

TEMASTATISTIK 2023:4

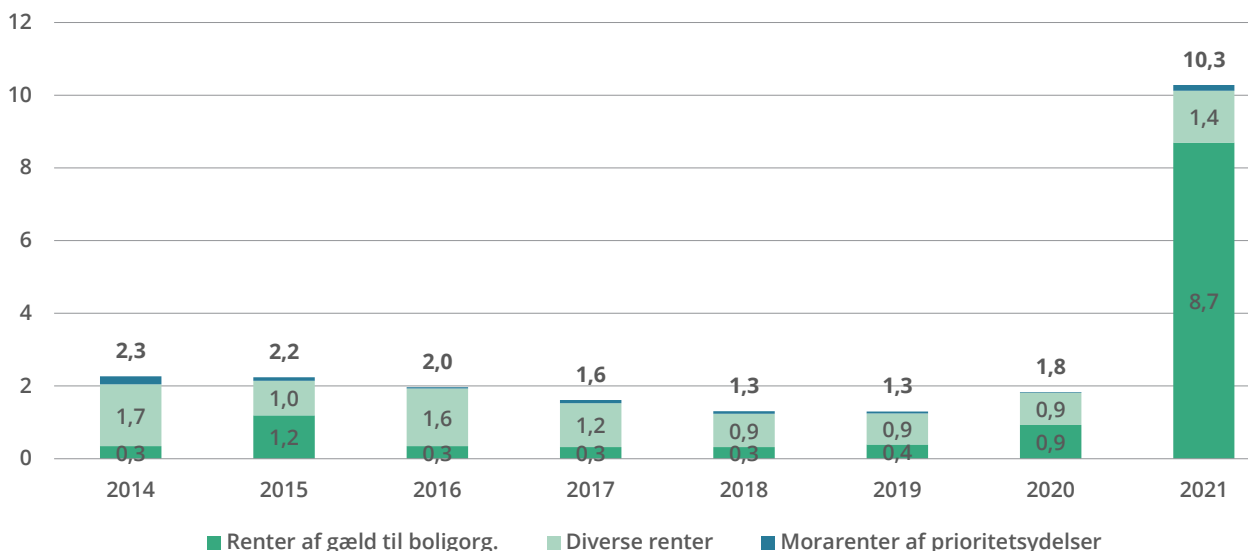
Almene boligafdelingers udgifter til andre renter 2014-2021

De almene boligafdelingers udgifter til andre renter er femdoblet fra 2020 til 2021. Det skyldes et stigende antal afdelinger med kurstab på obligationsbeholdningen, samt større kurstab på obligationerne for afdelingerne. Udgifterne til andre renter er højere i ældre end nyere boligafdelinger.

De almene boligafdelingers udgifter til andre renter (konto 131) udgør 10,3 kr. pr. m² i gennemsnit i 2021. Det er mere end fem gange højere end i 2020, hvor udgifterne var 1,8 kr. pr. m² i gennemsnit. I perioden fra 2014 til 2020 har afdelingernes udgifter til andre renter været konstante, ca. 1 til 2 kr. pr. m². De højere udgifter til andre renter i regnskabsåret 2021 er dermed en markant afvigelse fra det historiske niveau.

Statistikken opgør de almene boligafdelingers udgifter til andre renter (konto 131) fra 2014 til 2021. Udgifterne fordeles på de tre underkonti: Renter af gæld til boligorganisationen (konto 131.1), morarenter af prioritetsydelsers (konto 131.2) og diverse renter (konto 131.3). Udgifterne til andre renter indgår i de afgrænsede driftsudgifter, som anvendes til at evaluere den almene boligsektors effektivisering, jfr. effektiviseringsaftalerne for 2014-2020 og 2021-2026 mellem regeringen, BL og KL¹.

Figur 1: Gennemsnitlige udgifter til andre renter i kr. pr. m² fordelt på underkonti, 2014 til 2021



Note: Af typografiske årsager vises udgifterne til morarenter af prioritetsydelsers uden angivelse af værdien

¹ Se "Aftale om effektivisering af den almene boligsektor i 2021-2026" – aftale mellem Boligministeriet, BL og KL af 24. juni 2022.



De stigende udgifter til andre renter skyldes især stigende renter af gæld til boligorganisationen (konto 131.1). Udgifterne hertil stiger fra under 1 kr. pr. m² i gennemsnit i det meste af perioden 2014-2020 til knap 9 kr. pr. m² i 2021. Renter af gæld til boligorganisationen dækker især over kurstab på organisationernes obligationsbeholdninger.

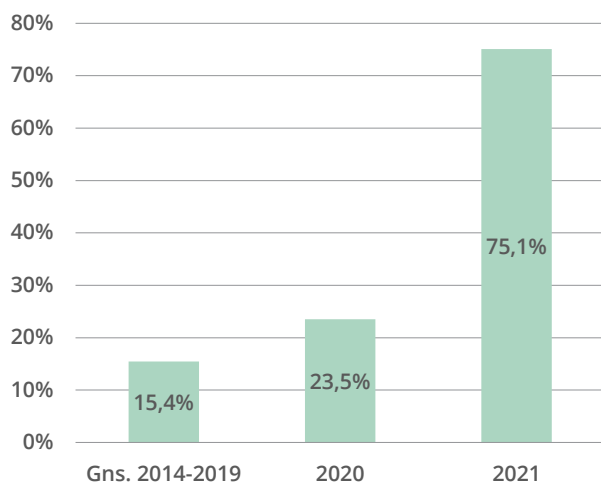
Udgifterne til morarenter af prioritetsydelse (konto 131.2) og diverse renter (konto 131.3) stiger ligeledes fra 2020 til 2021. Der er tale om mere begrænsede stigninger. Udgifterne til diverse renter stiger således fra 0,9 kr. pr. m² i gennemsnit i 2020 til 1,4 kr. pr. m² i 2021. Tilsvarende stiger udgifterne til morarenter af prioritetsydelse fra tæt på 0 kr. pr. m² i 2020 til 0,2 kr. pr. m² i 2021. Der er dog ikke tale om et historisk højt niveau for begge underkonti i 2021. Udgifterne var således højere på begge underkonti i 2014 samt også i 2016 for udgifterne til diverse renter. Morarenter af prioritetsydelse dækker over forfaldne prioritetsydelse betalt for sent, mens diverse renter dækker over forrentning af tidligere foretagne henlæggelser, foretaget for at inflationssikre disse².

I resten af statistikken opgøres udgifterne til morarenter af prioritetsydelse og diverse renter samlet under betegnelsen "øvrige andre renter". Det skyldes bl.a. de forholdsvis begrænsede udgifter til morarenter af prioritetsydelse³.

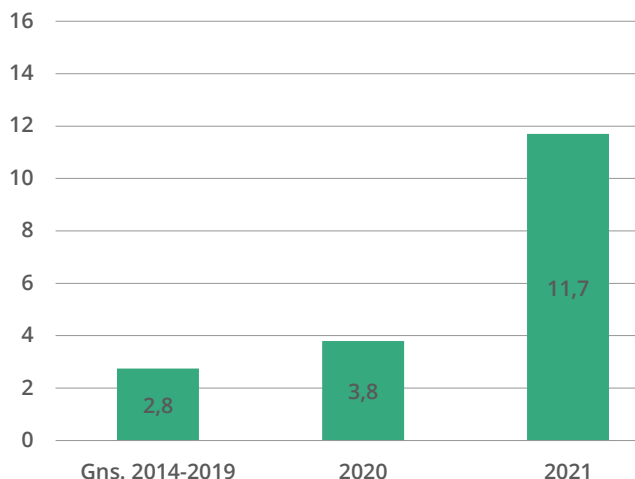
Stigende antal afdelinger med kurstab på obligationsbeholdningen (konto 131.1)

De almene boligafdelingers stigende udgifter til renter af gæld til boligorganisationen skyldes to forhold. For det første er antallet af afdelinger med udgifter til renter af gæld til boligorganisationerne tredoblet fra 2020 til 2021, fra knap 1/4 af alle afdelinger i 2020 til godt 3/4 i 2021. For det andet er udgiftsniveauet i disse afdelinger tredoblet. I 2020 udgjorde udgifterne til renter af gæld til boligorganisationerne i gennemsnit 3,8 kr. pr. m² blandt afdelingerne med udgifter på konto 131.1. I 2021 er det tilsvarende tal 11,7 kr. pr. m².

Figur 2a: Andel boligafdelinger med renter af gæld til boligorg. 2014-2021



Figur 2b: Gns. udgifter til renter af gæld til boligorg. i kr. pr. m², afdelinger med udgifter på kontoen 2014-2021



² Tidligere foretagne henlæggelser inflationssikres for at bevare deres købekraft. Dette kan enten ske ved en forøgelse af de fremtidige henlæggelser, eller ved anvendelse af renteafkastet fra tidligere foretagne henlæggelser til ajourføring af realværdien. I afdelinger hvor sidstnævnte model anvendes konteres denne udgift på konto 131.3.

³ Størstedelen af udgifterne til morarenter af prioritetsydelse i 2021 kan desuden henføres til afdelinger fra én boligorganisation.

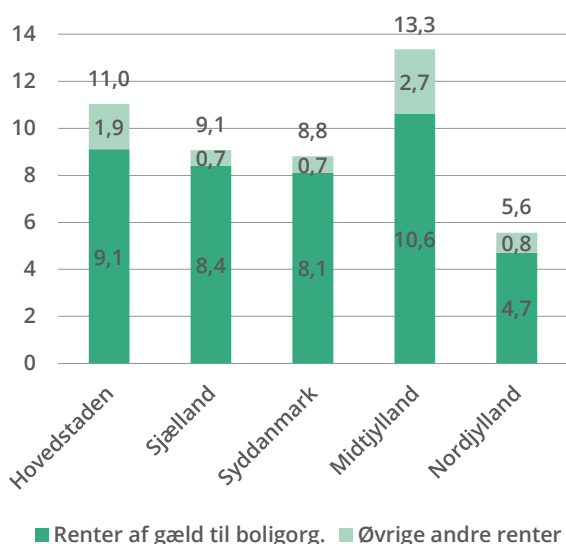


Laveste andre renteudgifter i Region Nordjylland

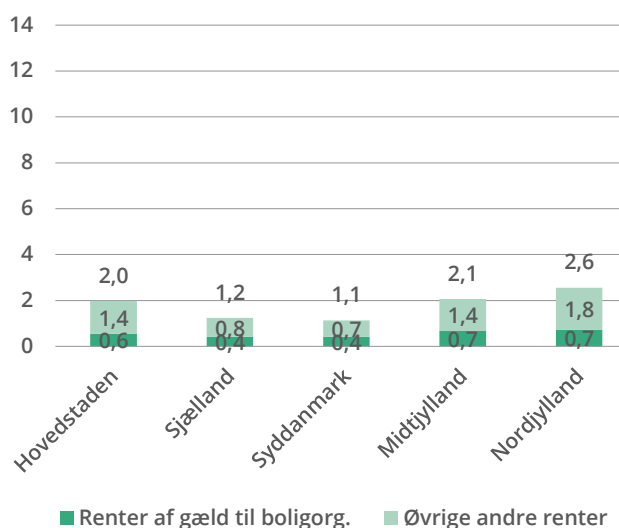
I 2021 er udgifterne til andre renter lavest i Region Nordjylland med 5,6 kr. pr. m² i gennemsnit og højest i Region Midtjylland med 13,3 kr. pr. m² i gennemsnit. I resten af landet er udgifterne fra 8,8 kr. pr. m² i Region Syddanmark til 11,0 kr. pr. m² i Region Hovedstaden. Udgiftsniveauet i Region Nordjylland kan bl.a. tilskrives, at udgifterne til renter af gæld til boligorganisationerne er lavest med 4,7 kr. pr. m² i gennemsnit. I Region Midtjylland er udgifterne til både renter af gæld til boligorganisationerne, 10,6 kr. pr. m² og øvrige andre renter på 2,7 kr. pr. m² højest.

I perioden 2014 til 2020 var der kun begrænsede regionale forskelle i udgifterne til andre renter. Udgifterne varierede fra ca. 1,1 til 2,6 kr. pr. m² i gennemsnit, heraf højest i Region Nordjylland og lavest i Region Syddanmark.

Figur 3a: Gns. udgifter til andre renter i kr. pr. m² fordelt på region og underkonti, 2021



Figur 2b: Gns. udgifter til andre renter i kr. pr. m² fordelt på region og underkonti, gennemsnit 2014-20



Note: Øvrige andre renter dækker over morarenter af prioritetsydelse og diverse renter.

Udgifterne til andre renter er højere i ældre end nyere boligafdelinger

Boligafdelinger ibrugtaget før 1983 har højere udgifter til andre renter end boligafdelinger ibrugtaget senere end dette. I de ældste afdelinger er den gennemsnitlige udgift 11,3 kr. pr. m² sammenlignet med 8,5 kr. pr. m² i afdelinger ibrugtaget efter 1982⁴. Det er både forskelle i udgifterne til renter af gæld til boligorganisationen og øvrige andre renter, som er årsagen hertil. For førstnævnte er udgifterne i gennemsnit 1,9 kr. pr. m² højere i de ældste boligafdelinger, mens øvrige andre renter er 0,8 kr. pr. m² højere.

Forskellene drives primært af afdelingerne i regionerne Hovedstaden og Midtjylland, hvor udgifterne til andre renter er hhv. 3,3 og 5,1 kr. pr. m² højere i de ældste end nyere boligafdelinger.

⁴ I statistikken anvendes en mindre detaljeret inddeling af ibrugtagelsesår end Landsbyggefonden normalt anvender. Det skyldes, at udgiftsniveauerne er ens internt inden for de to anvendte intervaller, hhv. før og efter 1983.



Tabel 1: Udgifter til andre renter i kr. pr. m² fordelt på underkonti, region og ibrugtagelse, 2021

	Ibrugtagelse før 1983			Ibrugtagelse efter 1982		
	Renter af gæld til boligorg.	Øvr. andre renter	Andre renter i alt	Renter af gæld til boligorg.	Øvr. andre renter	Andre renter i alt
Hovedstaden	9,6	2,2	11,8	7,6	1,0	8,6
Sjælland	8,3	0,6	8,9	8,5	0,8	9,3
Syddanmark	8,8	0,8	9,6	7,2	0,5	7,7
Midtjylland	11,9	3,5	15,5	8,8	1,6	10,4
Nordjylland	5,4	0,3	5,7	3,9	1,5	5,4
I alt	9,4	1,9	11,3	7,5	1,1	8,5

Note: Øvrige andre renter dækker over morarenter af prioritetsydelse og diverse renter.

Regnskabsperioden har betydning for udgifterne

Boligorganisationernes regnskabsperiode har betydning for udgifterne til andre renter. Udgifterne er således mere end dobbelt så høje i 2021 i afdelinger, som tilhører boligorganisationer med regnskabsafslutning efter 1. september 2021 end i afdelinger med regnskabsafslutning før denne dato. Forskellen skyldes især højere udgifter til renter af gæld til boligorganisationerne.

Langt størstedelen af afdelingerne med regnskabsafslutning efter 1. september er afdelinger med kalenderårsregnskaber⁵. Det skal bl.a. ses i lyset af den øgede usikkerhed på de finansielle markeder i slutningen af 2021, som afdelingerne med tidlig regnskabsafslutning i højere grad undgik.

Tabel 2: Udgifter til andre renter i kr. pr. m² fordelt på underkonti, region og regnskabsafslutning, 2021

	Regnskabsafslutning før 1/9			Regnskabsafslutning efter 1/9		
	Renter af gæld til boligorg.	Øvr. andre renter	Andre renter i alt	Renter af gæld til boligorg.	Øvr. andre renter	Andre renter i alt
Hovedstaden	5,5	1,3	6,9	10,4	2,1	12,6
Sjælland	1,2	0,5	1,7	10,6	0,7	11,3
Syddanmark	5,3	0,2	5,5	8,7	0,8	9,6
Midtjylland	0,9	1,1	2,0	11,0	2,8	13,8
Nordjylland	5,5	0,3	5,8	4,6	0,9	5,5
I alt	4,6	0,9	5,5	9,6	1,7	11,3

Note: Øvrige andre renter dækker over morarenter af prioritetsydelse og diverse renter.

⁵ Ca. 75 % af alle regnskaber følger kalenderåret mens ca. 10 % har regnskabsafslutning ultimo september.



Tendensen er den samme i alle regionerne, undtagen i Region Nordjylland. Her er udgifterne 16 % eller knap 1 kr. pr. m² højere i afdelinger med regnskabsafslutning før- end efter 1. september.

Om temastatistikken

Temastatistikken opgør de almene boligafdelingers andre renter (konto 131) samt de tre underkonti renter af gæld til boligorganisationen (konto 131.1), morarenter af prioritetsydelse (konto 131.2) og diverse renter (konto 131.3) i perioden 2014 til 2021. Dvs. i samme periode som anvendes til opgørelsen af den almene boligsektors effektivisering, som aftalt af regeringen, KL og BL. Konto 131 indgår i opgørelsen heraf.

Regnskabsoplysningerne stammer fra de almene boligorganisationers regnskabsindberetninger til Landsbyggefonden, og er opgjort pr. 21. september 2022 i Landsbyggefondens Regnskabsdatabase. Udgifterne opgøres pr. m² boligareal i Landsbyggefondens Stamdata pr. regnskabs afslutning for at sikre sammenlignelighed på tværs af boligafdelinger med forskellige størrelse. I datagrundlaget til statistikken indgår regnskaber fra boligafdelinger, hvor regnskabsperioden er forskellig fra ét år⁶.

Tabel A: Datagrundlag for temastatistik for regnskab 2014-2021 pr. 1. januar 2015-2022

	Boliger i datagrundlaget	Boliger i alt	Dækningsgrad
2014	563.665	576.552	97,8%
2015	563.290	579.112	97,3%
2016	568.249	570.346	99,6%
2017	567.626	573.000	99,1%
2018	571.059	575.350	99,3%
2019	572.810	578.643	99,0%
2020	578.467	579.016	99,9%
2021	575.605	583.601	98,6%

Note: Boliger i alt er opgjort pr. 1. januar det efterfølgende år. Dvs. regnskab 2021 opgøres ift. Stamdata pr. 1. januar 2022.

I datamaterialet indgår regnskaber fra alle almene boligafdelinger, hvor der er registreret en ibrugtagelsesdato i Landsbyggefondens Stamdata. Fejlbehæftede eller mangelfulde indberetninger af regnskabstal til Landsbyggefondens Regnskabsdatabase indgår ikke i datagrundlaget.

I datagrundlaget indgår ca. 97-100 % af alle almene boliger, se tabel A.

⁶ Disse omregnes til helårsregnskaber med en faktor svarende til forholdet mellem 12 måneder og regnskabsperiodens længde i måneder. Fx fremstår posterne for afdelinger med 9 og 15 måneders regnskaber henholdsvis 33 % højere og 20 % lavere i statistikken end i det aflagte regnskab ($12/9=133\%$ og $12/15=80\%$).