Oplandskom. X etværrelses	5.87** (0.707)
		Provinsbykom. X etværrelses	1.95** (0.682)
		Storbykom. X etværrelses	-2.98** (0.723)
		Hovedstadskom. X plejebolig	-0.87* (0.358)
		Landkom. X plejebolig	-3.49** (0.512)
		Oplandskom. X plejebolig	0.51 (0.435)
		Provinsbykom. X plejebolig	-1.66** (0.594)
		Storbykom. X plejebolig	0.24 (0.665)
		Konstant	7.04** (1.074)
		Observationer	41,603
		R-squared	0.040
		Robuste standardfejl i parenteser. * p<0.05; ** p<0.01	
(b) VARIABLE	Tomgang		
Huslejevorskel i 100 kr./kvm.	0.09 (0.060)		
Etagebolig	0.37 (0.227)		
Opgangselevator	-0.13 (0.221)		
Landkommune	2.12** (0.376)		
Oplandskommune	-1.00** (0.341)		
Provinsbykommune	1.51** (0.416)		
Storbykommune	-0.22 (0.388)		
BBR-areal	-0.10** (0.013)		
Ændring i privat udlejning	0.01 (0.105)		
Ændring i almen udlejning	0.69** (0.196)		
Hovedstadskom. før 1945	-1.12** (0.395)		
Landkom. før 1945	19.14** (1.967)		
Oplandskom. før 1945	2.06 (1.525)		
Provinsbykom. før 1945	13.12** (1.568)		
Storbykom. før 1945	7.11** (1.577)		
Hovedstadskom. 1945-59	-0.71 (0.507)		
Landkom. 1945-59	4.45** (1.353)		
Oplandskom. 1945-59	12.75** (2.740)		
Provinsbykom. 1945-59	6.77** (1.859)		
Storbykom. 1945-59	11.35** (3.226)		
Hovedstadskom. 1960-74	-0.04 (0.451)		
Landkom. 1960-74	4.43** (0.841)		
Oplandskom. 1960-74	4.98** (0.968)		
Provinsbykom. 1960-74	3.72** (0.871)		
Storbykom. 1960-74	3.92** (1.003)		
Hovedstadskom. X etværrelses	0.72 (0.385)		
Landkom. X etværrelses	3.65** (0.659)		
Oplandskom. X etværrelses	5.68** (0.700)		
Provinsbykom. X etværrelses	1.38* (0.673)		
Storbykom. X etværrelses	-2.84** (0.711)		
Hovedstadskom. X plejebolig	-0.91** (0.331)		
Landkom. X plejebolig	-3.41** (0.513)		
Oplandskom. X plejebolig	0.35 (0.432)		
Provinsbykom. X plejebolig	-2.00** (0.576)		
Storbykom. X plejebolig	0.54 (0.667)		
Konstant	8.73** (0.862)		
Observationer	41,603		
R-squared	0.039		

Note: Reference kategori for kommunetype er Hovedstadskommune. Huslejevorskel er målt i forhold til kommunalt gennemsnit for almene ældreboliger. Før 1945, 1945-1959, 1960-1974, 1975-2000, 2001-2010, 2011-2022 er opførelsesperioder for byggeri med en referencekategori 1975-2022 i (2) og 2011-2022 i (3). Ændring i privat/almene udlejning står for ændring i andel seniorer, der bor til leje privat/almene i kommunen fra 2020 til 2023. Plejebolig betyder, at boligen ligger i en afdeling med plejeboliger.

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

Tabel 3. Regressionstabeller for tomgangsledighed – bystørrelse

(a) VARIABLE	Tomgang	(c) VARIABLE	Tomgang
Huslejevorskel i 100 kr./kvm.	0.37** (0.058)	Huslejevorskel i 100 kr./kvm.	0.30** (0.058)
Etagebolig	2.20** (0.214)	Etagebolig	1.82** (0.212)
Opgangselevator	0.57* (0.229)	Opgangselevator	-0.07 (0.232)
Over 50.000 indb.	1.72** (0.321)	Over 50.000 indb.	-0.71 (0.703)
10.000-49.999 indb.	2.70** (0.287)	10.000-49.999 indb.	-1.00 (0.651)
1.000-9.999 indb.	3.03** (0.309)	1.000-9.999 indb.	-1.49* (0.621)
Under 1.000 indb.	4.39** (0.491)	Under 1.000 indb.	-3.69** (1.079)
BBR-areal	-0.01 (0.012)	BBR-areal	-0.02 (0.012)
Ændring i privat udlejning	0.03 (0.093)	Ændring i privat udlejning	0.06 (0.096)
Ændring i almen udlejning	0.22 (0.176)	Ændring i almen udlejning	0.44* (0.178)
Før 1945	4.64** (0.460)	Hovedstadsomr. før 1945	-0.73 (0.597)
1945-1959	4.15** (0.537)	Over 50.000 indb. før 1945	4.45** (1.129)
1960-1974	3.80** (0.378)	10.000 - 49.999 indb. før 1945	4.67** (1.299)
1975-2000	1.06** (0.284)	1.000 - 9.999 indb. før 1945	4.75** (1.231)
2001-2010	-0.21 (0.286)	Under 1.000 indb. før 1945	12.41** (2.680)
Etværelses	2.62** (0.247)	Hovedstadsomr. 1945-59	-0.37 (0.678)
Plejebolig	-0.73** (0.202)	Over 50.000 indb. 1945-59	13.01** (3.229)
Konstant	-2.47** (0.854)	10.000 - 49.999 indb. 1945-59	6.87** (1.390)
Observationer	41, 603	1.000 - 9.999 indb. 1945-59	1.35 (1.250)
R-squared	0.183	Under 1.000 indb. 1945-59	5.75** (1.813)
		Hovedstadsomr. 1960-74	1.02 (0.582)
		Over 50.000 indb. 1960-74	4.24** (1.223)
		10.000 - 49.999 indb. 1960-74	3.88** (0.691)
		1.000 - 9.999 indb. 1960-74	4.78** (0.663)
		Under 1.000 indb. 1960-74	8.98** (1.785)
		Hovedstadsomr. 1975-2000	0.22 (0.508)
		Over 50.000 indb. 1975-2000	0.23 (0.474)
		10.000 - 49.999 indb. 1975-2000	1.64** (0.452)
		1.000 - 9.999 indb. 1975-2000	1.63** (0.373)
		Under 1.000 indb. 1975-2000	5.17** (1.083)
		Hovedstadsomr. 2001-2010	0.88 (0.679)
		Over 50.000 indb. 2001-2010	0.42 (0.590)
		10.000 - 49.999 indb. 2001-2010	-0.54 (0.388)
		1.000 - 9.999 indb. 2001-2010	0.31 (0.372)
		Under 1.000 indb. 2001-2010	3.47** (1.043)
		Hovedstadsomr. X etværelses	0.40 (0.389)
		Over 50.000 indb. X etværelses	0.46 (0.647)
		10.000 - 49.999 indb. X etværelses	1.96** (0.436)
		1.000 - 9.999 indb. X etværelses	2.41** (0.459)
		Under 1.000 indb. X etværelses	9.47** (1.534)
		Hovedstadsomr. X plejebolig	-1.38** (0.416)
		Over 50.000 indb. X plejebolig	-1.80** (0.440)
		10.000 - 49.999 indb. X plejebolig	-0.05 (0.324)
		1.000 - 9.999 indb. X plejebolig	0.46 (0.311)
		Under 1.000 indb. X plejebolig	-4.34** (0.902)
		Konstant	2.06* (0.981)
Observationer	41, 603	Observationer	41, 603
R-squared	0.207	R-squared	0.209

Robuste standardfejl i parenteser.
 * p<0.05; ** p<0.01

Note: Reference kategori for bystørrelse er Hovedstadsområdet. "Ukendt bystørrelse" er inkluderet både som en selvstændig variabel og som interaktionsvariabel i regressionerne. Huslejevorskel er målt i forhold til kommunalt gennemsnit for almene ældreboliger. Før 1945, 1945-1959, 1960-1974, 1975-2000, 2001-2010, 2011-2022 er opførelsesperioder for byggeri med en referencekategori 1975-2022 i (2) og 2011-2022 i (3). Ændring i privat/almene udlejning står for ændring i andel seniorer, der bor til leje privat/almene i kommunen fra 2020 til 2023. Plejebolig betyder, at boligen ligger i en afdeling med plejeboliger.

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

Tabel 4. Regressionstabeller for langtidsledighed - kommunetyper

(a) VARIABLE	Langtidsledig	(c) VARIABLE	Langtidsledig
Huslejevorskel i 100 kr./kvm.	0.17** (0.053)	Huslejevorskel i 100 kr./kvm.	0.14** (0.054)
Etagebolig	-0.37* (0.171)	Etagebolig	-0.43* (0.181)
Opgangselevator	0.36* (0.179)	Opgangselevator	0.33 (0.190)
Landkommune	3.14** (0.258)	Landkommune	0.29 (0.423)
Oplandskommune	2.59** (0.228)	Oplandskommune	-1.30** (0.321)
Provinsbykommune	2.51** (0.272)	Provinsbykommune	0.49 (0.385)
Storbykommune	0.71** (0.215)	Storbykommune	0.26 (0.278)
BBR-areal	-0.04** (0.011)	BBR-areal	-0.04** (0.011)
Ændring i privat udlejning	-0.07 (0.075)	Ændring i privat udlejning	-0.24** (0.077)
Ændring i almen udlejning	0.38* (0.159)	Ændring i almen udlejning	0.75** (0.164)
Før 1945	4.25** (0.376)	Hovedstadskom. før 1945	0.08 (0.343)
1945-1959	3.35** (0.428)	Landkom. før 1945	13.56** (1.632)
1960-1974	3.10** (0.311)	Oplandskom. før 1945	2.69* (1.183)
1975-2000	1.05** (0.195)	Provinsbykom. før 1945	8.66** (1.199)
2001-2010	0.13 (0.197)	Storbykom. før 1945	3.95** (1.120)
Etværelses	2.03** (0.220)	Hovedstadskom. 1945-59	0.40 (0.443)
Plejebolig	-0.47** (0.164)	Landkom. 1945-59	3.67** (1.005)
Konstant	0.97 (0.730)	Oplandskom. 1945-59	15.51** (2.733)
Observationer	40, 149	Provinsbykom. 1945-59	3.26** (1.097)
R-squared	0.019	Storbykom. 1945-59	3.69 (1.896)
		Hovedstadskom. 1960-74	1.18* (0.465)
		Landkom. 1960-74	5.44** (0.786)
		Oplandskom. 1960-74	4.97** (0.865)
		Provinsbykom. 1960-74	2.78** (0.552)
		Storbykom. 1960-74	2.25** (0.630)
		Hovedstadskom. 1975-2000	-0.40 (0.247)
		Landkom. 1975-2000	1.82** (0.400)
		Oplandskom. 1975-2000	2.34** (0.336)
		Provinsbykom. 1975-2000	2.19** (0.321)
		Storbykom. 1975-2000	0.01 (0.248)
		Hovedstadskom. 2001-2010	1.24** (0.427)
		Landkom. 2001-2010	0.79 (0.416)
		Oplandskom. 2001-2010	0.81** (0.272)
		Provinsbykom. 2001-2010	0.90** (0.243)
		Storbykom. 2001-2010	0.74* (0.329)
		Hovedstadskom. X etværelses	0.16 (0.276)
		Landkom. X etværelses	3.40** (0.537)
		Oplandskom. X etværelses	4.72** (0.628)
		Provinsbykom. X etværelses	1.17* (0.475)
		Storbykom. X etværelses	0.32 (0.456)
		Hovedstadskom. X plejebolig	-1.86** (0.247)
		Landkom. X plejebolig	0.37 (0.400)
		Provinsbykom. X plejebolig	-1.44** (0.373)
		Storbykom. X plejebolig	-1.20** (0.421)
		Konstant	3.63** (0.827)
		Observationer	40, 149
		R-squared	0.036

Robuste standardfejl i parenteser.
* p<0.05; ** p<0.01

Note: Reference kategori for kommunetype er Hovedstadskommune. Huslejevorskel er målt i forhold til kommunalt gennemsnit for almene ældreboliger. Før 1945, 1945-1959, 1960-1974, 1975-2000, 2001-2010, 2011-2022 er opførelsesperioder for byggeri med en referencekategori 1975-2022 i (2) og 2011-2022 i (3). Ændring i privat/almene udlejning står for ændring i andel seniorer, der bor til leje privat/almene i kommunen fra 2020 til 2023. Plejebolig betyder, at boligen ligger i en afdeling med plejeboliger.

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