

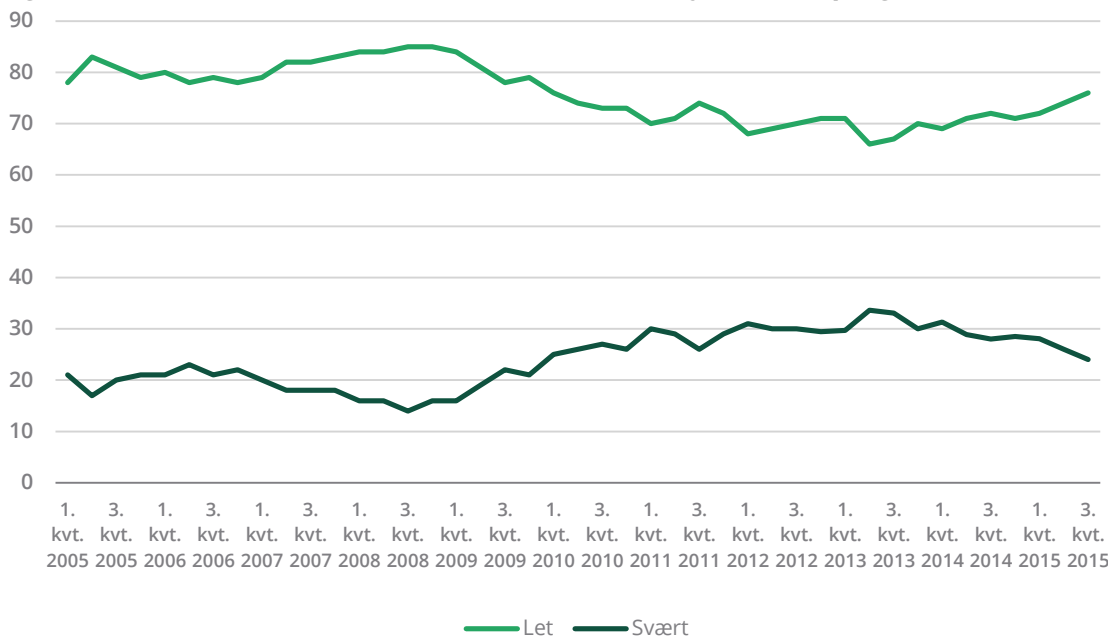
# Udlejningssituationen i den almene boligsektor 2005-2015

Indenfor de seneste par år har de almene boligorganisationer oplevet en forbedring i udlejningssituationen. Der er dog endnu et stykke vej til situationen sidst i 2008, hvor det var lettest at udleje. Geografisk opleves det sværest at udleje i Region Sjælland. Det er sværere at udleje i etagebyggeri end i tæt/lavt byggeri, og store boliger er sværere at udleje end små boliger.

Med denne temastatistik sætter Landsbyggefonden fokus på udviklingen i udlejningssituationen i den almene boligsektor i de sidste ti år. Temastatistikken bygger på kvartalsvise indberetninger fra omkring 150 adspurgte boligorganisationer til Landsbyggefonden i perioden 2005-2015, og er en sammenstilling af oversigterne om udlejningssituationen, der i perioden er udgivet i forbindelse med fondens opgørelse af ledige boliger.

Udlejningssituationen kan ses som et konjunkturbarometer for de almene boligorganisationer. En svær udlejningssituation kan f. eks. betyde flere ledige boliger, og dermed større udgifter til tomgangsleje, hvilket i sidste ende kan have betydning for muligheden for at fremtidssikre boligområderne. Det er derfor interessant at følge udlejningssituationen over tid og belyse, hvor det er sværest at udleje med hensyn til beliggenhed, byggeriart, boligstørrelser samt boligernes ibrugtagningsperiode.

**Figur 1: Procent der finder det let eller svært at udleje, alle adspurgte 2005-2015**



Note: Svarene på spørgsmålet "Hvor let/svært er det at udleje i dag" opdeles i figuren i kategorien "Let", der rummer svarene "Meget let" og "Ret let", mens svarene "Meget svært" og "Ret svært" indgår i kategorien "Svært".

Som det fremgår af figur 1, er der i løbet af perioden 2005-2015 sket ændringer i udlejningssituationen. Fra 2005 og frem til 2. kvartal i 2009 fandt omkring 80 % af de adspurgte boligorganisationer det let at udleje boliger, mens omkring 20 %, fandt det svært at udleje.

Herefter ændrede boligorganisationernes oplevelse af udlejningssituationen sig, og 2. kvartal 2013 markerer det tidspunkt, hvor de adspurgte boligorganisationer oplevede det sværest at udleje. På dette tidspunkt fandt 34 % det svært at udleje, mens andelen, der fandt det let at udleje, var 66 %.

Generelt markerer 2012-2013 den periode, hvor boligorganisationerne fandt det sværest at udleje. Det var også i denne periode, at antallet af ledige almene boliger samtidig var størst.

Indenfor de seneste par år oplever boligorganisationerne, at det igen er blevet lettere at udleje. I 3. kvartal 2015 finder 76 % af boligorganisationerne det således let at udleje, mens 24 % finder det svært.

**Figur 2: Procent der finder det ret svært og meget svært at udleje, alle adspurgte 2005-2015**



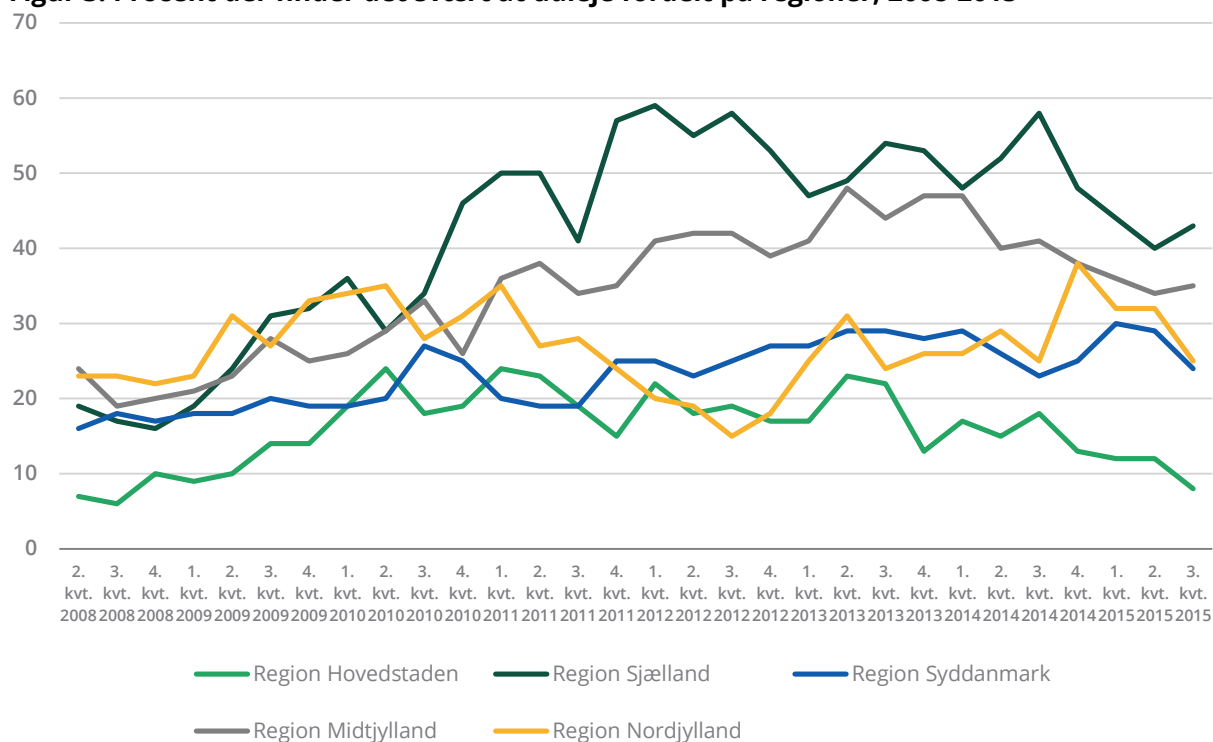
Generelt er der kun få boligorganisationer, der finder det meget svært at udleje i perioden 2005-2015. Den gennemsnitlige andel, der finder det meget svært at udleje, er således mellem 1 og 5 %. Andelen, der finder det ret svært at udleje, er mellem 13 og 31 %, og er dermed væsentlig højere.

Det gælder for temastatistikens opdelinger på regioner, byggeriart, boligstørrelser og boligernes ibrugtagningsperiode, at der også her er gennemgående flere boligorganisationer, der finder det ret svært fremfor meget svært at udleje.

## Sværest at udleje i Region Sjælland

Der er geografiske forskelle på udlejningssituationen i perioden 2008-2015<sup>1</sup>. Først i perioden fandt boligorganisationerne det sværest at udleje i Region Nordjylland. Siden 2010 har de adspurgte boligorganisationer til gengæld fundet det sværere at udleje i Region Sjælland end i de andre regioner.

**Figur 3: Procent der finder det svært at udleje fordelt på regioner, 2008-2015**



De adspurgte boligorganisationer fandt det sværest at udleje i Region Sjælland i 1. kvartal 2012, hvor 59 % fandt det svært at udleje i denne region.

Den generelle bedring i udlejningssituationen, som boligorganisationerne har oplevet i de seneste par år, ses også i Region Sjælland. Andelen, der finder det svært at udleje i denne region, er i 3. kvartal 2015 således faldet til 43 %.

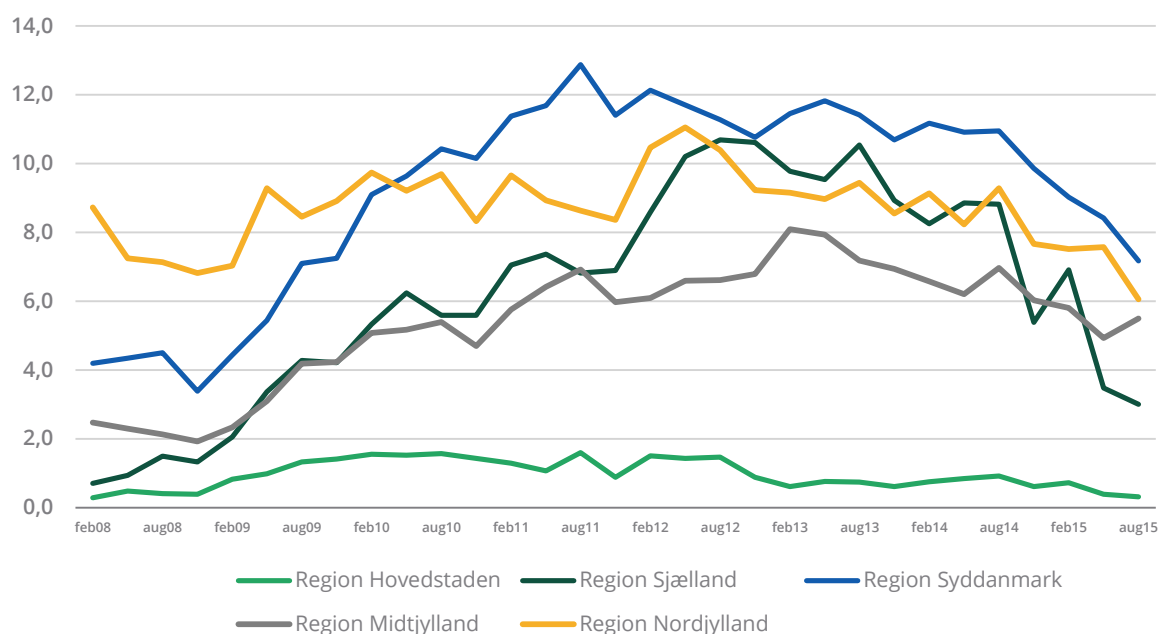
I Region Hovedstaden er der færrest boligorganisationer, der oplever det svært at udleje. Der har ikke på noget tidspunkt i perioden 2008-2015 været over 24 %, der finder det svært at udleje boliger i denne region, og i 3. kvartal 2015 finder kun 8 % det svært at udleje boliger i Region Hovedstaden.

<sup>1</sup> På grund af ændring i regionsinddelingen kan den geografiske belysning af udlejningssituationen først foretages fra 2. kvartal 2008.

## Oplevelse af udlejningssituation og ledighedsniveau hænger ikke altid sammen

Der er ikke altid en direkte sammenhæng mellem boligorganisationernes oplevelse af udlejningssituationen og hvor mange ledige boliger, der er i regionerne. Det fremgår, når vurderingen af udlejningssituationen sammenlignes med ledighedsniveauet i regionerne. Her skal det bemærkes, at hvor udlejningssituationen vurderes af 150 boligorganisationer, og dermed er en stikprøve, er antallet af ledige boliger baseret på månedlige totalopgørelser, hvor knap 100 % af alle almene boliger er omfattet indberetningerne.

**Figur 4: Antal ledige boliger i promille af alle boliger fordelt på regioner, 2008-2015**



Som det fremgår af figur 4, var ledighedsniveauet, målt i promille, størst i Region Nordjylland omkring 2008-2009. På dette tidspunkt var det også de adspurgte boligorganisationers oplevelse, at det var sværest at udleje boliger i Region Nordjylland, jf. figur 3.

Ledighedsniveauet har siden 2010 været størst i Region Syddanmark. Boligorganisationerne har siden 2010 derimod fundet det sværest at udleje i Region Sjælland, og ikke i Region Syddanmark. Andelen, der finder det svært at udleje i Region Syddanmark, var forholdsvis ensartet i perioden 2008-2011, selvom ledighedsniveauet på samme tidspunkt steg mere end tre gange i denne region.

Ledighedsniveauet i Region Sjælland steg kraftigt fra 2009 til 2012, og vurderingen af udlejningssituationen ændrede sig samtidig mærkbart i denne region.

Region Hovedstaden har i hele perioden 2008-2015 haft det laveste ledighedsniveau, og det har i samme periode generelt været i Region Hovedstaden, at boligorganisationerne finder det lettest at udleje boliger.

## Sværere at udleje boliger i etagebyggeri end i tæt/lavt byggeri

De adspurgte boligorganisationer finder det generelt sværere at udleje boliger i etagebyggeri fremfor i tæt/lavt byggeri. I perioden 3. kvartal 2005 - 3. kvartal 2015 finder i gennemsnit 31 % af boligorganisationerne det svært at udleje i etagebyggeri mod 10 % i tæt/lavt byggeri.

**Tabel 1: Procent der finder det svært at udleje fordelt på byggeriets art, 3. kvartal 2005-2015**

Kvartal/år	Etagebyggeri	Tæt/lavt byggeri
3/2005	28	5
3/2006	31	5
3/2007	25	5
3/2008	26	4
3/2009	26	7
3/2010	34	12
3/2011	33	9
3/2012	39	17
3/2013	40	17
3/2014	33	16
3/2015	29	13
<b>Gennemsnit</b>	<b>31</b>	<b>10</b>

De adspurgte boligorganisationer fandt det sværest at udleje boliger i etagebyggeri i 3. kvartal 2013, hvor 40 % fandt det svært at udleje boliger indenfor denne byggeriart. Andelen er faldet til 29 % i 3. kvartal 2015, og dermed er der nu færre boligorganisationer, der oplever det svært at udleje i etagebyggeri, i forhold til 2013.

Der var flest boligorganisationer, der fandt det svært at udleje i tæt/lavt byggeri i 3. kvartal 2012 og 2013. Her fandt 17 % det svært at udleje boliger i tæt/lavt byggeri. Denne andel er siden faldet til 13 % i 3. kvartal 2015.

Selvom boligorganisationerne oplever, at det er lettere at udleje i tæt/lavt byggeri end i etagebyggeri, er der siden 2005 ikke desto mindre en klart stigende andel af de adspurgte boligorganisationer, der finder det svært at udleje boliger i tæt/lavt byggeri. Kun 5 % fandt det svært at udleje boliger indenfor denne byggeriart i 2005 mod nu 13 %. Dermed er der næsten tale om en tredobling af andelen, der finder det svært at udleje boliger i tæt/lavt byggeri.

I 3. kvartal 2015 er der ikke den samme store forskel på andelen af boligorganisationer, der finder det svært at udleje i etagebyggeri og i tæt/lavt byggeri, i forhold til tidligere. Det skyldes primært den nævnte stigning i andelen af boligorganisationer, der finder det svært at udleje boliger i tæt/lavt byggeri.

## Større boliger er sværere at udleje end mindre boliger

Der er forskel på, hvordan de adspurgte boligorganisationer vurderer udlejningssituationen i forhold til boligstørrelser. Boligorganisationerne oplever generelt, at det er sværere at udleje boliger med 3 eller 4 værelser end boliger med 1-2 værelser. I perioden 3. kvartal 2005 – 3. kvartal 2015 finder i gennemsnit 25 % af boligorganisationerne det svært at udleje boliger med 3 eller 4 værelser, mens 21 % finder det svært at udleje 1-2 værelsesboliger.

**Tabel 2: Procent der finder det svært at udleje fordelt på boligstørrelser, 3. kvartal 2005-2015**

Kvartal/år	1-2 værelser	3 værelser	4 værelser
3/2005	14	20	23
3/2006	18	24	22
3/2007	15	19	22
3/2008	9	13	16
3/2009	20	27	24
3/2010	24	28	29
3/2011	23	28	27
3/2012	28	29	29
3/2013	29	35	39
3/2014	23	30	28
3/2015	25	23	20
<b>Gennemsnit</b>	<b>21</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

Boligorganisationerne fandt det sværest at udleje boliger med 3 eller 4 værelser i 3. kvartal 2013, hvor 35 % fandt det svært at udleje 3 værelsesboliger, og 39 % fandt det svært at udleje 4 værelsesboliger. På samme tidspunkt oplevede boligorganisationerne også flest vanskeligheder med at udleje 1-2 værelsesboliger, da 29 % fandt det svært at udleje små boliger.

Siden 2013 er andelen af adspurgte boligorganisationer, der finder det svært at udleje 3 og 4 værelsesboliger, faldet markant til 23 % for 3-værelsesboliger og 20 % for 4-værelsesboliger i 2015. Andelen, der finder det svært at udleje 1-2 værelsesboliger, er i samme periode til faldet til 25 %. I 3. kvartal 2015 er der for første gang i perioden 3. kvartal 2005 – 3. kvartal 2015 en højere andel af de adspurgte boligorganisationer, der finder det svært at udleje 1-2 værelsesboliger, i forhold til boliger med mindst 3 værelser.

Udlejningssituationen opleves i 2015 mere ensartet på tværs af boligstørrelser end for ti år siden. Det skyldes primært, at andelen af boligorganisationer, der oplever det svært at udleje 1-2 værelsesboliger, er steget forholdsvist meget siden 2005.

### De seneste fem år har det været sværest at udleje i byggeri ibrugtaget før 1990

Der har været et skifte i, hvilke boliger det har været sværest at udleje i forhold til ibrugtagningsperioden på boligerne. Siden 3. kvartal 2010 har de adspurgte boligorganisationer generelt fundet det sværest at udleje boliger i byggeri ibrugtaget før 1990. I perioden 3. kvartal 2005 – 3. kvartal 2009 var der til gengæld flest boligorganisationer, der fandt det sværest at udleje boliger i nyt byggeri ibrugtaget fra år 2000.

**Tabel 3: Procent der finder det svært at udleje fordelt på ibrugtagningsår, 3. kvartal 2005-2015**

Kvartal/år	Før 1990	1990-1999	2000 og frem
3/2005	18	22	25
3/2006	21	22	24
3/2007	19	20	21
3/2008	12	16	18
3/2009	22	22	29
3/2010	32	26	30
3/2011	31	29	30
3/2012	36	30	36
3/2013	38	33	34
3/2014	34	31	30
3/2015	29	26	26
<b>Gennemsnit</b>	<b>27</b>	<b>25</b>	<b>28</b>

Boligorganisationerne fandt det sværest at udleje boliger ibrugtaget før 1990 i 3. kvartal 2013, hvor 38 % fandt det svært at udleje boliger fra denne ibrugtagningsperiode. På samme tidspunkt var andelen, der fandt det svært at udleje boliger ibrugtaget mellem 1990 og 1999, oppe på 33 %. I 3. kvartal 2012 var andelen af boligorganisationer, der fandt det svært at udleje boliger i nyt byggeri, på sit højeste. Her fandt 36 % det svært at udleje boliger i byggeri ibrugtaget fra år 2000 og frem.

I 3. kvartal 2015 opleves der færre vanskeligheder med at udleje boliger indenfor alle tre ibrugtagningsperioder. Andelen af boligorganisationer, der finder det svært at udleje boliger ibrugtaget før 1990, er således faldet til 29 %, mens andelen, der finder det svært at udleje boliger ibrugtaget 1990-1999, er faldet til 26 %, hvilket ligeledes gælder andelen, der finder det svært at udleje boliger ibrugtaget fra år 2000 og frem.

Som det fremgår af tabel 3, er andelen af boligorganisationer, der finder det svært at udleje boliger ibrugtaget før 1990, steget siden 2005. Dette er en den primære årsag til, at der på tværs af ibrugtagningsperioder er mindre forskel på andelen, der finder det svært at udleje i 2015 i forhold til 2005.

### Om temastatistikken

Ifølge Landsbyggefondens stamdata har de adspurgte boligorganisationer i alt 350.982 boliger pr. 1. august 2015. Det svarer til 61,8 % af samtlige 568.396 ibrugtagne boliger i den almene boligsektor. Af de oprindeligt omkring 150 boligorganisationer, der er blevet spurgt om udlejningssituationen, eksisterer de 137 boligorganisationer stadig med egne boligorganisationsnumre ifølge Landsbyggefondens stamdata, mens resten primært er udgået på grund af fusioner med andre boligorganisationer.

**Tabel 4: De adspurgte boligorganisationer og hele den almene boligsektor, pr. 1. august 2015**

	Antal boliger Adspurgte	Procent boliger Adspurgte	Antal boliger Alle	Procent Alle
<i>Boligtype:</i>				
Familieboliger	315.638	89,9	494.952	87,1
Ungdomsboliger	15.114	4,3	32.565	5,7
Ældreboliger	20.230	5,8	40.879	7,2
<i>Byggeriets art:</i>				
Etage	241.211	68,7	371.012	65,3
Tæt/lavt	107.863	30,7	193.764	34,1
Blandet	1.908	0,6	3.620	0,6
<i>Ibrugtagelsesår:</i>				
Før 1990	292.924	83,4	457.504	80,5
1990-1999	33.950	9,7	62.139	10,9
2000 og derefter	24.108	6,9	48.753	8,6
<i>Region:</i>				
Hovedstaden	125.324	35,7	208.447	36,7
Midtjylland	73.278	20,9	115.594	20,3
Sjælland	45.497	13,0	74.148	13,1
Nordjylland	26.804	7,6	52.940	9,3
Syddanmark	80.079	22,8	117.267	20,6
<i>Boligstørrelse (gns.):</i>				
Under 60 m <sup>2</sup>	23.041	6,6	41.552	7,3
Mellem 60-79 m <sup>2</sup>	208.979	59,5	339.272	59,7
80 m <sup>2</sup> eller mere	118.962	33,9	187.572	33,0

Kilde: Landsbyggefondens Stamdatabase.



Som det fremgår af tabel 4 er der afvigelser i fordelingen af boliger på boligtyper, byggeriart, ibrugtagelsesår, regioner og gennemsnitlig boligstørrelse, når boligerne hos de adspurgte boligorganisationer sammenlignes med hele den almene boligsektor. Afvigelserne fremtræder generelt som små.

Spørgeskemaet om udlejningssituationen indgår i boligorganisationernes indberetning af ledige boliger til Landsbyggefonden hver 3. måned. Hvert kvartal indeholder ledighedsstatistikken i LBF Orienterer derfor en række supplerende oplysninger om, hvordan de adspurgte boligorganisationer oplever udlejningssituationen.

I spørgeskemaet er spørgsmålet "Hvor let/svært er det at udleje i dag?" opdelt på en række kategorier. Tallene i figur 1 dækker alle adspurgte boligorganisationer under et. De angivne procenttal i figuren fremkommer ved en gennemsnitsberegning af andelen, der for hele landet i kategorierne byggeriets art, ibrugtagningsår og boligstørrelse, har svaret "Meget let" og "Ret let". Andelen med de to svar lægges sammen i kategorien "Let", mens svarene "Meget svært" og "Ret svært" lægges sammen i kategorien "Svært". Konkret hentes oplysningerne for byggeriets art fra underkategorierne etagebyggeri og tæt/lavt byggeri, oplysningerne for ibrugtagningsår hentes fra underkategorierne før 1990, 1990-1999 og 2000 og derefter, mens oplysningerne for boligstørrelser hentes fra underkategorierne 1-2 værelser, 3 værelser og 4 værelser.

Tallene i figur 2 og 3 baserer sig på samme datagrundlag som figur 1 med den forskel, at der i figur 2 ikke er foretaget en sammenlægning af kategorierne "Meget svært" og "Ret svært", samt at tallene i figur 3 for hver underkategori hentes fra regionsniveau og ikke for hele landet. Eftersom regionsafgrænsningen i spørgeskemaerne blev ændret med virkning fra 2. kvartal 2008, kan tallene på regionsniveau kun føres tilbage til dette tidspunkt. Tallene i tabel 1-3 baserer sig på de samme oplysninger som i figur 1 men uden gennemsnitsberegningerne på tværs af byggeriart, boligstørrelser og ibrugtagningsperioder, idet tallene for disse kategorier fremgår hver for sig.

Tallene i figur 4 er hentet fra fondens månedlige ledighedsstatistikker. Figuren omfatter ledighedstallene for februar, maj, august og november måned i årene 2008-2015, hvilket svarer til de måneder, hvor udlejningssituationen er indberettet. Ledighedstallene er baseret på indberetninger fra alle boligorganisationerne, hvor dækningsgraden er knap 100 % af alle almene boliger, i modsætning til vurderingen af udlejningssituationen, der er baseret på en stikprøve.