

TEMASTATISTIK 2025:1

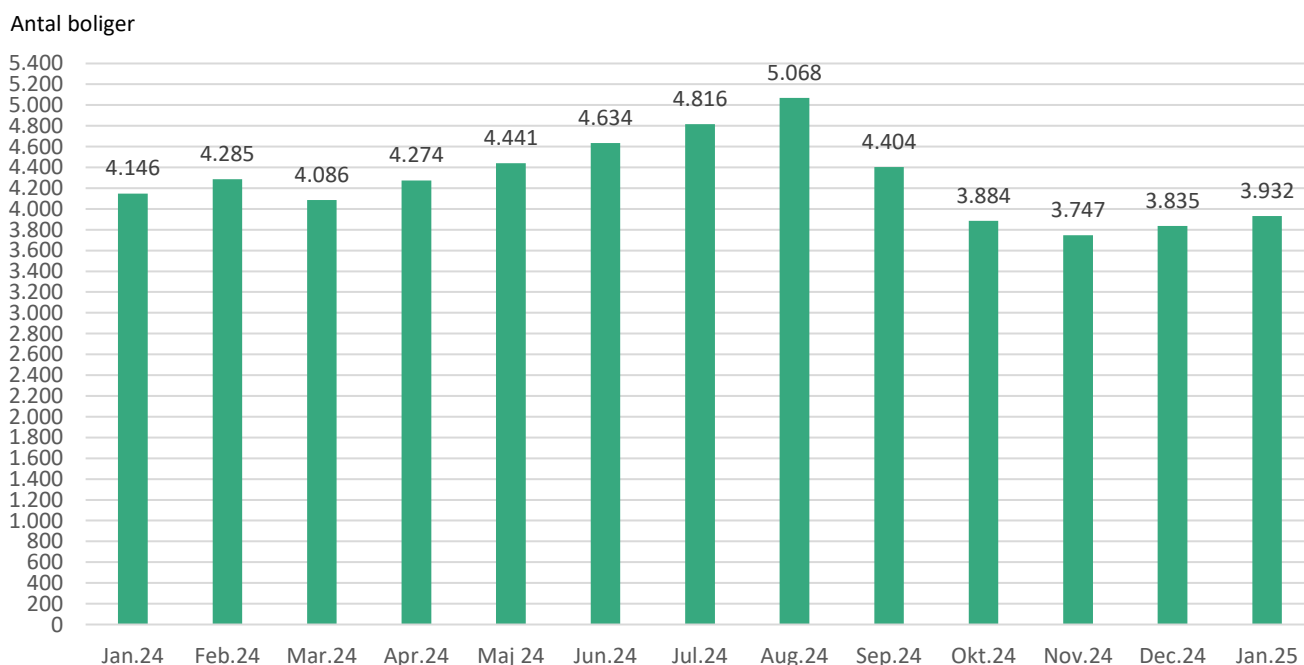
Ledige boliger i den almene boligsektor 2024-2025

I januar 2025 er der 3.932 ledige boliger i den almene boligsektor, hvilket er 214 boliger færre end i januar 2024. Ledighedsprocenten er faldet fra 0,70 % til 0,66 %. Antallet af ledige boliger var 5.068 i august måned 2024, hvorefter der er sket et klart fald i antallet af ledige boliger. Der er flest ledige boliger i Region Midtjylland, der også har den højeste regionale ledighedsprocent.

Antallet af ledige boliger i den almene boligsektor er faldet fra 4.146 i januar 2024 til 3.932 ledige boliger i januar 2025, svarende til et fald på 214 boliger. I løbet af perioden har der været større udsving i antallet af ledige boliger, som er højest i august 2024, og lavest i november 2024.

Temastatistikken viser udviklingen i ledige boliger fra januar 2024 til januar 2025, 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 2024 – 1. januar 2025



Det er ikke blot antallet af ledige boliger, som er faldet fra januar 2024 til januar 2025. Ledighedsprocenten, der beregnes som antallet af ledige boliger sat i forhold til det samlede antal almene boliger, er også faldet i perioden. I januar 2024



udgjorde antallet af ledige boliger 0,70 procent af alle boliger, mens ledighedsprocenten i januar 2025 er 0,66 procent. En ledighedsprocent på 0,66 betyder, at 6,6 ud af 1.000 almene boliger er ledige.

Region Midtjylland har flest ledige boliger

Region Midtjylland har det højeste antal ledige boliger blandt regionerne. I Region Midtjylland er der i januar 2025 1.721 ledige boliger. Antallet af ledige boliger i Region Midtjylland og Region Syddanmark udgør tilsammen 70 % af alle ledige boliger på landsplan. Region Midtjylland har også en højere ledighedsprocent end de andre regioner. Antallet af ledige boliger udgør 1,39 procent af alle almene boliger i Region Midtjylland.

Tabel 1: Antal og procent ledige boliger 1. januar 2024 og 1. januar 2025

	1. januar 2025			1. januar 2024		Udvikling i pct.	
	Antal boliger i alt	Antal ledige	Procent ledige	Antal ledige	Procent ledige	Antal ledige	Procent ledige
Region							
Hovedstaden	218.051	173	0,08	213	0,10	-19%	-20%
Sjælland	76.163	289	0,38	295	0,39	-2%	-3%
Syddanmark	121.902	1.046	0,86	1.172	0,96	-11%	-10%
Midtjylland	124.204	1.721	1,39	1.632	1,32	6%	5%
Nordjylland	57.049	703	1,23	834	1,47	-16%	-16%
Boligtype							
Familieboliger	508.811	3.062	0,60	3.171	0,62	-3%	-3%
Ældreboliger	44.160	61	0,14	124	0,28	-51%	-50%
Ungdomsboliger	44.398	809	1,82	851	1,96	-5%	-7%
Ibrugtagelsesår							
Før 1990	460.724	2.633	0,57	2.968	0,64	-11%	-11%
1990-1999	61.240	330	0,54	339	0,56	-3%	-4%
Efter 1999	75.505	969	1,28	839	1,14	16%	12%
Byggeriart							
Etage	392.741	3.005	0,77	3.513	0,90	-15%	-14%
Tæt/lavt	200.184	672	0,34	633	0,32	6%	-6%
Ledighedslængde							
1 måned eller mindre		762		773		-1%	
>1-2 måneder		476		544		-13%	
>2-3 måneder		351		384		-9%	
Over 3 måneder		2.343		2.445		-4%	
Samlet gennemsnit	597.369	3.932	0,66	4.146	0,70	-5%	-6%

Note: Oplysningerne til at bestemme byggeriarten mangler for et mindre antal ledige boliger, når ledighedsdata kobles med Bygnings- og Boligregistret (BBR).



Antallet af ledige boliger er lavest i Region Hovedstaden. I januar 2025 er der her 173 ledige boliger. Den laveste ledighedsprocent er også i Region Hovedstaden, 0,08 %. Antallet af ledige boliger i Region Hovedstaden udgør 4 % af alle ledige boliger på landsplan, mens 37 % af alle boliger i den almene boligsektor ligger i regionen.

Næsten 8 ud af 10 ledige boliger er familieboliger

De fleste ledige boliger er familieboliger. I januar 2025 er der 3.062 ledige familieboliger, hvilket vil sige 78 % af alle ledige boliger i den pågældende måned. Familieboliger udgør 85 % af samtlige boliger i den almene boligsektor. Ledighedsprocenten er størst for ungdomsboliger, hvor 1,82 procent af boligerne er ledige. Ledighedsprocenten for ungdomsboliger er 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 0,14 procent af alle ældreboliger. Der gøres opmærksom på, at almene kommunale ældreboliger ikke er en del af ledighedsopgørelsen.

Der er flest ledige boliger i afdelinger ibrugtaget før 1990

Hovedparten af de ledige boliger tilhører afdelinger med et ibrugtagelsesår før 1990. I januar 2025 er der således 2.633 ledige boliger i afdelinger ibrugtaget før 1990, hvilket svarer til 67 % 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 1,28 procent af boligerne er ledige, og lavest i afdelinger ibrugtaget 1990-1999, hvor 0,54 procent af boligerne er ledige.

Flere ledige boliger i etagebyggeri end i tæt/lavt byggeri

Der er flest ledige boliger i afdelinger bestående af etagebyggeri. I januar 2025 er der 3.005 ledige etageboliger, svarende til 82 % af alle ledige boliger fordelt på byggeriart. Etagebyggeri er samtidig den mest udbredte byggeriart i den almene boligsektor, idet 66 % af samtlige boliger er etageboliger. Antallet af ledige etageboliger udgør 0,77 procent af alle etageboliger, mens antallet af ledige boliger i tæt/lavt byggeri udgør 0,34 procent af alle boliger indenfor denne byggeriart. Ledighedsprocenten i afdelinger med etagebyggeri er dermed mere end dobbelt så høj som i afdelinger bestående af tæt/lavt byggeri.

6 ud af 10 ledige boliger har stået tomme i over 3 måneder

I januar 2025 har 2.343 boliger været ledige i mere end 3 måneder, svarende til 60 % 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. Dette gælder for 9 % af de ledige boliger.

Siden januar 2024 er antallet af boliger faldet indenfor alle ledighedsperioder. Det største procentvise fald gælder for boliger med en ledighedslængde på 1-2 måneder, 13 %.

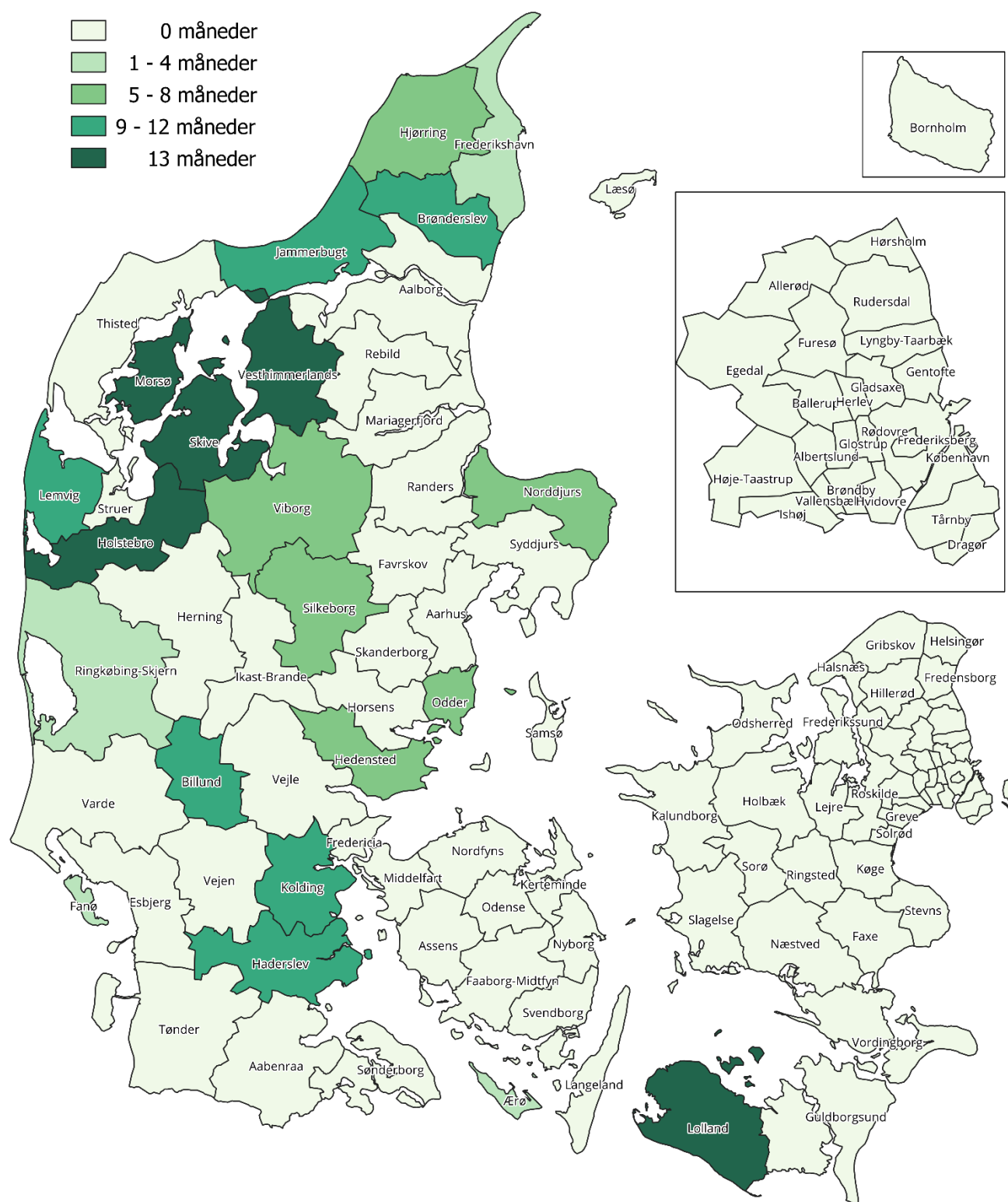
En særkørsel fra Landsbyggefonden viser, at der ved udgangen af december 2024 er omkring 1.500 almene boliger, der har været uafbrudt ledige i mindst 80 % af dagene i 2024. Af de 1.500 boliger har 1.100 været ledige i hele 2024.

21 kommuner har siden januar 2024 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 2024 – januar 2025 hvor flere end 2 % af boligerne er ledige



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



I perioden fra januar 2024 til januar 2025 har der i 21 kommuner været over 2 % ledige almene boliger i mindst 1 måned. I de øvrige 77 kommuner har været mindre end 2 % ledige boliger i hele perioden. Det vil sige, at siden januar 2024 har 21 % af landets kommuner haft over 2 % ledige boliger i 1 eller flere måneder.

De kommuner, hvor ledighedsprocenten er over 2 %, er primært beliggende i Jylland. I Holstebro, Lolland, Morsø, Skive og Vesthimmerlands kommuner har der været over 2 % ledige almene boliger i alle 13 måneder fra januar 2024 til januar 2025. I Billund Kommune har der været over 2 % ledige boliger i 12 måneder, i Jammerbugt Kommune i 11 måneder, i Brønderslev og Lemvig kommuner i 10 måneder og i Haderslev og Kolding kommuner i 9 måneder.

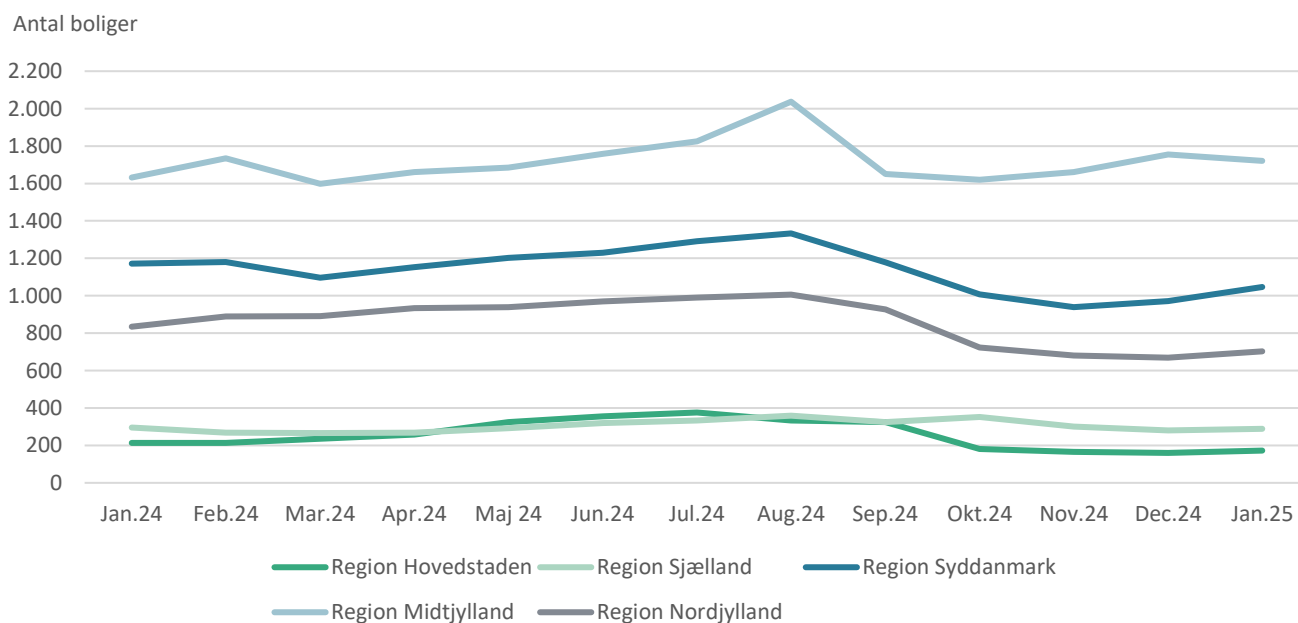
Der har været over 2 % ledige boliger i 8 måneder i Norddjurs og Silkeborg kommuner, og i 6 måneder i Hedensted, Hjørring, Odder og Viborg kommuner. I Fanø, Frederikshavn og Ringkjøbing-Skjern kommuner har der været over 2 % ledige boliger i 2 måneder, og i Ærø Kommune i 1 måned.

Antallet af kommuner med over 2 % ledige almene boliger har været forholdsvis uændret i løbet af perioden siden januar 2024, jf. bilagsfigur 1.

Antal ledige boliger månedsvis januar 2024 – januar 2025

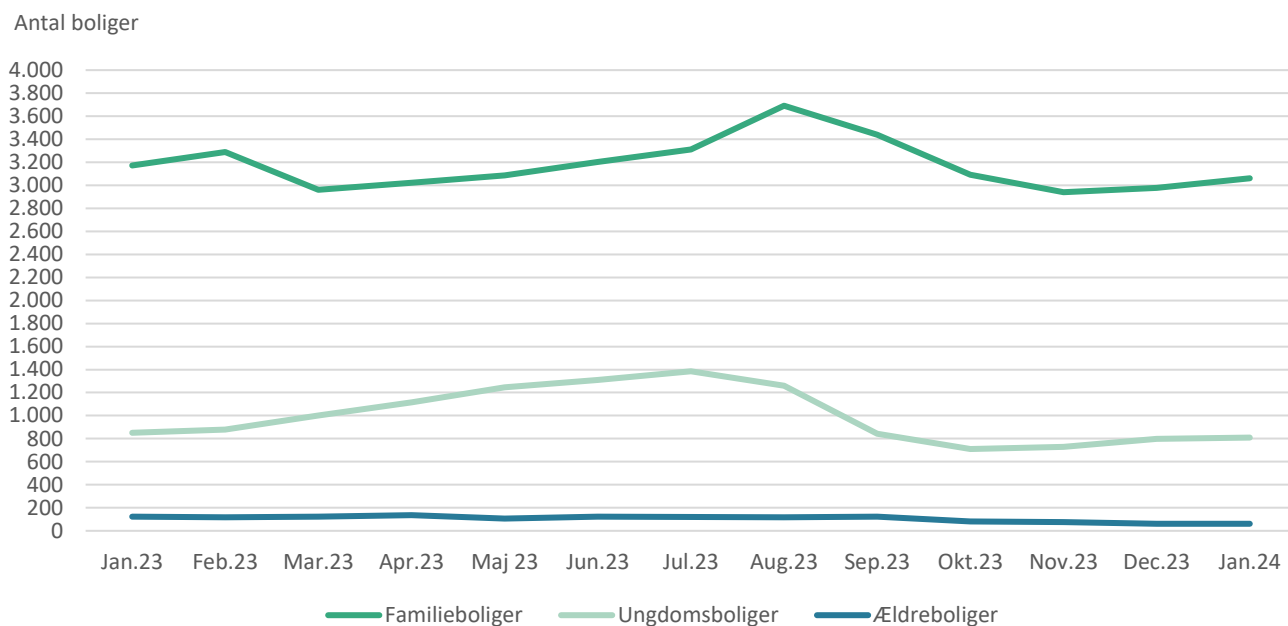
Betragtes ledigheden måned for måned fra januar 2024 til januar 2025 kan det bl.a. konstateres, at forskellen på antallet af ledige boliger i Region Midtjylland og i de respektive andre regioner er tiltagende sidst i perioden, at antallet af ledige familieboliger er højest i august måned, og at den samlede ledighed i København og Aarhus kommuner i løbet af perioden udgør omkring 10-15 % af alle ledige boliger på landsplan.

Figur 3: Antal ledige boliger 1. januar 2024 – 1. januar 2025 fordelt på regioner

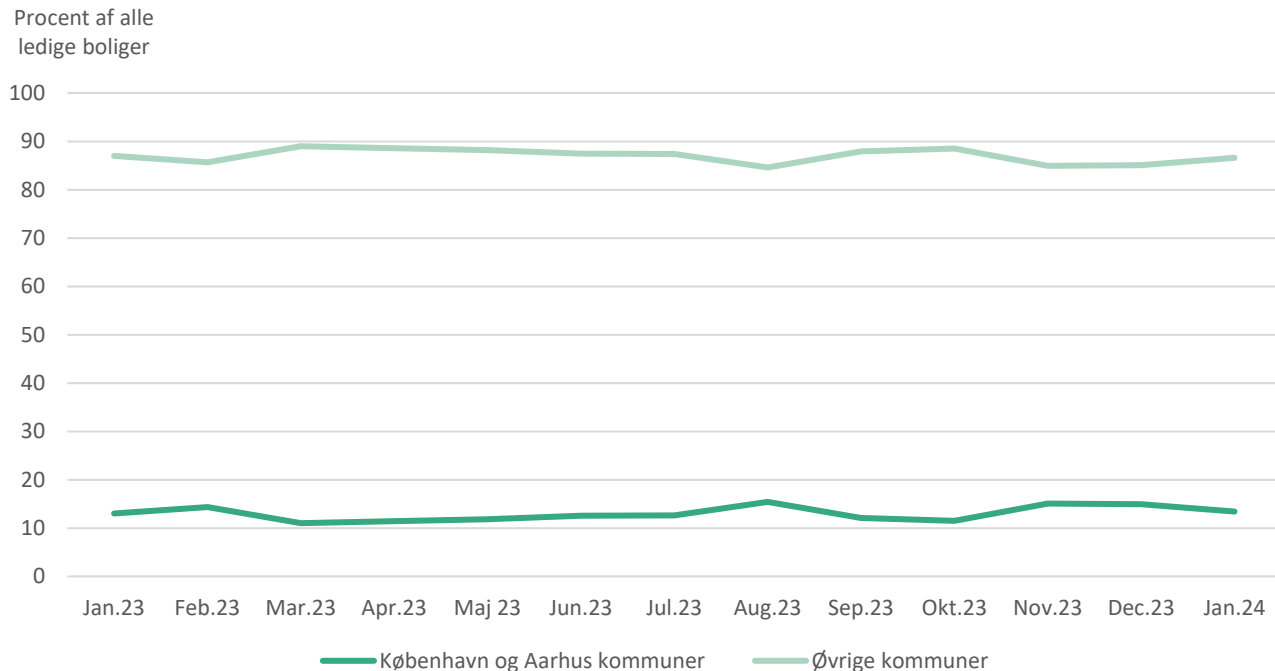




Figur 4: Antal ledige boliger 1. januar 2024 – 1. januar 2025 fordelt på boligtyper



Figur 5: Andel ledige boliger 1. januar 2024 – 1. januar 2025 i København og Aarhus kommuner og i resten af landet





Om temastatistikken

Temastatistikkenes datamateriale er hentet fra Landsbyggefondens platform for ledige boliger. Oplysningerne om ledige boliger indberettes af boligorganisationerne til Landsbyggefondens Huslejerregister, 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.

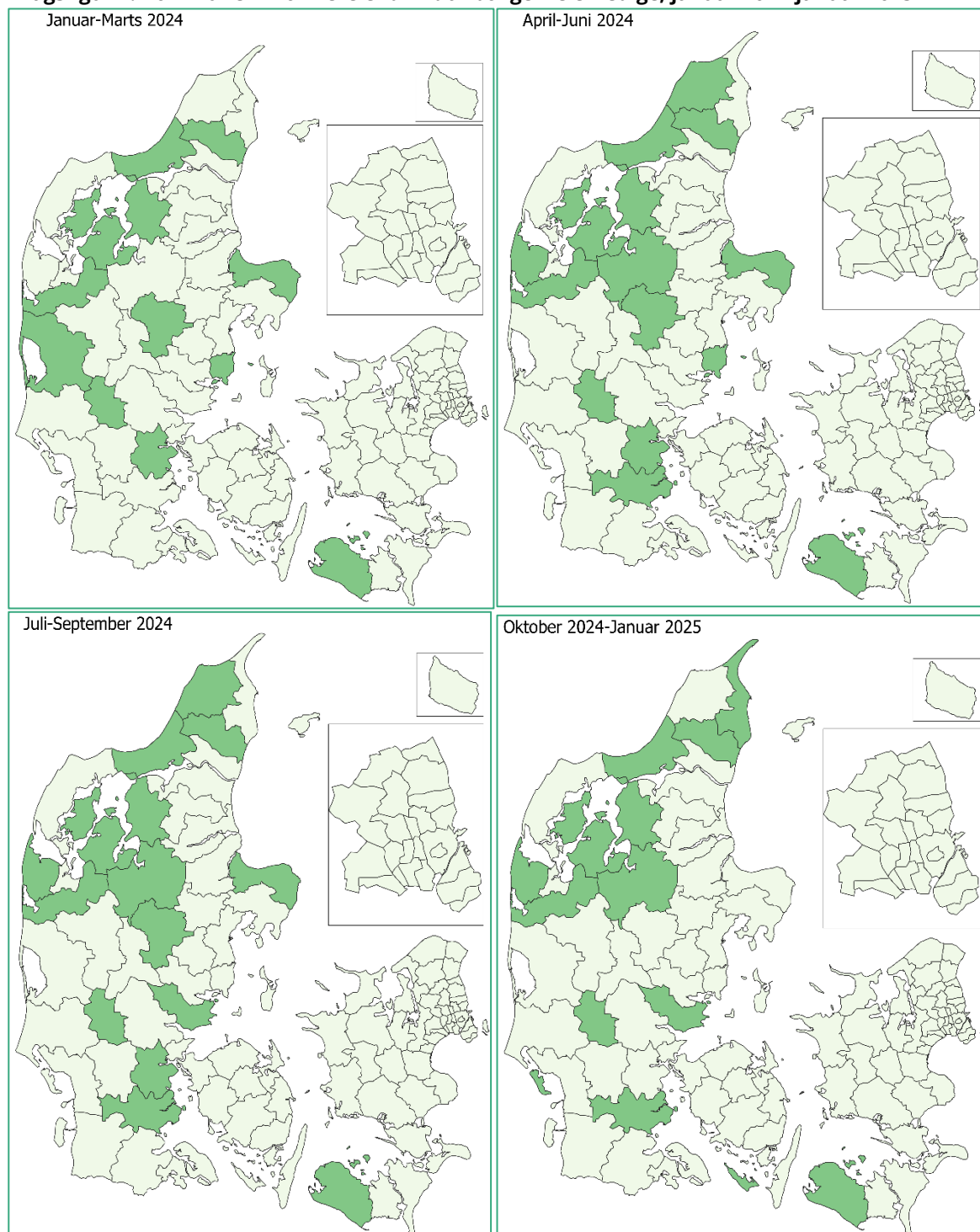
Ledige boligers byggeriart opgøres med udgangspunkt i Bygnings- og Boligregistret (BBR), hvilket betyder, at der ikke er ledige boliger i blandet byggeri. De omkring 4.400 boliger, der i Landsbyggefondens Stamdata henføres til blandet byggeri, indgår derfor ikke i det samlede antal boliger fordelt på byggeriart i tabel 1. Herudover indgår et mindre antal ledige boliger ikke i fordelingen på byggeriart i tabel 1, eftersom oplysningerne til at bestemme byggeriarten mangler, når ledighedsdata kobles med data fra BBR.

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.

I den nævnte datakørsel vedrørende boligernes ledighedslængde på side 3, defineres mindst 80 % af året som en uafbrudt ledighedslængde på mindst 292 dage i 2024. Data er kørt fra Landsbyggefondens Huslejerregister d. 6. januar 2025 med status pr. 31. december 2024.

Beregningsen af kommunernes ledighedsprocent, jvf. figur 2 og bilagsfigur 1, 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.

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 2024-januar 2025¹**

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.