

TEMASTATISTIK 2023:1

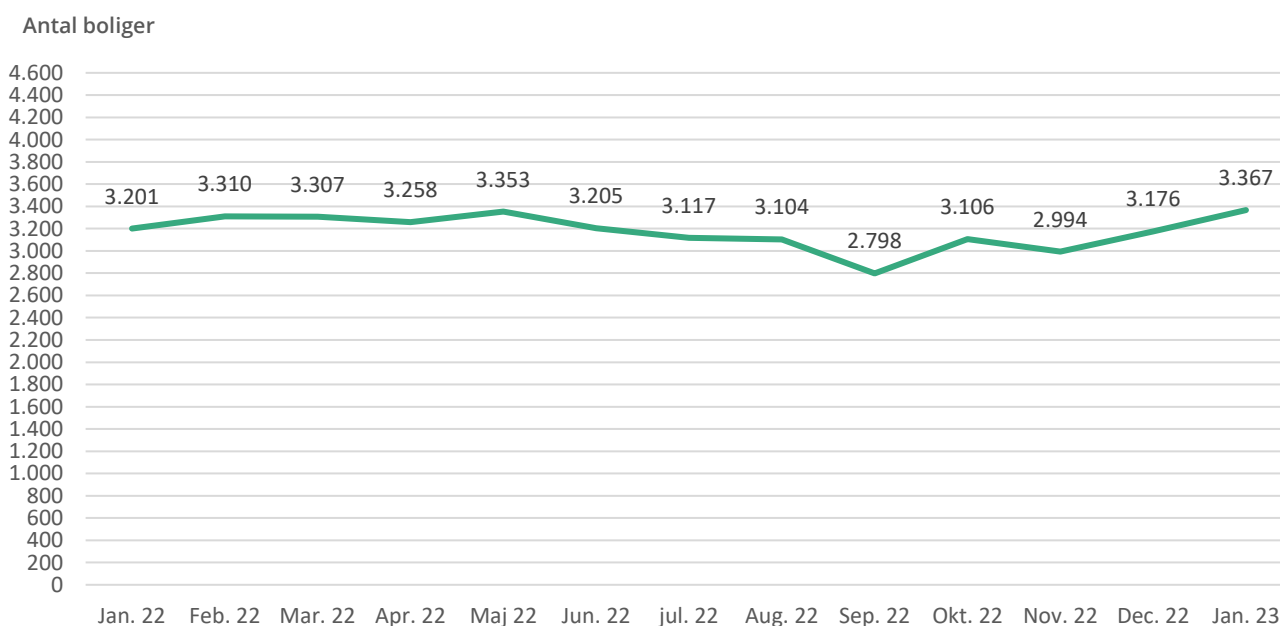
Ledige boliger i den almene boligsektor 2022-2023

I januar 2023 er der 3.367 ledige boliger i den almene boligsektor, hvilket er 166 boliger flere end i januar 2022. Ledighedsprocenten er steget en anelse, fra 0,54 % til 0,57 %. Der er flest ledige boliger i Region Midtjylland, der også har den højeste regionale ledighedsprocent. Afdelinger med ledige boliger har oftest kun få ledige boliger. Siden januar 2022 er antallet af boliger med en ledighedslængde over 2 måneder faldet.

Antallet af ledige boliger i den almene boligsektor er steget fra 3.201 i januar 2022 til 3.367 ledige boliger i januar 2023, svarende til en stigning på 166 boliger. I løbet af perioden har der været udsving i antallet af ledige boliger, som er højest i januar 2023, og lavest i september 2022.

Temastatistikken viser udviklingen i ledige boliger fra januar 2022 til januar 2023, og baserer sig på data fra Landsbyggefondens Huslejereregister. 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 2022 – 1. januar 2023





Det er ikke blot antallet af ledige boliger, som er steget fra januar 2022 til januar 2023. Ledighedsprocenten, der beregnes som antallet af ledige boliger sat i forhold til det samlede antal almene boliger, er også steget i perioden. I januar 2022 udgjorde antallet af ledige boliger 0,54 procent af alle boliger, mens ledighedsprocenten i januar 2023 er 0,57 procent. En ledighedsprocent på 0,57 betyder, at 5,7 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 2023 1.377 ledige boliger. Antallet af ledige boliger i Region Midtjylland og Region Syddanmark udgør tilsammen 67 % af alle ledige boliger på landsplan. Ledighedsprocenten er højere i Region Midtjylland end i andre regioner. Antallet af ledige boliger udgør 1,12 procent af alle almene boliger i Region Midtjylland.

Tabel 1: Antal og procent ledige boliger 1. januar 2022 og 1. januar 2023

	1. januar 2023			1. januar 2022		Udvikling i pct.	
	Antal boliger i alt	Antal ledige	Procent ledige	Antal ledige	Procent ledige	Antal ledige	Procent ledige
Region							
Hovedstaden	215.848	319	0,15	143	0,07	123%	114%
Sjælland	75.569	176	0,23	166	0,22	6%	5%
Syddanmark	121.265	868	0,72	1.162	0,96	-25%	-25%
Midtjylland	122.522	1.377	1,12	974	0,80	41%	40%
Nordjylland	56.713	627	1,11	756	1,35	-17%	-18%
Boligtype							
Familieboliger	506.029	2.499	0,49	2.599	0,52	-4%	-6%
Ældreboliger	43.480	270	0,62	73	0,17	270%	265%
Ungdomsboliger	42.408	598	1,41	529	1,29	13%	9%
Ibrugtagelsesår							
Før 1990	459.935	2.449	0,53	2.319	0,50	6%	6%
1990-1999	61.448	253	0,41	251	0,41	1%	0%
Efter 1999	70.534	665	0,94	631	0,93	5%	1%
Byggeriart							
Etage	389.197	2.818	0,72	2.711	0,70	4%	3%
Tæt/lavt	198.602	549	0,28	490	0,25	12%	12%
Ledighedslængde							
1 måned eller mindre		755		649		16%	
>1-2 måneder		577		371		56%	
>2-3 måneder		299		390		-23%	
Over 3 måneder		1.736		1.791		-3%	
Samlet gennemsnit	591.917	3.367	0,57	3.201	0,54	5%	6%



Antallet af ledige boliger er lavest i Region Sjælland. I januar 2023 er der her 176 ledige boliger. Den laveste ledighedsprocent er i Region hovedstaden, 0,15 %. Antallet af ledige boliger i Region Hovedstaden udgør 9 % af alle ledige boliger på landsplan, mens 36 % af alle boliger i den almene boligsektor ligger i regionen.

7 ud af 10 ledige boliger er familieboliger

De fleste ledige boliger er familieboliger. I januar 2023 er der 2.499 ledige familieboliger, hvilket vil sige 74 % af alle ledige boliger i den pågældende måned. Familieboliger udgør 85 % af samtlige boliger i den almene boligsektor. Ledighedsprocenten er størst for ungdomsboliger, hvor 1,41 procent af boligerne er ledige. Ledighedsprocenten for ungdomsboliger er næsten 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 udgør 0,62 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 2023 er der således 2.449 ledige boliger i afdelinger ibrugtaget før 1990, hvilket svarer til 73 % af alle ledige boliger i den pågældende måned. Boliger i afdelinger ibrugtaget før 1990 udgør 78 % af alle boliger i den almene boligsektor. Ledighedsprocenten er højest i afdelinger ibrugtaget efter 1999, hvor 0,94 procent af boligerne er ledige, og lavest i afdelinger ibrugtaget 1990-1999, hvor 0,41 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 2023 er der 2.818 ledige etageboliger, svarende til 84 % 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 0,72 procent af alle etageboliger, mens antallet af ledige boliger i tæt/lavt byggeri udgør 0,28 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.

Halvdelen af de ledige boliger har stået tomme i over 3 måneder

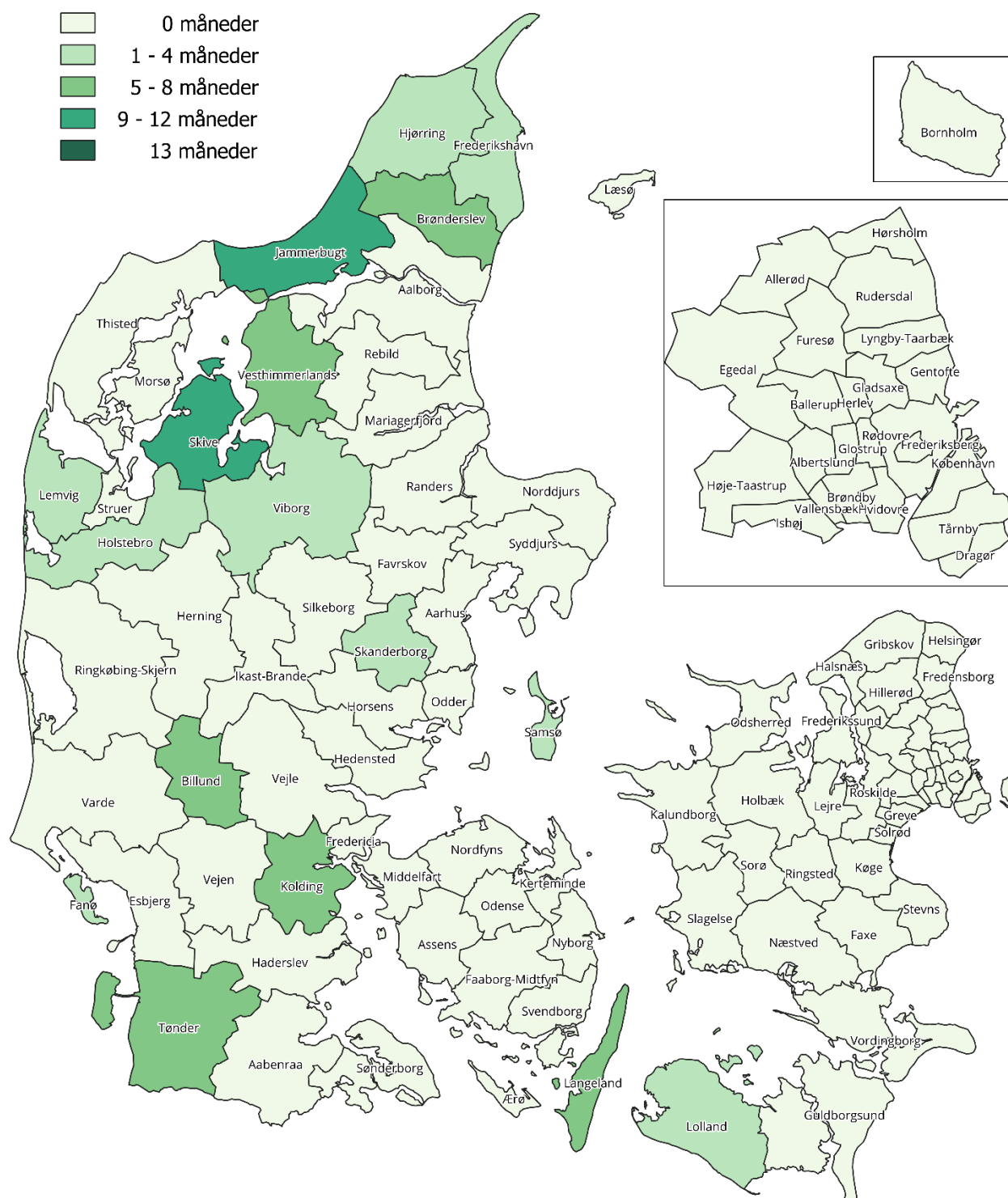
I januar 2023 har 1.736 boliger været ledige i mere end 3 måneder, svarende til 52 % af alle ledige boliger. Jo længere tid boligerne er ledige, i jo længere tid vil de samme boliger være gengangere fra måned til måned i ledighedsopgørelsen. Den mindst udbredte ledighedslængde er mellem 2 og 3 måneder, hvilket gælder for 9 % af de ledige boliger.

Siden januar 2022 er antallet af boliger med en ledighedslængde maksimalt 1 måned steget med 16 %, mens stigningen er 56 % for boliger med 1-2 måneders ledighed. Antallet af boliger med længere ledighed er derimod faldet. Antallet af boliger med 2-3 måneder ledighed er således faldet med 23 %, og antallet af boliger med over 3 måneders ledighed er faldet med 3 %.

17 kommuner har siden januar 2022 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.

Figur 2: Antal måneder januar 2022 – januar 2023 hvor flere end 2 % af boligerne er ledige



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



I perioden fra januar 2022 til januar 2023 har der i 17 kommuner været over 2 % ledige almene boliger i mindst 1 måned. I de øvrige 81 kommuner har været mindre end 2 % ledige boliger i hele perioden. Det vil sige, at siden januar 2022 har 17 % af landets kommuner haft over 2 % ledige boliger i 1 eller flere måneder.

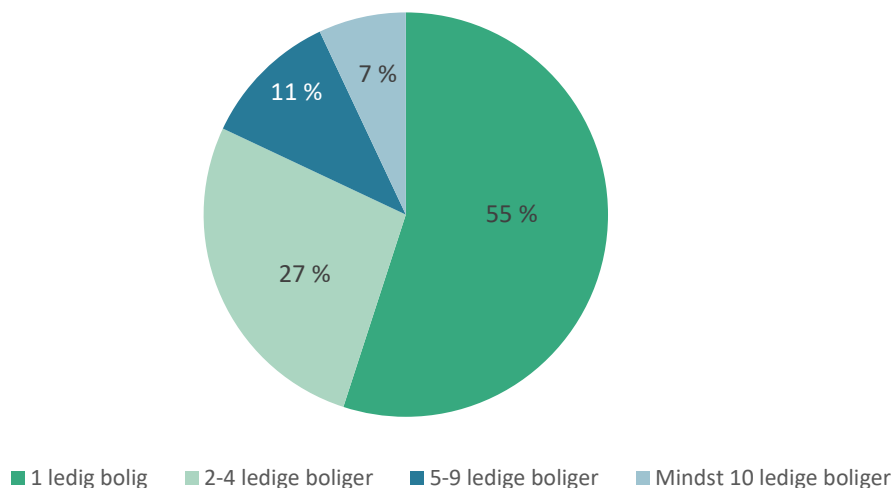
De kommuner, hvor ledighedsprocenten er over 2 %, er først og fremmest beliggende i Jylland. I Skive Kommune har der været over 2 % ledige almene boliger i 11 måneder fra januar 2022 til januar 2023, og i 9 måneder i Jammerbugt Kommune. Der har været over 2 % ledige boliger i 8 måneder i Langeland Kommune, i 6 måneder i Brønderslev og Kolding kommuner, og i 5 måneder i Billund, Tønder og Vesthimmerlands kommuner.

I Frederikshavn og Holstebro kommuner har der været over 2 procent ledige almene boliger i 4 måneder, i Fanø, Hjørring og Viborg kommuner har der været over 2 % ledige boliger i 2 måneder, mens der er i Lemvig, Lolland, Samsø og Skanderborg kommuner har været over 2 % ledige boliger i 1 måned. Der var flest kommuner med over 2 % ledige almene boliger i 4. kvartal i 2022, jf. bilagsfigur 1.

Afdelingerne har få ledige boliger

I januar 2023 er der ledige boliger i 854 ud af 7.138 afdelinger i den almene boligsektor. Dermed er der ledige boliger i 12 % af alle almene boligafdelinger. I 6.284 afdelinger, svarende til 88 %, er der ingen ledige boliger. Der er i gennemsnit 3,9 ledige boliger pr. afdeling i de boligafdelinger, der har ledige boliger. De ledige boliger koncentrerer sig ikke på nogle enkelte afdelinger med mange ledige boliger men er derimod fordelt på flere afdelinger med forholdsvis få ledige boliger pr. afdeling. I 471 afdelinger, svarende til 55 %, er der 1 ledig bolig, mens 57 afdelinger, svarende til 7 %, har mindst 10 ledige boliger.

Figur 3: Afdelinger med ledige boliger: afdelingerne fordelt efter antal ledige boliger, 1. januar 2023

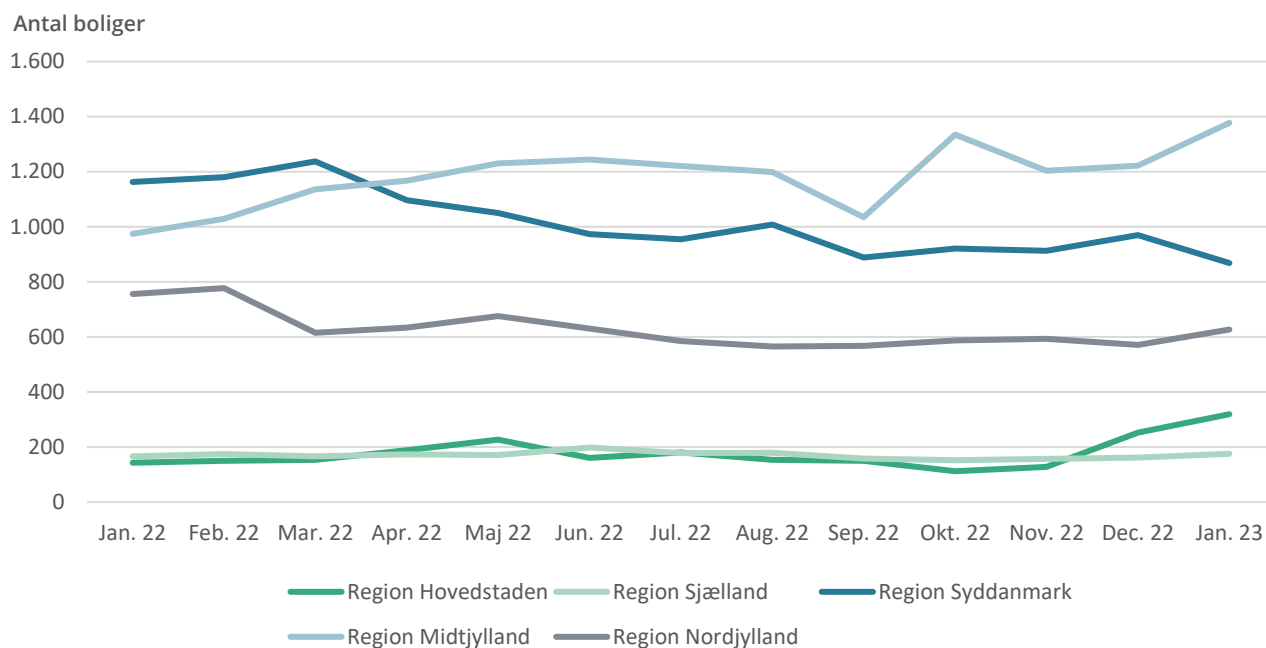


Antal ledige boliger månedsvis januar 2022 – januar 2023

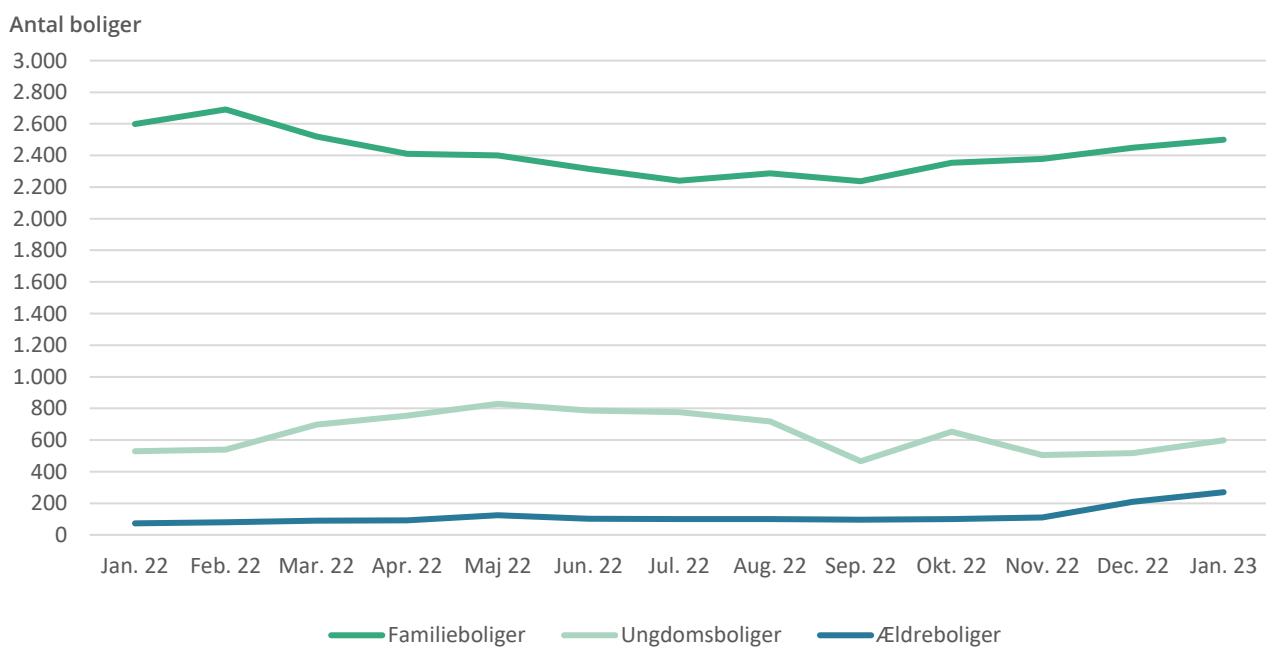
Betragtes ledigheden måned for måned fra januar 2022 til januar 2023 kan det bl.a. konstateres, at antallet af ledige boliger i Region Midtjylland har været højere end i andre regioner i det meste af perioden, at antallet af ledige familieboliger er lavest hen over sommeren, og at den samlede ledighed i kommuner med over 100.000 indbyggere (København, Aarhus, Aalborg, Odense, Vejle, Esbjerg og Frederiksberg) ved udgangen af perioden udgør omkring 40 % alle ledige boliger på landsplan.



Figur 4: Antal ledige boliger 1. januar 2022 – 1. januar 2023 fordelt på regioner

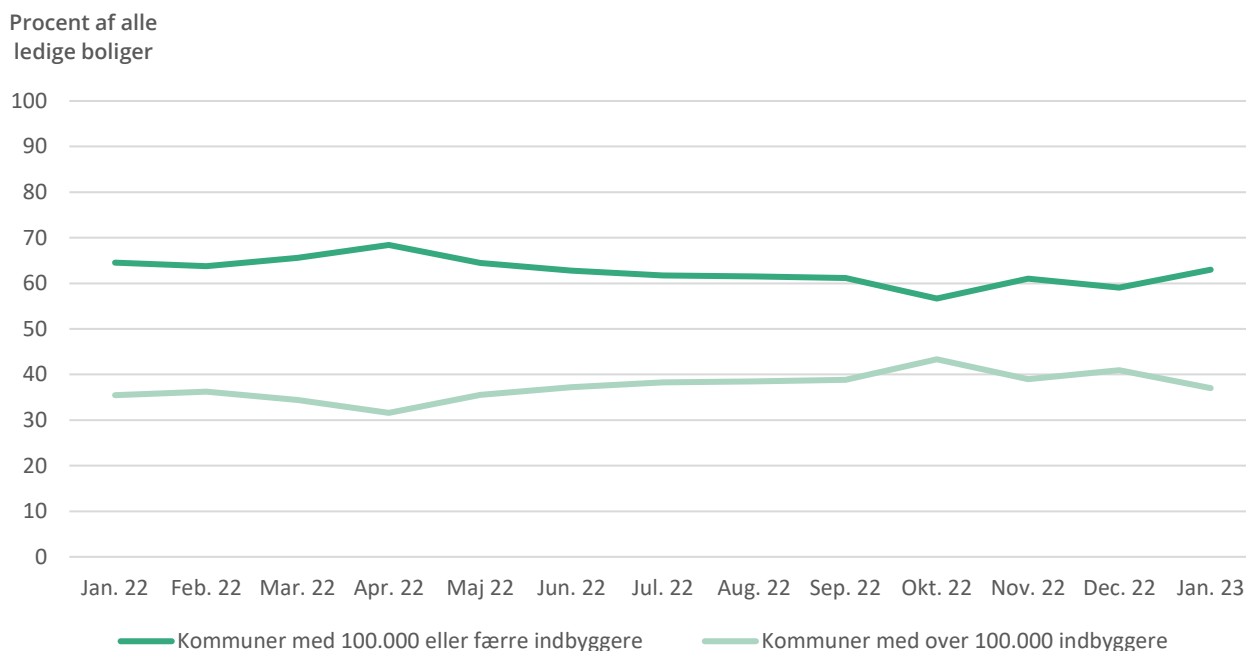


Figur 5: Antal ledige boliger 1. januar 2022 – 1. januar 2023 fordelt på boligtyper





Figur 6: Andel ledige boliger 1. januar 2022 – 1. januar 2023 fordelt efter kommunestørrelse



Om temastatistikken

Temastatistikens datamateriale er hentet fra Landsbyggefondens platform for ledige boliger. Oplysningerne om ledige boliger indberettes af boligorganisationerne til Huslejeregistret, 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 4.100 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 ganganger i datagrundlagets tidsperiode. Ligeledes gælder, at jo længere tid en bolig er ledig, jo oftere vil boligen være ganganger 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.

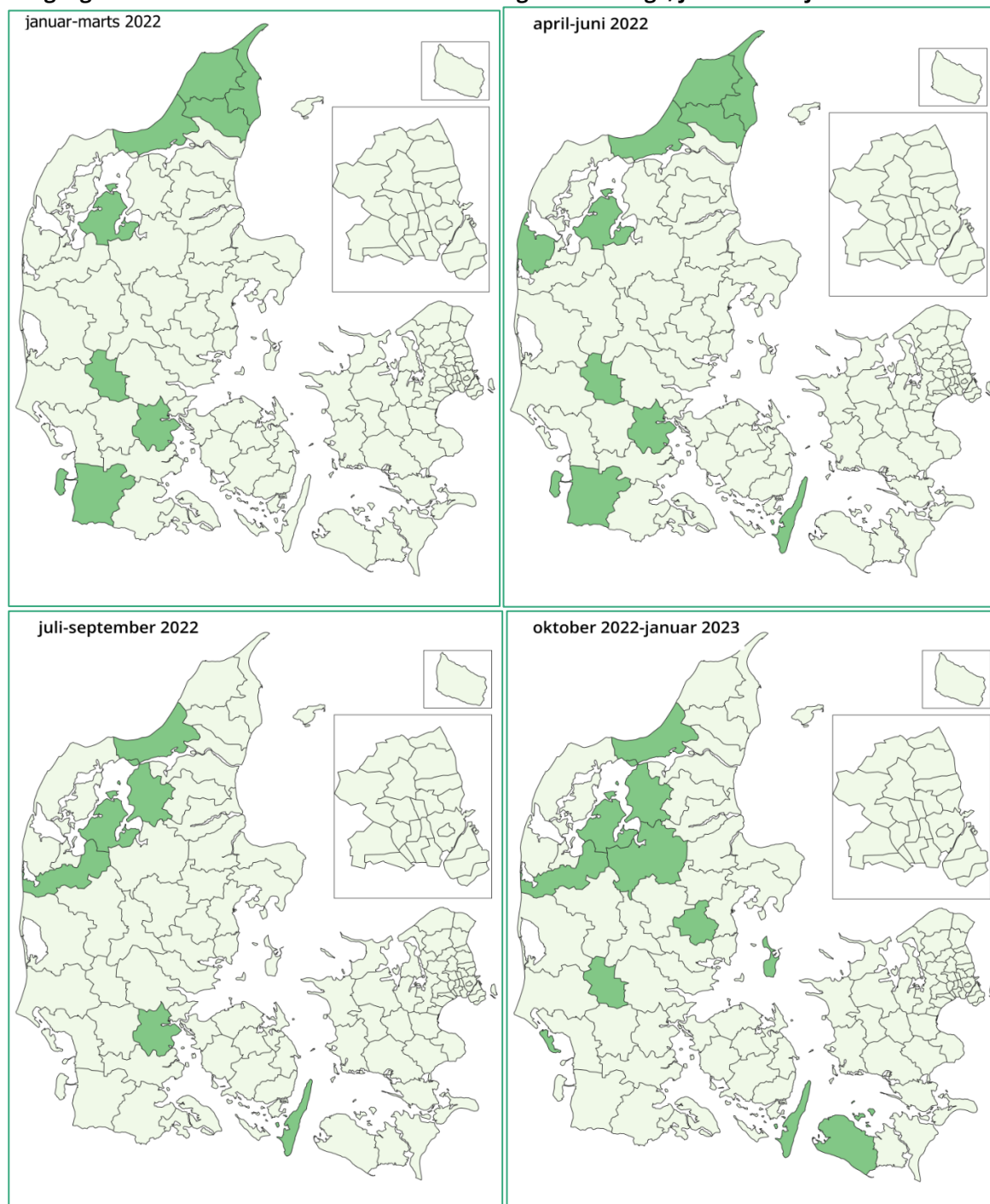


Ungdomsboligerne omfatter også ungdomsboliger i selvejende institutioner. Ældreboliger indgår ikke i beregningen af kommunernes ledighedsprocent.

Afgrænsningen af kommuner med over 100.000 indbyggere i figur 6 opgøres med udgangspunkt i kommunernes indbyggertal den 1. i hvert kvartal i 2022. Data hentes fra Danmarks Statistiks statistikbank.

Efterfølgende registreringer i Landsbyggefondens Huslejerregister betyder, at der for et begrænset antal afdelinger kan være upræcise ledighedstal i et mindre antal måneder i 2022.

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 2022-januar 2023¹**

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.