

TEMASTATISTIK 2024:2

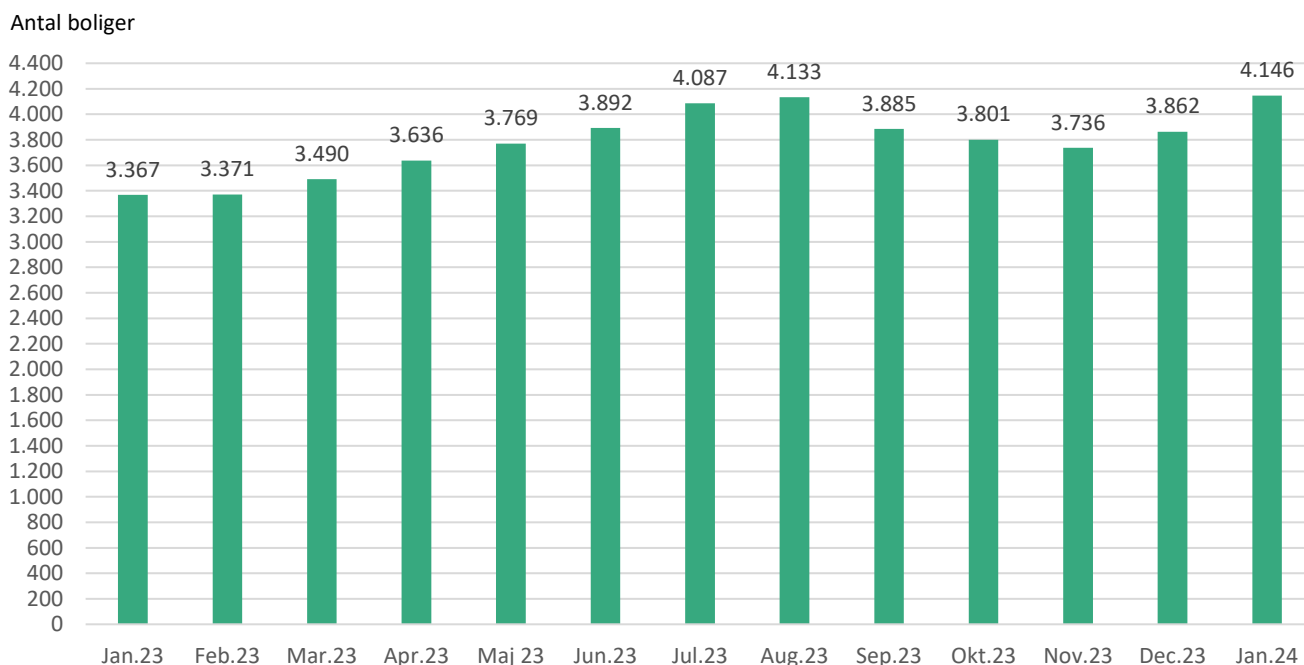
Ledige boliger i den almene boligsektor 2023-2024

I januar 2024 er der 4.146 ledige boliger i den almene boligsektor, hvilket er 779 boliger flere end i januar 2023. Ledighedsprocenten er steget fra 0,57 % til 0,70 %. Der er flest ledige boliger i Region Midtjylland, mens Region Nordjylland har den højeste regionale ledighedsprocent.

Antallet af ledige boliger i den almene boligsektor er steget fra 3.367 i januar 2023 til 4.146 ledige boliger i januar 2024, svarende til en stigning på 779 boliger. I løbet af perioden har der været udsving i antallet af ledige boliger, som er højest i januar 2024, og lavest i januar 2023.

Temastatistikken viser udviklingen i ledige boliger fra januar 2023 til januar 2024, og baserer sig på data fra Landsbyggefondens Huslejerregister. Udviklingen i antallet af ledige boliger kan månedligt følges i Landsbyggefondens platform for ledige boliger, der kan ses via følgende link: <http://ledigeboliger.lbf.dk/>.

Figur 1: Antal ledige boliger 1. januar 2023 – 1. januar 2024



Det er ikke blot antallet af ledige boliger, som er steget fra januar 2023 til januar 2024. Ledighedsprocenten, der beregnes som antallet af ledige boliger sat i forhold til det samlede antal almene boliger, er også steget i perioden. I



januar 2023 udgjorde antallet af ledige boliger 0,57 procent af alle boliger, mens ledighedsprocenten i januar 2024 er 0,70 procent. En ledighedsprocent på 0,70 betyder, at 7 ud af 1.000 almene boliger er ledige.

Flest ledige boliger i Region Midtjylland

Region Midtjylland har det højeste antal ledige boliger blandt regionerne. I Region Midtjylland er der i januar 2024 1.632 ledige boliger. Antallet af ledige boliger i Region Midtjylland og Region Syddanmark udgør tilsammen 68 % af alle ledige boliger på landsplan. Ledighedsprocenten er højere i Region Nordjylland end i andre regioner. Antallet af ledige boliger udgør 1,47 procent af alle almene boliger i Region Midtjylland.

Tabel 1: Antal og procent ledige boliger 1. januar 2023 og 1. januar 2024

	1. januar 2024			1. januar 2023		Udvikling i pct.	
	Antal boliger i alt	Antal ledige	Procent ledige	Antal ledige	Procent ledige	Antal ledige	Procent ledige
Region							
Hovedstaden	217.039	213	0,10	319	0,15	-33%	-33%
Sjælland	76.099	295	0,39	176	0,23	68%	70%
Syddanmark	121.621	1.172	0,96	868	0,72	35%	33%
Midtjylland	123.297	1.632	1,32	1.377	1,12	19%	18%
Nordjylland	56.897	834	1,47	627	1,11	33%	32%
Boligtype							
Familieboliger	507.678	3.171	0,62	2.499	0,49	27%	27%
Ældreboliger	43.772	124	0,28	270	0,62	-54%	-55%
Ungdomsboliger	43.503	851	1,96	598	1,41	42%	39%
Ibrugtagelsesår							
Før 1990	460.348	2.968	0,64	2.449	0,53	21%	21%
1990-1999	60.969	339	0,56	253	0,41	34%	37%
Efter 1999	73.636	839	1,14	665	0,94	26%	21%
Byggeriart							
Etage	390.846	3.513	0,90	2.818	0,72	25%	25%
Tæt/lavt	199.663	633	0,32	549	0,28	15%	14%
Ledighedslængde							
1 måned eller mindre		773		755		2%	
>1-2 måneder		544		577		-6%	
>2-3 måneder		384		299		28%	
Over 3 måneder		2.445		1.736		41%	
Samlet gennemsnit	594.953	4.146	0,70	3.367	0,57	23%	23%



Antallet af ledige boliger er lavest i Region Hovedstaden. I januar 2024 er der her 213 ledige boliger. Den laveste ledighedsprocent er også i Region hovedstaden, 0,10 %. Antallet af ledige boliger i Region Hovedstaden udgør 5 % af alle ledige boliger på landsplan, mens 36 % af alle boliger i den almene boligsektor ligger i regionen.

3 ud af 4 ledige boliger er familieboliger

De fleste ledige boliger er familieboliger. I januar 2024 er der 3.171 ledige familieboliger, hvilket vil sige 76 % af alle ledige boliger i den pågældende måned. Familieboliger udgør 85 % af samtlige boliger i den almene boligsektor. Ledighedsprocenten er størst for ungdomsboliger, hvor 1,96 procent af boligerne er ledige. Ledighedsprocenten for ungdomsboliger er over 3 gange så høj, som ledighedsprocenten for familieboliger. Det højere ledighedsniveau i ungdomsboligerne skal bl.a. ses i sammenhæng med målgruppen for boligerne, hvor beboerne f.eks. fraflytter boligerne efter at de har færdiggjort en uddannelse. Antallet af ledige ældreboliger svarer til 0,28 procent af alle ældreboliger.

Der er flest ledige boliger i afdelinger ibrugtaget før 1990

Hovedparten af de ledige boliger tilhører afdelinger med et ibrugtagelsesår før 1990. I januar 2024 er der således 2.968 ledige boliger i afdelinger ibrugtaget før 1990, hvilket svarer til 72 % af alle ledige boliger i den pågældende måned. Boliger i afdelinger ibrugtaget før 1990 udgør 77 % af alle boliger i den almene boligsektor. Ledighedsprocenten er højest i afdelinger ibrugtaget efter 1999, hvor 1,14 procent af boligerne er ledige, og lavest i afdelinger ibrugtaget 1990-1999, hvor 0,56 procent af boligerne er ledige.

Afdelinger i etagebyggeri har flere ledige boliger end afdelinger i tæt/lavt byggeri

Der er flest ledige boliger i afdelinger bestående af etagebyggeri. I januar 2024 er der 3.513 ledige etageboliger, svarende til 85 % af alle ledige boliger. Etagebyggeri er samtidig den mest udbredte byggeriart i den almene boligsektor, idet 66 % af samtlige boliger er etageboliger. Antallet af ledige etageboliger udgør 0,90 procent af alle etageboliger, mens antallet af ledige boliger i tæt/lavt byggeri udgør 0,32 procent af alle boliger indenfor denne byggeriart. Ledighedsprocenten i afdelinger med etagebyggeri er dermed knap 3 gange så høj som i afdelinger bestående af tæt/lavt byggeri.

Over halvdelen af de ledige boliger har stået tomme i over 3 måneder

I januar 2024 har 2.445 boliger været ledige i mere end 3 måneder, svarende til 59 % af alle ledige boliger. Jo længere tid boligerne er ledige, i jo længere tid vil de samme boliger være gengangere fra måned til måned i ledighedsopførelsen. Den mindst udbredte ledighedslængde er mellem 2 og 3 måneder, hvilket gælder for 9 % af de ledige boliger.

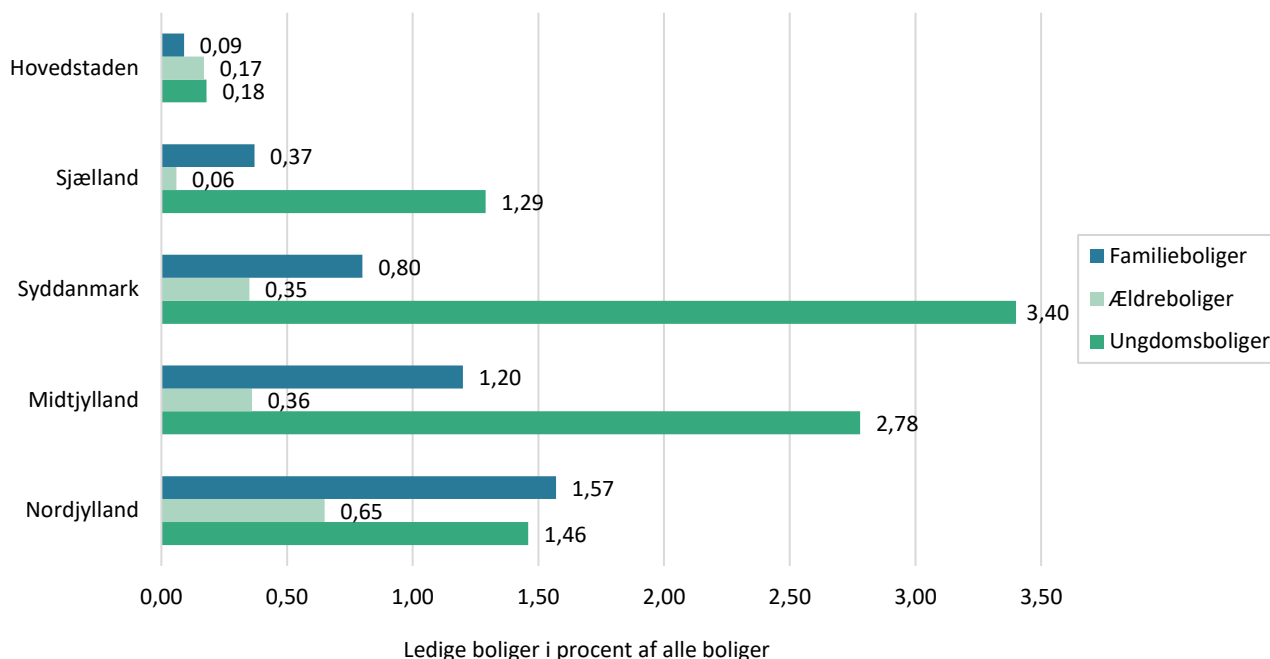
Siden januar 2023 er antallet af boliger med en ledighedsperiode på 1-2 måneder faldet med 6 %, mens antallet af ledige boliger indenfor de øvrige ledighedsperioder er steget. Antallet af boliger med en ledighedslængde på mere end 3 måneder er steget mest, 41 %.

Ledighedsprocenten for ungdomsboliger er højest i Region Syddanmark

Der er store regionale forskelle på ledighedsprocenten indenfor boligtyperne. Ledighedsprocenten for familieboliger er i januar 2024 højest i boligafdelingerne i Region Nordjylland, hvor 1,57 procent af familieboligerne er ledige, og lavest i Region Hovedstaden, hvor 0,09 procent af boligerne er ledige. For ældreboliger gælder, at 0,65 procent af boligerne er ledige i Region Nordjylland, mens 0,06 procent af ældreboligerne er ledige i Region Sjælland. Ledighedsprocenten for ungdomsboliger er højest i boligafdelingerne i Region Syddanmark, hvor 3,40 procent af boligerne er ledige, og lavest i Region Hovedstaden, hvor 0,18 procent af ungdomsboligerne er ledige.



Figur 2: Ledighedsprocent i regioner fordelt på boligtyper, 1. januar 2024



Note: Enkelte afdelinger med mange ledige boliger kan have uforholdsmæssigt stor indflydelse på ledighedsprocenten indenfor en boligtype i en region.

19 kommuner har siden januar 2023 haft over 2 % ledige boliger

Andelen af ledige almene boliger i kommunerne er et vigtigt nøgletal ved igangsættelse af nyt boligbyggeri. Ifølge lov om almene boliger m.v. §115, stk. 7. gælder der særlige bestemmelser, såfremt en kommune, hvor mere end 2 % af de almene boliger er ledige, ønsker at give tilsagn til byggeri af nye familie- og ungdomsboliger.

I perioden fra januar 2023 til januar 2024 har der i 19 kommuner været over 2 % ledige almene boliger i mindst 1 måned. I de øvrige 79 kommuner har været mindre end 2 % ledige boliger i hele perioden. Det vil sige, at siden januar 2023 har 19 % af landets kommuner haft over 2 % ledige boliger i 1 eller flere måneder.

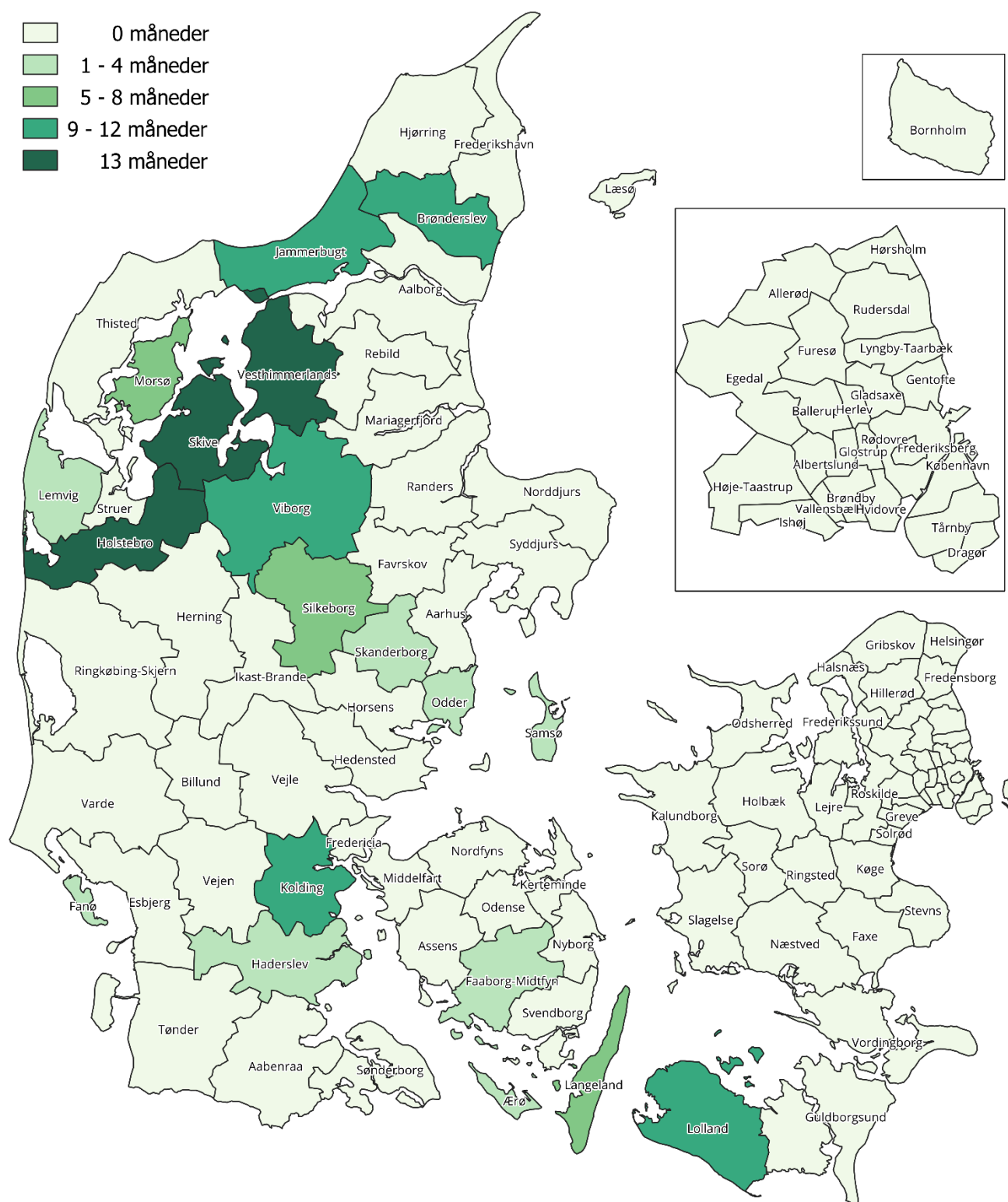
De kommuner, hvor ledighedsprocenten er over 2 %, er først og fremmest beliggende i Jylland. I Holstebro, Skive og Vesthimmerlands kommuner har der været over 2 % ledige almene boliger i alle 13 måneder fra januar 2023 til januar 2024. I Kolding Kommune har været over 2 % ledige boliger i 12 måneder, i 10 måneder i Jammerbugt, Lolland og Viborg kommuner og i 9 måneder i Brønderslev Kommune.

Der har været over 2 % ledige boliger i 7 måneder i Morsø Kommune, i 6 måneder i Langelands Kommune og i 5 måneder i Silkeborg Kommune. I Faaborg-Midtfyn og Lemvig kommuner har der været over 2 procent ledige almene boliger i 3 måneder, mens der i Haderslev, Odder, Samsø og Ærø kommuner har der været over 2 % ledige boliger i 2 måneder. I Fanø og Skanderborg kommuner har været over 2 % ledige almene boliger i 1 måned.

Antallet af kommuner med over 2 % ledige almene boliger har været forholdsvis uændret i løbet af perioden siden januar 2023, jf. bilagsfigur 1.



Figur 3: Antal måneder januar 2023 – januar 2024 hvor flere end 2 % af boligerne er ledige



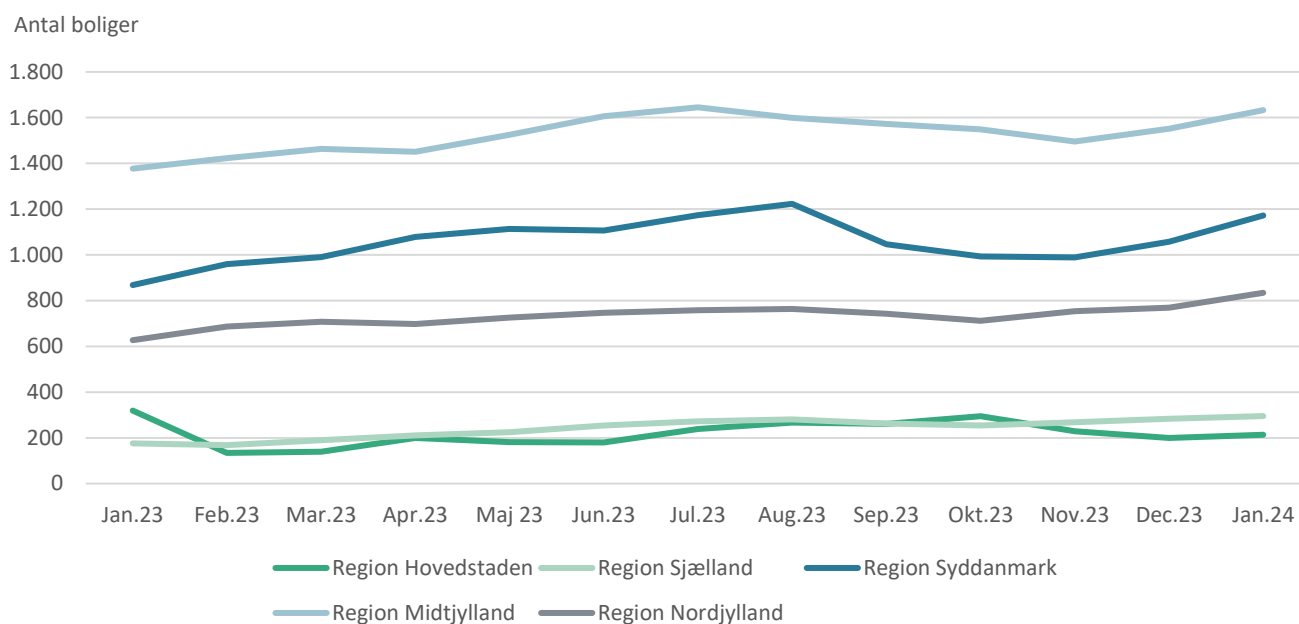
Note: Indeholder data fra Geodatastyrelsen, Matrikelkortet, WMS-tjeneste.



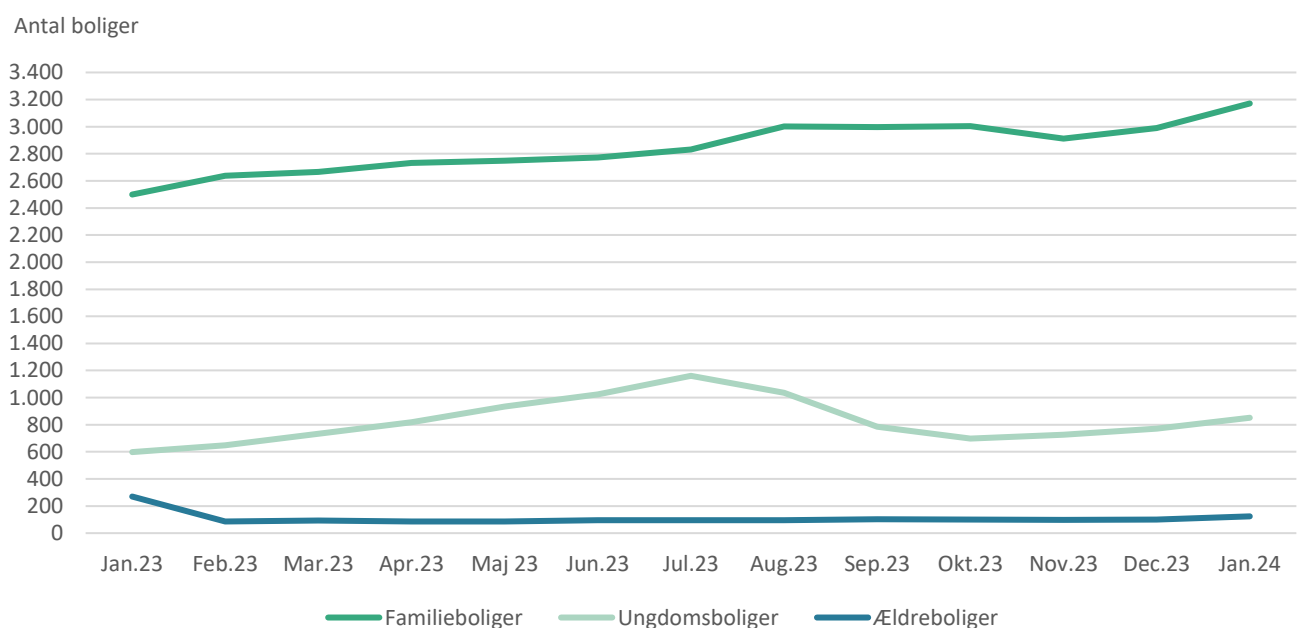
Antal ledige boliger månedsvis januar 2023 – januar 2024

Betragtes ledigheden måned for måned fra januar 2023 til januar 2024 kan det bl.a. konstateres, at antallet af ledige boliger i Region Midtjylland er højere end i andre regioner i hele perioden, at antallet af ledige ungdomsboliger er højest hen over sommeren, og at den samlede ledighed i kommuner med over 100.000 indbyggere (København, Aarhus, Aalborg, Odense, Vejle, Esbjerg og Frederiksberg) i løbet af perioden er faldet fra omkring 40 % til omkring 30 % af alle ledige boliger på landsplan.

Figur 4: Antal ledige boliger 1. januar 2023 – 1. januar 2024 fordelt på regioner

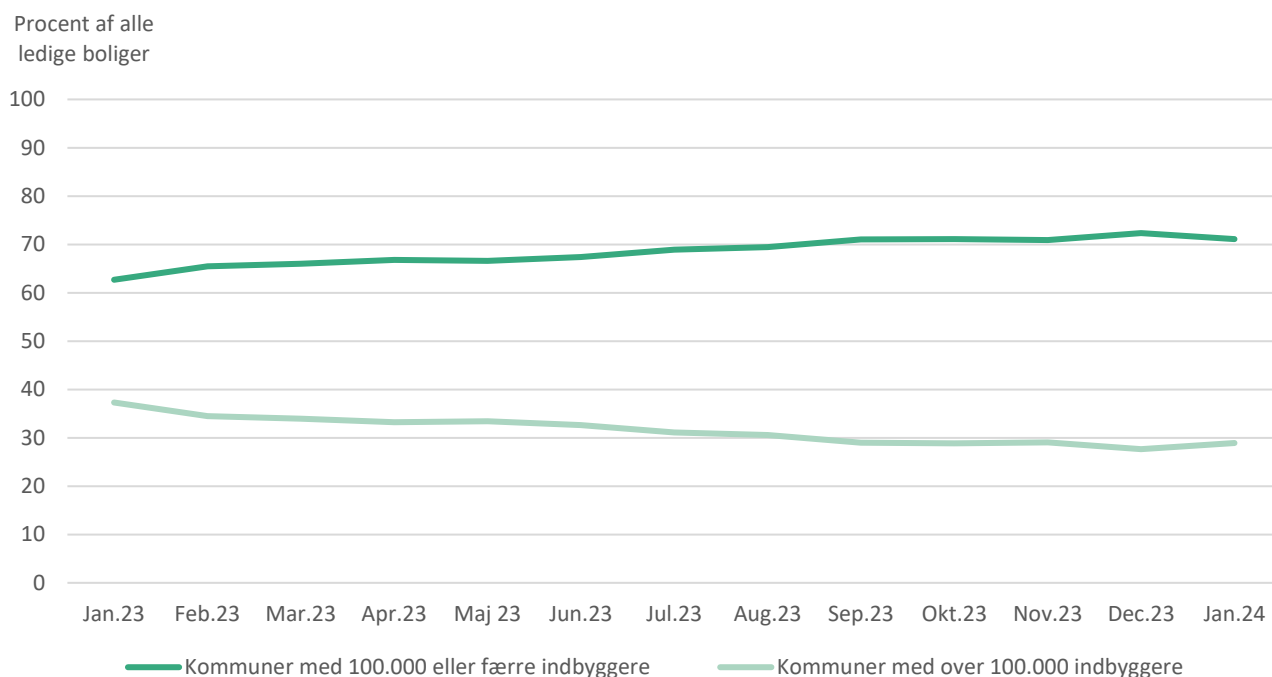


Figur 5: Antal ledige boliger 1. januar 2023 – 1. januar 2024 fordelt på boligtyper





Figur 6: Andel ledige boliger 1. januar 2023 – 1. januar 2024 fordelt efter kommunestørrelse



Om temastatistikken

Temastatistikens datamateriale er hentet fra Landsbyggefondens platform for ledige boliger. Oplysningerne om ledige boliger indberettes af boligorganisationerne til Huslejerregistret, og kobles i platformen med Landsbyggefondens Stamdata. Antallet af ledige boliger opgøres med status den 1. i måneden. Boliger, der bliver ledige samme dag som statusdagen, er ikke omfattet datamaterialet.

Boliger anses som ledige, når de påfører boligorganisationen/afdelingen et økonomisk tab. Boliger, der står midlertidigt tomme, fordi de er under istandsættelse, renovering, eller fordi kommunen råder over boligerne, anses således ikke for ledige. Definitionen på tomgangsledighed betyder f.eks., at en bolig, der ikke genudlejes, fordi boligen snart skal renoveres, indgår i ledighedsstatistikken indtil renoveringen er påbegyndt, og udlejningstabet dermed overgår til afdelingens renoveringsbudget.

Ledige boligers byggeriart opgøres med udgangspunkt i Bygnings- og Boligregistret (BBR), hvilket betyder, at der ikke er ledige boliger i blandet byggeri. De omkring 4.400 boliger, der i Stamdata henføres til blandet byggeri, indgår derfor ikke i det samlede antal boliger fordelt på byggeriarter i tabel 1.

En bolig kan godt optræde som ledig i flere særskilte perioder, og dermed være genganger i datagrundlagets tidsperiode. Ligeledes gælder, at jo længere tid en bolig er ledig, jo oftere vil boligen være genganger med det samme ledighedsforløb fra måned til måned. I datagrundlaget henregnes enkeltværelser til familieboliger.

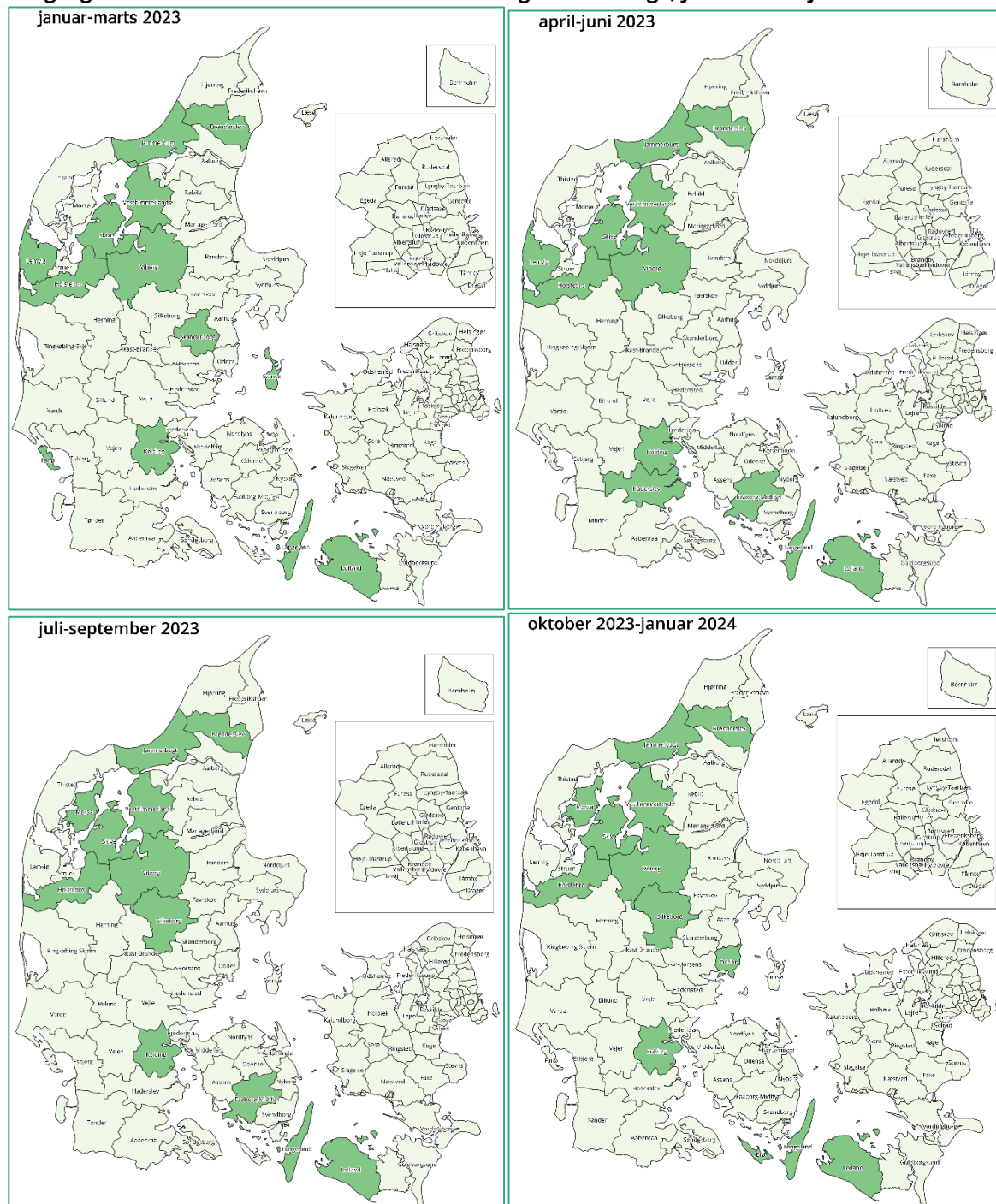
Beregningen af kommunernes ledighedsprocent følger bestemmelserne i lov om almene boliger m.v. §115, stk. 7. Antallet af ledige familieboliger og ungdomsboliger sættes i forhold til samlede antal boliger i disse to boligtyper.



Ungdomsboligerne omfatter også ungdomsboliger i selvejende institutioner. Ældreboliger indgår ikke i beregningen af kommunernes ledighedsprocent.

Afgrænsningen af kommuner med over 100.000 indbyggere i figur 6 opgøres med udgangspunkt i kommunernes indbyggertal den 1. i hvert kvartal i 2023. En kommune skal have over 100.000 indbyggere i alle fire kvartaler i året, for at være omfattet figuren. Data hentes fra Danmarks Statistiks statistikbank.

For yderligere oplysninger om datagrundlaget henvises til en beskrivelse herom i platformen for ledige boliger via følgende link: <https://lbf.dk/selvbetjeninger/statistik-over-ledige-boliger/>.

**Bilagsfigur 1: Kommuner hvor flere end 2 % af boligerne er ledige, januar 2023-januar 2024¹**

Note: Indeholder data fra Geodatastyrelsen, Matrikelkortet, WMS-tjeneste.

¹ Kortet markerer de kommuner, hvor antallet af ledige boliger er over 2 % i mindst 1 af de pågældende måneder i perioden. Det er derfor ikke nødvendigvis i alle måneder i perioden, at kommunerne har over 2 % ledige almene boliger.