

De almene beboeres anciennitet 2016

Beboerne i almene familieboliger har i gennemsnit boet i deres boliger i mere end 10 år. I hver 10. bolig har beboerne boet mere end 25 år. Beboere i større boliger har tendens til at have højere anciennitet end beboere i mindre boliger. Beboernes gennemsnitlige anciennitet er højest i Region Hovedstaden, hvilket bl.a. kan tilskrives, at regionen har den største andel af beboere med mere end 25 års anciennitet.

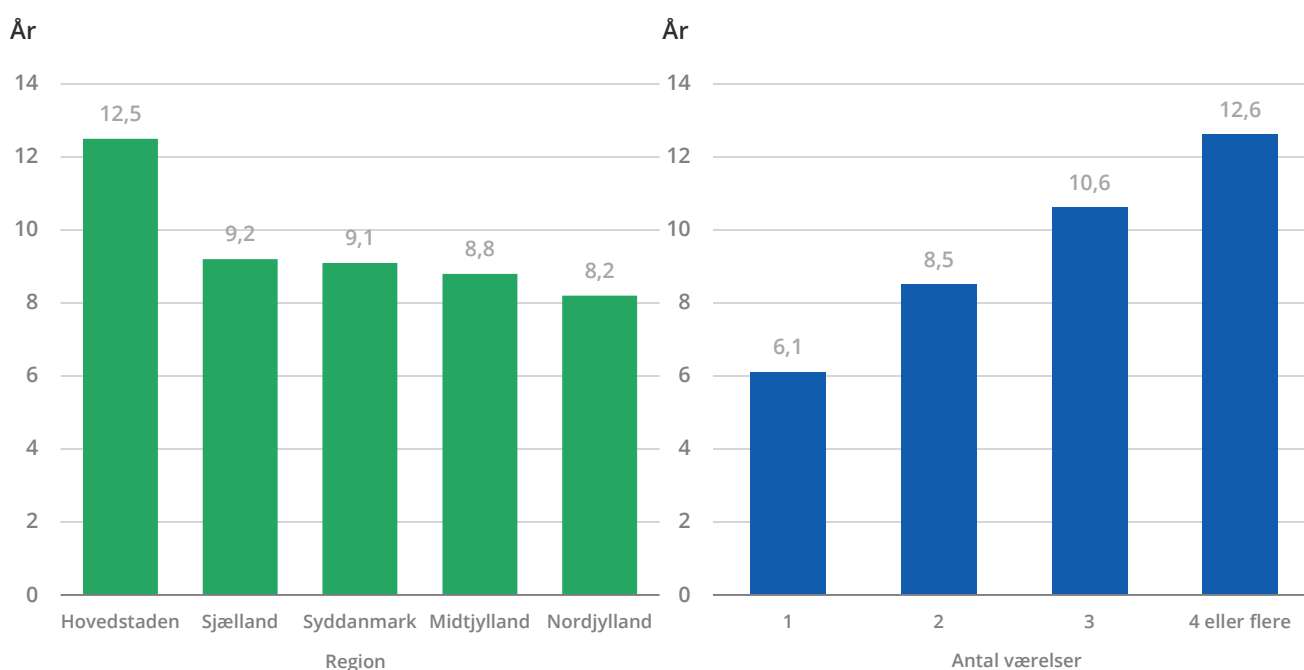
Landsbyggefondens temastatistik om de almene beboeres anciennitet opgør, hvor længe beboerne i den almene sektor har boet i deres boliger pr. 1. januar 2016. Ancienniteten beregnes på baggrund af starttidspunktet for beboerens aktuelle lejekontrakter, som er registreret i Landsbyggefondens Huslejerregister.

Statistikken fokuserer på familieboliger, idet de udgør mere end 80 % af boligmassen i den almene sektor. De særlige regler der gælder for ungdoms- og ældreboliger i forhold til beboernes alder og virke, bevirker endvidere, at der er naturlige begrænsninger for, hvor længe beboerne kan bo i disse boligtyper.

De almene beboere har i gennemsnit 10 års anciennitet i boligen

Beboerne i almene familieboliger har i gennemsnit 10,3 års anciennitet i boligerne. Det dækker over, at beboerne i Region Hovedstaden har boet længst tid i boligerne, ca. 12,5 år i gennemsnit, mens beboerne i Region Nordjylland i gennemsnit har boet kortest tid i boligerne, 8,2 år. I de tre øvrige regioner er den gennemsnitlige anciennitet ca. 9 år.

Figur 1: Gennemsnitlig anciennitet for beboerne i familieboliger fordelt på region og antal værelser, 2016



Den gennemsnitlige anciennitet er højere blandt beboere i de større kommuner end i de omkringliggende kommuner. Fx har beboerne i Aarhus og Randers kommuner i gennemsnit en højere anciennitet end beboerne i resten af Region Midtjylland. Det samme er tilfældet for beboerne i en række kommuner i Region Syddanmark, herunder Odense og Esbjerg. I Region Hovedstaden skal det dog bemærkes, at den gennemsnitlige anciennitet er lavere blandt beboerne i Københavns Kommunes end i omegnskommunerne. Se bilag A.

Beboere i større familieboliger har højere anciennitet end beboere i mindre familieboliger. Den gennemsnitlige anciennitet øges således med ca. 2 år pr. ekstra værelse i boligen. Fra ca. 6 år blandt beboerne i ét værelses boliger til mere end 12,6 år for boliger med mindst fire værelser. Tilsvarende er beboernes gennemsnitlige anciennitet højere jo større boligareal, fra ca. 6,4 år for boliger under 50 m² til 11,3 år for boliger på 81-100 m².

Endeligt er beboernes gennemsnitlige anciennitet højere i boliger, som ligger i ældre boligafdelinger end i nyere boligafdelinger. Fx har beboerne i boligafdelinger ibrugtaget før 1968 i gennemsnit ca. 12,3 års anciennitet, mens beboere i afdelinger fra 1968 til 1989 i gennemsnit har 9,5 års anciennitet. Denne forskel skyldes især, at der blandt de ældste afdelinger er beboere med over 50-60 års anciennitet, som trækker gennemsnittet op.

Hver 10. almene familiebolig har haft samme beboere i mindst 25 år

I mere end hver 10. almene familiebolig har beboerne boet mindst 25 år i boligen. Dvs. lejekontrakten har været gældende i mere end 25 år. Heraf er der ca. 7.300 boliger, svarende til ca. 1,5 % af de almene familieboliger, hvori beboerne har boet mere end 50 år. I en række af disse "guldbryllupsboliger" er det dog højst sandsynligt ikke længere de oprindelige beboere, der bor i boligen. I stedet er lejekontrakten overdraget fra én generation til den næste. Dette er tilfældet for den ældste gældende lejekontrakt i sektoren, som blev udarbejdet i tiden omkring første verdenskrig. Videreførelse er en lejelovsrettighed i forbindelse med "fælles hustrand"¹.

Et flertal af beboerne med meget høj anciennitet bor i Region Hovedstaden, hvor ca. hver 6. beboer har mere end 25 års anciennitet. I de øvrige regioner er det blot hver 12. beboer. Der er til gengæld relativt færre beboere med kort anciennitet i Region Hovedstaden, 38 % med under 5 års anciennitet sammenlignet med 48 % - 53 % i de øvrige regioner.

Beboerne med over 25 års anciennitet bor oftere i større boliger, dvs. mindst 4 værelser samt i boliger på mindst 71 m², ligesom de oftere bor i ældre boligafdelinger, dvs. afdelinger fra før 1968.

Endeligt skal det bemærkes, at der blot er 3 % af beboerne i boliger på 1 værelse eller under 50 m² med mere end 25 års anciennitet. Tilsvarende har 1 % af beboerne i boligafdelinger ibrugtaget fra 1990 til 1999 boet mere end 25 år i boligen, dvs. i praksis i hele den almene afdelings levetid.

Ældre- og ungdomsboliger

I almene ældreboliger har beboerne i gennemsnit næsten 5 års anciennitet i boligen. Det dækker over relativt begrænsede regionale forskelle. Beboerne i Region Nordjylland ligger under landsgennemsnittet med en gennemsnitlig anciennitet på 4,4 år. Der er desuden en tendens til, at beboerne i boliger med flere værelser har længere anciennitet, mens den samme tendens ikke kan genfindes i forhold til boligarealet. Endelig er beboernes

¹ Almenlejelov § 71. Dør lejeren, har ægtefællen ret til at fortsætte lejeforholdet. Stk. 2. Dør lejeren uden at efterlade sig en ægtefælle, har en anden person, der i en periode på mindst 2 år umiddelbart forud for dødsfaldet har haft fælles husstand med lejeren, ret til at fortsætte lejeforholdet. Udlejeren kan i særlige tilfælde tillade, at den i 1. pkt. nævnte anden person fortsætter lejeforholdet, selv om husstandsfællesskabet har varet under 2 år.

gennemsnitlige anciennitet ca. 1-1,5 år højere i boligafdelinger ibrugtaget før 2000 i forhold til i afdelinger ibrugtaget herefter.

Beboerne i almene ungdomsboliger har i gennemsnit ca. 2 års anciennitet i boligen, i Region Hovedstaden er det dog 2 ½ år. Derudover har boligstørrelserne kun begrænset betydning for beboernes gennemsnitlige anciennitet. Mens den gennemsnitlige anciennitet varierer med ca. ½ år, fra 1,6 til 2,2 år afhængigt af afdelingens ibrugtagelsesår.

Bilagstabel 1: Beboernes anciennitet i familieboliger pr. 1. januar 2016

| | Gns. anciennitet | 0-5 års anciennitet | 5-25 års anciennitet | Mere end 25 års anciennitet | Boliger i alt | |
|-------------------------|---------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------------------|---------------|----------------|
| | År | Pct. | Pct. | Pct. | Pct. | Antal |
| Hovedstaden | 12,5 | 38% | 46% | 15% | 100% | 187.183 |
| Sjælland | 9,2 | 48% | 44% | 8% | 100% | 63.111 |
| Syddanmark | 9,1 | 48% | 44% | 8% | 100% | 100.240 |
| Midtjylland | 8,8 | 49% | 43% | 8% | 100% | 96.978 |
| Nordjylland | 8,2 | 53% | 40% | 7% | 100% | 42.103 |
| Samlet gns. | 10,3 | 45% | 44% | 11% | 100% | 489.615 |
| Antal værelser | År | Pct. | Pct. | Pct. | Pct. | Antal |
| 1 | 6,1 | 62% | 35% | 3% | 100% | 22.779 |
| 2 | 8,5 | 48% | 47% | 6% | 100% | 147.418 |
| 3 | 10,6 | 44% | 44% | 11% | 100% | 197.954 |
| 4 eller flere | 12,6 | 40% | 43% | 17% | 100% | 121.464 |
| Samlet gns. | 10,3 | 45% | 44% | 11% | 100% | 489.615 |
| Boligareal | År | Pct. | Pct. | Pct. | Pct. | Antal |
| Under 50 m ² | 6,4 | 60% | 37% | 3% | 100% | 26.265 |
| 51 - 60 m ² | 8,5 | 48% | 45% | 6% | 100% | 48.618 |
| 61 - 80 m ² | 10,3 | 44% | 46% | 10% | 100% | 177.526 |
| 81 -100 m ² | 11,3 | 42% | 44% | 13% | 100% | 181.227 |
| Over 100 m ² | 10,0 | 47% | 42% | 11% | 100% | 55.979 |
| Samlet gns. | 10,3 | 45% | 44% | 11% | 100% | 489.615 |
| Ibrugtagelsesår | År | Pct. | Pct. | Pct. | Pct. | Antal |
| Før 1968 | 12,3 | 42% | 43% | 16% | 100% | 205.856 |
| 1968-1989 | 9,5 | 45% | 46% | 9% | 100% | 203.650 |
| 1990-1999 | 7,9 | 47% | 51% | 1% | 100% | 46.253 |
| Efter 2000 | 5,3 | 61% | 39% | 0% | 100% | 33.778 |
| Samlet gns. | 10,3 | 45% | 44% | 11% | 100% | 489.615 |

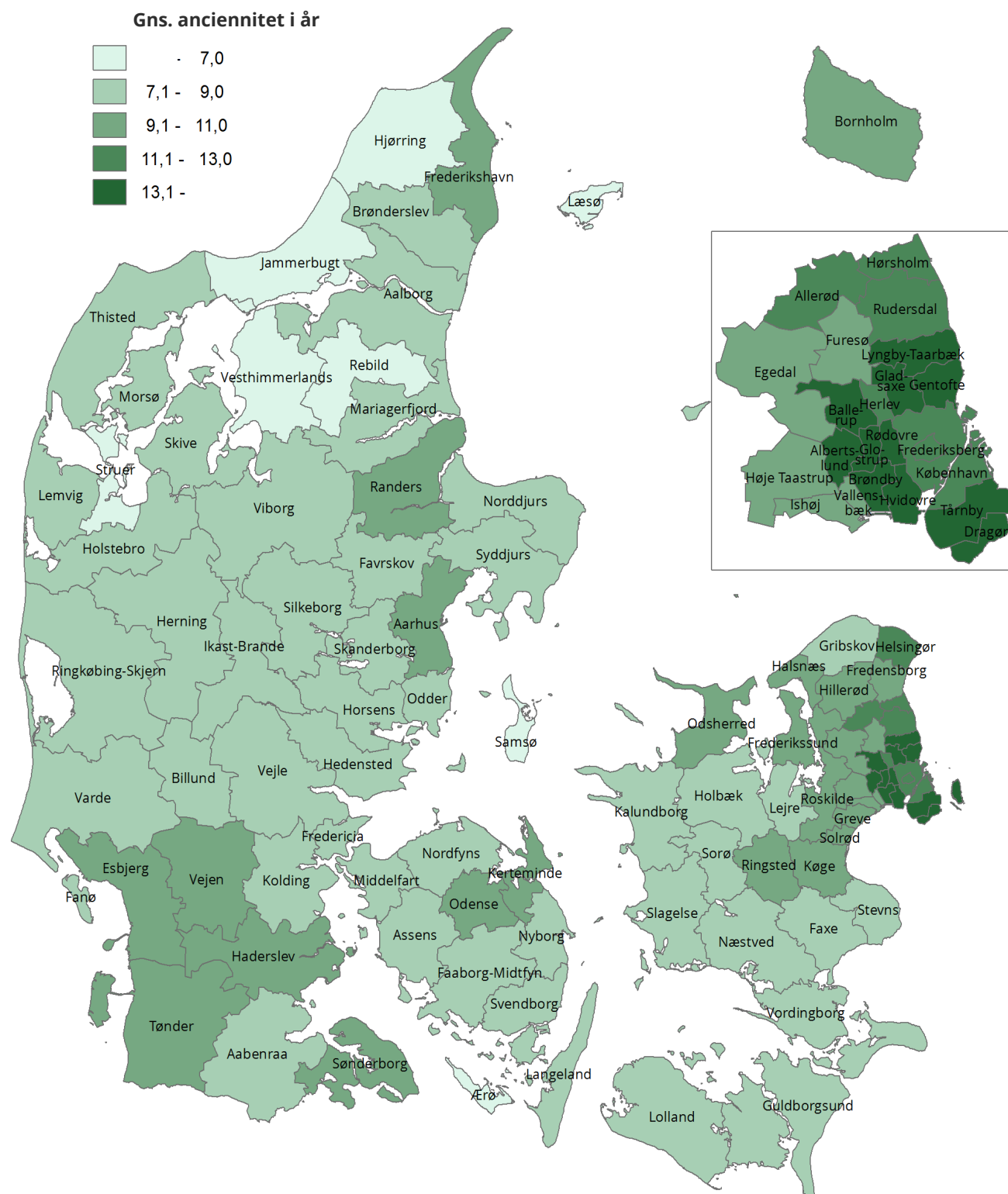
Note: Pga. afrundinger summer andelen af boliger ikke nødvendigvis til 100 %.

Bilagstabel 2: Beboernes anciennitet i ældre- og ungdomsboliger pr. 1. januar 2016

| | Gns. anciennitet: Ældreboliger | Antal ældreboliger i alt | Gns. anciennitet: Ungdomsboliger | Antal ungdomsboliger i alt |
|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| Region | År | | År | |
| Hovedstaden | 4,9 | 13.449 | 2,5 | 7.015 |
| Sjælland | 4,7 | 6.692 | 1,8 | 3.432 |
| Syddanmark | 4,8 | 8.538 | 1,7 | 7.272 |
| Midtjylland | 4,9 | 7.401 | 1,7 | 9.957 |
| Nordjylland | 4,4 | 5.365 | 1,7 | 5.030 |
| Samlet gns. | 4,8 | 41.445 | 1,9 | 32.706 |
| Antal værelser | År | | År | |
| 1 | 3,6 | 9.245 | 1,9 | 21.952 |
| 2 | 5,0 | 30.207 | 1,9 | 10.754 |
| 3 eller flere | 7,0 | 1.993 | - | - |
| Samlet gns. | 4,8 | 41.445 | 1,9 | 32.706 |
| Boligareal ældreboliger | År | | År | |
| Under 50 m ² | 4,5 | 2.382 | - | - |
| 51 – 60 m ² | 5,0 | 8.899 | - | - |
| 61 – 70 m ² | 4,8 | 19.149 | - | - |
| 71 – 80 m ² | 4,6 | 7.559 | - | - |
| Over 80 m ² | 5,3 | 3.456 | - | - |
| Samlet gns. | 4,8 | 41.445 | - | - |
| Boligareal ungdomsboliger | År | | År | |
| Under 30 m ² | - | - | 2,0 | 11.087 |
| 31 – 40 m ² | - | - | 1,8 | 8.329 |
| 41 – 50 m ² | - | - | 1,8 | 10.520 |
| Over 50 m ² | - | - | 2,0 | 2.770 |
| Samlet gns. | - | - | 1,9 | 32.706 |
| Ibrugtagelsesår | År | | År | |
| Før 1990 | 5,5 | 7.196 | 2,2 | 11.725 |
| 1990-1999 | 5,3 | 15.946 | 1,9 | 10.738 |
| Efter 2000 | 4,1 | 18.202 | 1,6 | 10.215 |
| Samlet gns. | 4,8 | 41.445 | 1,9 | 32.706 |

Note: For ungdomsboliger inkluderer kategorien "2 værelser" også 77 boliger med 3 værelser.

Bilag A: Gennemsnitlig anciennitet i familieboliger fordelt på kommuner, 2016



Note: Kortet er baseret på DAGI-kort fra Geodatastyrelsen

Om temastatistikken

Statistikken er udarbejdet på baggrund af data pr. 1. januar 2016 fra henholdsvis Landsbyggefondens Huslejeregister og Stamdatabase, udtrukket d. 29. januar 2016.

Huslejeregisteret indeholder bl.a. oplysninger om udlejningstidspunktet for langt størstedelen af landets almene boliger. Kun boliger, som endnu ikke er ibrugtaget, ikke er registrerede i BBR, udlejet som fælles kommunale lejemål eller kombineret erhvervs- og beboelseslejemål, indgår ikke i Huslejeregisteret. Til temastatistikken er der yderligere frasorteret ubeboede boliger, dvs. som var tomgangsledige på opgørelsestidspunktet.

Det efterlader 564.850 boliger i datagrundlaget, svarende til over 99 % af samtlige ibrugtagne almene boliger pr. 1/1 2016.

Boligernes ibrugtagelsesår opgøres som byggeafsnittets ibrugtagelsesår i Landsbyggefondens Stamdata. Ca. 2.500 boliger i Huslejeregisteret mangler et ibrugtagelsestidspunkt i Stamdata, hvilket især skyldes manglende indberetninger af organisationsændringer eller ibrugtagelse af afdelingerne. I stedet anvendes afdelingens opførelsesår, hvis det er efter 1950. Det efterlader ca. 200 boliger uden ibrugtagelsestidspunkt, som fortsat indgår i datamaterialet. Beboernes anciennitet udspecificeres dog ikke for disse.

Beboerne i den almene boligsektors anciennitet er beregnet på baggrund af påbegyndelsestidspunktet for den gældende lejekontrakt til-og-med d. 31. december 2015. Ancienniteten beregnes i dage, men præsenteres i hele år á 365,25 dage for at tage højde for skudår hvert 4. år.

Lejekontraktens længde vil i få tilfælde overstige den nuværende beboers anciennitet. Dette vil være tilfældet, hvis lejekontrakten er overdraget fra en beboer i boligen til en anden, fx i forbindelse med dødsfald, skilsmisser og lignende hændelser. Landsbyggefonden vurderer, at dette kun har begrænset betydning for de fundne resultater. Der ses desuden bort fra, at beboerne ikke nødvendigvis flytter ind samme dag, som de overtager boligen.

Beboere kan ligeledes have en højere anciennitet i en bolig end den almene afdeling, som boligen ligger i. Det forekommer hvis afdelingen har skiftet udlejningsform fra fx privat udlejning til almen bolig eller lignende.

Boligarealet og antallet af værelser opgøres på baggrund af BBRs oplysninger om de enkelte boliger. Boligorganisationerne kan dog korrigere dette i Huslejeregisteret, hvis BBR ikke afspejler boligens aktuelle størrelse. I så fald anvendes boligorganisationens oplysninger i stedet.

De valgte intervalinddelinger i tabellerne af boligarealet og ibrugtagelsestidspunkter sikrer den bedste beskrivelse af det foreliggende datamateriale, og adskiller sig i nogen grad fra de grupperinger, som Landsbyggefonden normalt anvender.