

Udgifter til varme, vand og el i den almene boligsektor i 2015

De almene boliger i Region Sjælland har i gennemsnit de højeste udgifter til varme, vand og el, viser en ny opgørelse fra Landsbyggefonden. Boligerne i Region Nordjylland har til gengæld de laveste forbrugsudgifter. Det er især forskelle i varmeudgifterne, som giver anledning til de regionale forskelle. De almene boliger i Aalborg Kommune har landets laveste varmeudgifter, mens boligerne i Morsø Kommune har landets højeste varmeudgifter.

I 2015 er de gennemsnitlige årlige forbrugsudgifter i den almene boligsektor 206 kr. pr. m², fordelt med 99 kr. pr. m² til varme, 49 kr. pr. m² til vand og 57 kr. pr. m² til el, jævnfør tabel 1.

De gennemsnitlige årlige forbrugsudgifter er højest i ungdomsboliger, 231 kr. pr. m² og lavest i ældreboliger, 196 kr. pr. m². For familieboliger er de gennemsnitlige årlige forbrugsudgifter 205 kr. pr. m², svarende til det gennemsnitlige niveau i den almene boligsektor. De relativt høje forbrugsudgifter i ungdomsboliger, kan især tilskrives højere vand- og eludgifter. Det kan bl.a. hænge sammen med, at forbrugsudgifterne fra fællesarealer indgår i beboernes forbrugsafregning.

Forbrugsudgifterne er højest i Region Sjælland, hvor de udgør 224 kr. pr. m². Det er 50 kr. pr. m² højere end i Region Nordjylland, hvor udgifterne er lavest, 174 kr. pr. m². I Region Hovedstaden er de gennemsnitlige udgifter 217 kr. pr. m², mens udgifterne i Region Midtjylland er på niveau med landsgennemsnittet, 210 kr. pr. m². Endeligt er forbrugsudgifterne i Region Syddanmark 189 kr. pr. m². Den regionale variation skyldes især varmeudgifterne. Der er dog også mindre regionale forskelle i vand- og eludgifterne.

Sparer nordjyder mere på varmen end sjællændere?

Der er relativ stor forskel på de gennemsnitlige varmeudgifter i de almene boliger i landets fem regioner. I Region Hovedstaden er den gennemsnitlige årlige varmeudgift 104 kr. pr. m², mens varmeudgifterne i Region Nordjylland udgør 78 kr. pr. m². I regionerne Sjælland og Midtjylland overstiger den gennemsnitlige varmeudgift ligeledes landsgennemsnittet på 99 kr. pr. m².

Der kan være flere årsager til den relativt store variation i varmeudgifterne mellem de almene boliger i landets regioner. Varmeudgifterne er i gennemsnit højere i ældre end nyere boligafdelinger, jævnfør tabel 1. Det kan være en indikation af, at isoleringen er bedre i nyere boliger end ældre boliger. En del af den regionale variation i forbrugsudgifterne kan derfor skyldes forskellige opførsels-/ibrugtagelsestidspunkter rundt om i landet. Regionale forskelle i boligtyper og størrelse indvirker ligeledes på dette.

Derudover kan det ikke afvises, at de regionale forskelle i varmeudgifterne skyldes, at beboerne i den almene boligsektor møder forskellige forbrugspriser lokalt. Fjernevarmepriserne varierer eksempelvis over 500 % afhængigt af leverandøren, jævnfør bilagstabel B.

Tabel 1: Gennemsnitlige årlige forbrugsudgifter i den almene sektor fordelt på udgiftstype, region, ibrugtagelsesår, boligareal, boligtype og opvarmningsforhold, pr. 1. november 2015

	Varme	Vand	El	I alt
Boligtype	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²	Kr. pr. m ²
Familieboliger (inkl. enkeltværelser)	99	50	56	205
Ældreboliger	101	40	55	196
Ungdomsboliger	98	54	79	231
Samlet gennemsnit	99	49	58	206
Region				
Hovedstaden	104	53	60	217
Sjælland	102	55	66	224
Syddanmark	92	45	53	189
Midtjylland	101	49	59	210
Nordjylland	78	43	52	174
Samlet gennemsnit	99	49	58	206
Ibrugtagelsesår				
Før 1968	103	47	46	195
1968-1982	98	55	60	214
1983-1999	96	47	60	203
2000-2014	87	43	50	180
Samlet gennemsnit	99	49	58	206
Boligareal				
Under 50 m ²	110	57	78	244
51-70 m ²	105	47	55	207
71-90 m ²	98	47	51	195
91-110 m ²	92	52	56	201
Over 111 m ²	93	57	63	212
Samlet gennemsnit	99	49	58	206
Opvarmningsforhold				
Fjernvarme/blokvarmecentral	98	*	*	*
Gas / naturgas (inkl. øvrige)	105	*	*	*
Samlet gennemsnit	99	49	58	206

Note: Tabellen summer ikke pga. afrundinger.

Beløbene i tabellen er beregnet pba. en stikprøve af alle almene boliger, jfr. bilagstabel C

Tabellen viser kun varmeudgifterne fordelt på opvarmningsforhold. Øvrige forbrugsudgifter er markeret med "*".

Store kommunale forskelle i varmeudgifterne

I Aalborg Kommune er de gennemsnitlige årlige varmeudgifter i den almene sektor 67 kr. pr. m², hvilket er lavest i landet. Men også i Odense og Fredericia samt på Frederiksberg er de gennemsnitlige årlige varmeudgifter relativt lave, ca. 80 kr. pr. m². Se figur A.

I Morsø Kommune udgør de gennemsnitlige årlige varmeudgifter i den almene boligsektor 162 kr. pr. m², hvilket er højest i landet. Også i Sorø, Stevns, Samsø og Læsø kommuner, overstiger de gennemsnitlige årlige varmeudgifter 135 kr. pr. m². Dvs. i disse fem kommuner er varmeudgifterne mindst dobbelt så høje som i Aalborg Kommune, hvor de gennemsnitlige årlige varmeudgifter er lavest.

Desuden skal det bemærkes, at de gennemsnitlige varmeudgifter er på samme niveau i mange nabokommuner. Det inkluderer en række geografiske "klynger" af kommuner med samme udgiftsniveau i bl.a. Østjylland, Københavnsområdet og på Roskildeegnen, hvor de gennemsnitlige årlige varmeudgifter er ca. 100 kr. pr. m², samt i Nord-, Vest- og Sydsjælland, hvor varmeudgifterne i gennemsnit udgør 108 kr. pr. m² til 127 kr. pr. m².

Kommunerne med de højeste varmeudgifter ligger generelt geografisk isoleret fra hinanden, mens mange af kommunerne med de laveste varmeudgifter har en nabokommune, hvor udgifterne ligeledes er lave.

Vandforbruget indgår i huslejen, varme og el gør ikke

I den almene boligsektor forbrugsafregnes der på forskellige måder. I nogle boliger er forbrug inkluderet i huslejen, mens andre forbrugsafregner aconto til boligorganisationen i tillæg til huslejen. Endeligt er der boliger, som forbrugsafregner direkte med forsyningsselskabet.

Forbrugsafregningsforholdene varierer på tværs af boliger – i nogle tilfælde selv inden for samme boligafdeling. Der kan dog observeres en række tendenser i afregningsforholdene, som især relaterer sig til forbrugs- og boligtyperne.

Varme- og vandafregningen sker for 4 ud 5 boligers vedkommende til en almen boligorganisation. Det dækker over, at varmemforbruget næsten udelukkende afregnes aconto i tillæg til huslejen, mens vandforbruget er inkluderet i huslejen i næsten halvdelen af alle almene boliger, jævnfør tabel 2.

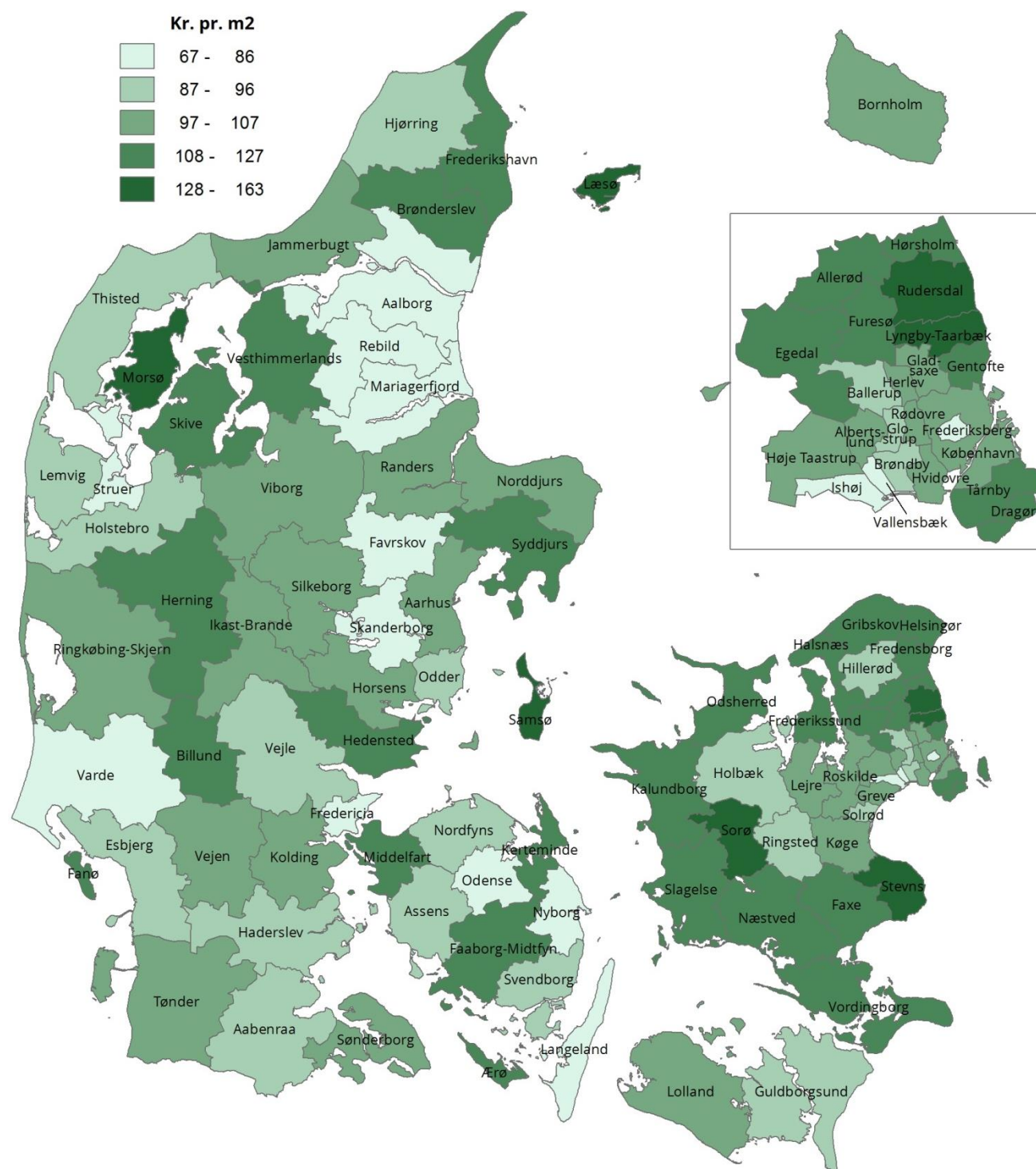
Tabel 2: Antal boliger i den almene boligsektor fordelt på forbrugstype og afregningsforhold, pr. 1. november 2015

Afregningsforhold	Antal boliger			I pct. af alle afregningsforhold		
	Varme	Vand	El	Varme	Vand	El
Inkl. i husleje	5.652	272.747	3.892	1%	48%	1%
Tillæg til huslejen	455.116	214.557	90.002	80%	38%	16%
Forsyningsselskab	106.523	79.987	473.397	19%	14%	83%
Samlet	567.291	567.291	567.291	100%	100%	100%

For elforbruget er det modsat. Her afregner mere end 4 ud af 5 boliger direkte med forsyningsselskabet. Mens de resterende boliger næsten udelukkende afregner aconto til en boligorganisation.

Endeligt skal det bemærkes, at kun et fåtal af almene boliger har varme og el inkluderet i huslejen.

Figur A: Gennemsnitlige varmeudgifter i familieboliger fordelt på kommuner, pr. 1. november 2015



Note: Kortet er baseret på DAGI-kort fra Geodatastyrelsen
Varmeudgiften er inddelt i fem intervaller med forskellige intervallængder. Intervallgrænserne er valgt til at give den bedste beskrivelse af data.

Andre forbrugsafregningsforhold i enkeltværelser og ungdomsboliger

I familieboliger er forbrugsafregningsforholdene identiske med den almene sektor som helhed. Det skyldes, at boligtypen udgør størstedelen af den almene boligmasse. I ældreboliger er afregningsforholdene ikke væsentligt forskellige fra familieboliger. Se tabel 3 og bilagstabel 2.

For enkeltværelser og til dels ungdomsboliger er afregningsforholdene dog anderledes. Forbrug er inkluderet i huslejen i en større andel boliger, mens relativt færre boliger afregner direkte med et forsynings-selskab.

Varme og el er således inkluderet i huslejen i op mod halvdelen af alle enkeltværelser, sammenlignet med 1 % i den almene boligsektor som helhed. Vand indgår i huslejen i 75 % af enkeltværelserne mod ca. halvdelen af boligerne i den almene sektor. I ungdomsboliger er varme og el inkluderet i huslejen i hhv. 10 % og 7 % af boligerne. Til gengæld er der kun begrænsede forskelle i vandafregningsformen, sammenlignet med den øvrige sektor.

Tabel 3: Andel boliger fordelt på forbrug, afregningsform og boligtype, pr. 1. november 2015

Varme				
Boligtype	Inkl. i husleje	Tillæg til huslejen	Forsynings-selskab	I alt
Familieboliger	≈0%	80%	19%	100%
Enkeltværelser	43%	43%	14%	100%
Ældreboliger	2%	81%	18%	100%
Ungdomsboliger	10%	78%	12%	100%
Samlet	1%	80%	19%	100%
Vand				
Boligtype	Inkl. i husleje	Tillæg til huslejen	Forsynings-selskab	I alt
Familieboliger	48%	38%	14%	100%
Enkeltværelser	73%	27%	-	100%
Ældreboliger	51%	36%	13%	100%
Ungdomsboliger	49%	39%	12%	100%
Samlet	48%	38%	14%	100%
El				
Boligtype	Inkl. i husleje	Tillæg til huslejen	Forsynings-selskab	I alt
Familieboliger	≈0%	15%	85%	100%
Enkeltværelser	50%	14%	36%	100%
Ældreboliger	2%	20%	79%	100%
Ungdomsboliger	7%	19%	74%	100%
Samlet	1%	16%	83%	100%

Note: "≈0%" angiver, at der er få boliger i kategorien, som pga. afrundingen ellers ville fremstå som 0%.

Det faktiske antal boliger fremgår af bilagstabel 2

Om temastatistikken

Oplysningerne i denne temastatistik stammer fra Landsbyggefondens Huslejeregister pr. 1. november 2015, og er baseret på en opgørelse fra d. 20. november 2015.

Huslejeregisteret bygger på de almene boligorganisationers indberetninger af bolig- og udgiftsforhold for landets almene boliger. Et fåtal almene boliger indgår ikke i registeret, bl.a. pga. manglende registrering i BBR eller særlige udlejningsforhold i boligen, fx kombineret bolig- og erhvervslejemål, samt samlede udlejninger af boliger til kommuner.

De gennemsnitlige forbrugsudgifter i temastatistikken dækker over de indberettede acantobetalinger for forbrug i boliger, som afregner aconto til en almen boligafdeling. Der er indikationer på, at sektorens samlede acantobetalinger til forbrug svarer til forbrugsudgifterne. Det fremgår af bilagstabel A, som viser hhv. acantobetalinger og forbrugsudgifter fra uafsluttede forbrugsregnskaber i årsregnskab 2014.

Bilagstabel A: Opkrævede acantobetalinger samt forbrugsudgifter i uafsluttede forbrugsregnskaber, hele den almene sektor, regnskab 2014

	Varme	Vand	El
	Mio kr.	Mio kr.	Mio kr.
Forbrug (aktiver)	1.999	459	53
Indbetalt aconto (passiver)	2.222	484	53
Forbrug ift. acantobetaling	90%	95%	99%

Kilde: Landbyggefondens Regnskabsdatabase, udtræk pr. 9/11-2015

Note: Afdelingernes varme-, vand- og elforbrug fremgår af konto 305.3, mens de indbetalte acantobeløb fremgår af konto 419. Kun afdelinger med posteringer på begge konti indgår i tabellen.

De uafsluttede forbrugsregnskaber er periodisering af forbrugsafregningen i regnskaberne, idet afregningsperioden for forbrug kun i særlige tilfælde svarer til regnskabsperioden. Sammenligningen af posteringerne på de to konti, giver dermed en indikation af forholdet mellem forbrug og acantobetalinger i perioden fra seneste forbrugsafregning til regnskabsafslutningen.

Af tabellen kan det ses, at i regnskabsåret 2014 var de faktiske forbrugsudgifter til varme og vand blot 5 % til 10 % lavere end de samlede acantobetalinger, mens elforbruget var nærmest identisk med de indbetalte acantobeløb. På den baggrund vurderer Landsbyggefonden, at sondringen mellem acantobetalinger og forbrugsudgifter har begrænset betydning for temastatistikken. I fremstillingen benyttes betegnelsen "udgift" derfor synonymt med "acantobetaling" for alle tre forbrugstyper.

I bilagstabel B fremgår fjernvarmepriserne for en række udvalgte fjernvarmeværker. Heraf fremgår, at de årlige varmeudgifter, for en af Energitilsynet defineret bolig på 75 m², varierer med op til 21.000 kr. pr. år eller 543 % afhængigt af, hvilket fjernvarmeværk som forsyner boligen. Selv for de midterste 50 % af værkerne, dvs. fra 25 % til 75 % fraktilen, er prisforskelen ca. 3.800 kr. eller ca. 40 %. Den store variation i energipriser på tværs af kommuner betyder derfor, at det ikke er muligt at benytte temastatistikken til konklusioner om energiforbruget i den almene sektor.

Endeligt opgør temastatistikken ikke vand- og eludgifterne fordelt på kommuner, idet datagrundlaget ikke er tilstrækkeligt stort.

Bilagstabel B: Fjernvarmepriser for udvalgte fjernvarmeværker, august 2015

Fraktil	Pris pr. MWh	Pris inkl. bidrag for 75 m ²	Pris inkl. bidrag for 130 m ²
	Kr. pr. MWh	Kr.	Kr.
Lavest	155	3.869	5.298
Lav 10 %	294	8.406	13.442
Lav 25 %	406	9.609	12.587
Median (50 %)	625	11.344	14.725
Høj 75 %	375	13.438	15.225
Høj 90 %	700	16.172	19.373
Højest	1.274	24.888	31.792

Kilde: Energitilsynet

Note: Fraktilerne er udregnet på baggrund af prisen for en 75 m² bolig.

Pris inkl. bidrag for 75 / 130 m² tager udgangspunkt i et forbrug på 15 / 18,1 mWh og inkluderer både et fast og variabelt bidrag. Det faste bidrag beregnes på baggrund af f.eks. aftagerens beboelsesareal, ejendommens rumfang eller hedeblademål, samt et eventuelt abonnementsbidrag. Derfor kan fjernvarmeprisen ikke beregnes ud fra den variable pris pr. MWh alene.

Validering og repræsentativitet

Huslejeregisteret bygger på den almene boligsektors indberetninger. Landsbyggefonden validerer derfor oplysningerne i registeret, før de anvendes statistisk.

Til beregningen af de gennemsnitlige forbrugsudgifter i den almene sektor, tabel 1 og bilagstabel 1, indgår kun boliger fra Huslejeregisteret, som afregner forbrug i tillæg til huslejen, og hvor der er registreret en acantobetaling pr. 1. november 2015. Landsbyggefonden har yderligere frasorteret boliger, hvor acantobetalingerne afviger markant fra et "normalforbrug", idet dette kan være udtryk for fejlregistreringer. Normalforbruget er defineret ud fra offentlige myndigheders / brancheforeningers opgørelser af gennemsnitsforbruget / forbrugsudgifterne i hele landet¹.

Langt størstedelen af de frasorterede boliger, i opgørelsen af de gennemsnitlige forbrugsudgifter i den almene boligsektor, har enten ikke registreret et acantoforbrug, eller har meget lave forbrugsudgifter, dvs. under 10 kr. pr. m², i Huslejeregisteret. Kun et fåtal af boliger er frasorterede pga. høje forbrugsudgifter.

Idet opgørelsen af forbrugsudgifterne har karakter af en stikprøve, fremgår dækningsgraden af denne i nedenstående bilagstabel C.

Varmeudgifterne er beregnet på baggrund af 76 % af de almene boliger, vandudgifterne på baggrund af 35 % af boligerne, mens eludgifterne er beregnet på baggrund af 5 % af de almene boliger. Som udgangspunkt er dette

¹ Energitilsynets opgørelse af medianfjernvarmeprisen for en 75 m² bolig, jfr. bilagstabel B, ligger til grund for normalforbrugsudgiften på 151 kr. pr. m² for varme. Normalforbrugsudgiften for vand er beregnet pba. Dansk Vand og Spildevandsforenings opgørelse af et normalforbrug på 107 L vand pr. person pr. døgn á 6,3 øre pr. L. Mens elforbruget stammer fra Boligejernes Videncenter, som har opgjort et gennemsnitsforbrug af el til 1.600 kWh pr. person pr. år á 2,17 kr. pr. kWh. Idet der bor 1,8 personer på 79 m² i gennemsnit i den almene boligsektor, er normalforbruget for vand og el hhv. 51 kr. pr. m² og 79 kr. pr. m².

tilstrækkeligt til at sikre repræsentativitet for hele sektoren. Stikprøverne er dog ikke tilfældigt udvalgte, hvilket for især elforbruget bevirker, at stikprøven fordeler sig anderledes på region, boligtype og ibrugtagelsesår end boligerne i den samlede almene boligsektor. Landsbyggefonden vurderer, at konsekvensen heraf er begrænset, hvorfor der ses bort fra denne problemstilling i temastatistikken.

Bilagstabel C: Antal boliger med oplyste forbrugsudgifter i Huslejeregisteret samt antal boliger i alt fordelt på forbrugstype, pr. 1. november 2015

	Varme	Vand	El
	Antal boliger	Antal boliger	Antal boliger
Forbrug: Tillæg til huslejen	455.116	214.557	90.002
Stikprøve	433.678	195.779	28.944
Huslejeregister	567.036	567.036	567.036
Dækningsgrad	76%	35%	5%

Note: De tre stikprøven indeholder kun boliger med følgende forbrugsudgifter, varme: 20-300 kr. pr. m², vand: 10-250 kr. pr. m², el: 10-300 kr. pr. m².

I opgørelsen af boligernes forbrugsafregningsforhold i tabellerne 2 og 3 samt bilagstabel 2, er registerets oplysninger anvendt, som de foreligger. Idet datamaterialet er relativt stort for både familie-, ældre- og ungdomsboliger, er validiteten af opgørelserne høje. For enkeltværelser består datagrundlaget kun af ca. 1.400 boliger hvorfor, at validiteten er mindre end for de andre boligtyper.

Forbindelse til Landsbyggefondens Husleje- og udgiftsstatistik

Temastatistikken viser, at vandforbruget er inkluderet i huslejen i ca. halvdelen af boligerne i den almene sektor, mens der i den anden halvdel boliger betales en individuel vandregning i tillæg til huslejen. Dette vanskeliggør sammenligninger af huslejeniveauet på tværs af boligafdelinger med forskellige afregningsforhold.

I enkelte opgørelser i Landsbyggefondens årlige Husleje- og udgiftsstatistik påføres boligafdelinger, hvor vand ikke er inkluderet i huslejen, derfor et vandtillæg for at øge sammenligneligheden. I Husleje- og udgiftsstatistik 2015 udgør vandtillægget mindst 47 kr. pr. m². Er forbruget i en afdeling derfor lavere end 47 kr. pr. m², påføres huslejen et tillæg, der bringer omkostningerne op på dette niveau.

I denne temastatistik fremgår det, at den almene boligsektor i gennemsnit betaler 49 kr. pr. m² (aconto) for vand. Hvis acontobetalingerne overvurderer det faktiske forbrug med 5 %, som bilagstabel A indikerer, svarer det til, at sektorens faktiske forbrug er 47 kr. pr. m², hvilket er identisk med det benyttede vandtillæg i Husleje- og udgiftsstatistik 2015.

Bilag

Bilagstabel 1: Andel almene boliger fordelt på forbrugsudgift i kr. pr. m² og udgiftstype pr. 1. november 2015

Forbrugsudgift i kr. pr. m ²	Varme	Vand	El
	I pct. af boliger i alt	I pct. af boliger i alt	I pct. af boliger i alt
20 og under	-	4,7%	1,5%
21- 30	0,2%	11,8%	6,7%
31- 40	0,8%	24,8%	18,8%
41- 50	2,1%	21,9%	34,0%
51- 60	4,7%	13,7%	40,9%
61- 70	9,1%	8,3%	31,4%
71- 80	11,8%	5,8%	21,0%
81 - 90	13,6%	2,9%	17,2%
91-100	13,4%	2,1%	10,2%
101-110	11,9%	1,6%	4,1%
111-120	10,3%	0,9%	5,7%
121-130	6,9%	0,7%	5,3%
131-140	4,9%	0,3%	1,2%
141-150	3,1%	0,2%	0,7%
151-160	2,1%	0,2%	0,4%
161-170	1,5%	0,1%	0,3%
171-180	1,1%	0,1%	0,1%
181-190	0,8%	0,1%	0,1%
191-200	0,6%	≈0,0%	0,1%
201-210	0,4%	-	0,1%
211-220	0,3%	-	0,1%
221-230	0,2%	-	0,1%
231-240	0,2%	-	≈0,0%
241-250	0,1%	-	≈0,0%
Over 251	0,2%	-	0,1%
I alt	100,0%	100,0%	100,0%
Stikprøvestørrelse			
Antal boliger	435.485	197.332	29.421

Note: Forbrugsudgiften med medianudgiften, dvs. 50 % fraktilen, er markeret med **fed** for hver af udgiftstyperne.

Det skal bemærkes, at gennemsnitsudgiften og medianudgiften er i samme interval.

"≈0%" i tabellen angiver, at der er få boliger med det pågældende udgiftsniveau, som pga. afrundingen ellers ville fremstå som 0%.

Bilagstabel 2: Antal boliger fordelt på forbrug, afregningsform og boligtype, pr. 1. november 2015

Varme				
Boligtype	Inkl. i husleje	Tillæg til huslejen	Forsynings-selskab	I alt
Familieboliger	1.093	395.147	95.040	491.280
Enkeltværelser	608	609	205	1.422
Ældreboliger	630	33.618	7.271	41.519
Ungdomsboliger	3.321	25.742	4.007	33.070
Samlet	5.652	455.116	106.523	567.291
Vand				
Boligtype	Inkl. i husleje	Tillæg til huslejen	Forsynings-selskab	I alt
Familieboliger	234.441	186.283	70.556	491.280
Enkeltværelser	1.044	378	-	1.422
Ældreboliger	21.175	14.963	5.381	41.519
Ungdomsboliger	16.087	12.933	4.050	33.070
Samlet	272.747	214.557	79.987	567.291
El				
Boligtype	Inkl. i husleje	Tillæg til huslejen	Forsynings-selskab	I alt
Familieboliger	92	75.537	415.651	491.280
Enkeltværelser	713	198	511	1.422
Ældreboliger	668	8.129	32.722	41.519
Ungdomsboliger	2.419	6.138	24.513	33.070
Samlet	3.892	90.002	473.397	567.291