

Forsikringsudgifter i den almene boligsektor 2010-14

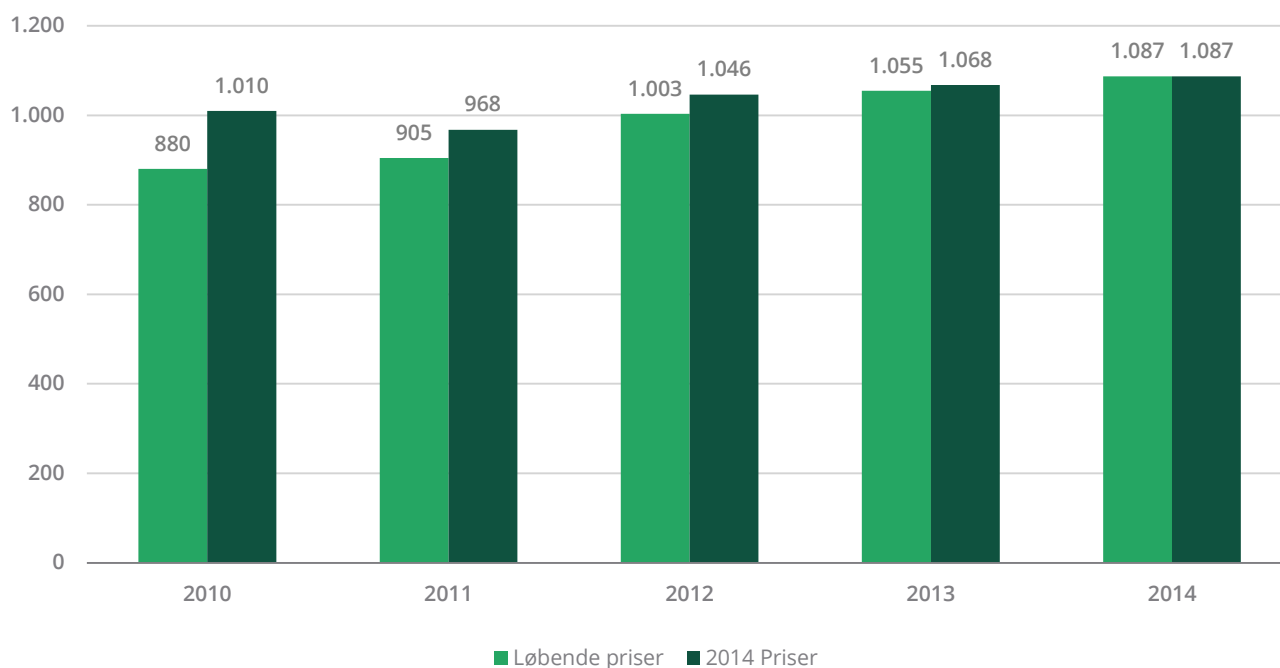
De almene boligafdelinger havde i gennemsnit forsikringsudgifter for 1.087 kr. pr. lejemålsenhed i 2014. Det er 23 % mere end i 2010. Op mod to tredjedele af de øgede forsikringsudgifter skyldes dog generelle prisstigninger i forsikringsbranchen. Forsikringsudgifterne er 70 % højere blandt afdelinger i Region Hovedstaden end i Region Midtjylland. Udgifterne er desuden højere i ældre end nyere boligafdelinger og i boligafdelinger med større boliger.

Landsbyggefondens temastatistik opgør udviklingen i de almene boligafdelingers afholdte forsikringsudgifter pr. lejemålsenhed i perioden 2010 til 2014, herunder hvordan forsikringsudgifterne varierer mellem afdelinger med forskellige karakteristika, fx geografi, boligtype, byggeriart mv. over perioden.

I 2014 havde de almene boligafdelinger forsikringsudgifter for i gennemsnit 1.087 kr. pr. lejemålsenhed. I 2010 var udgiften 880 kr. pr. lejemålsenhed. Dermed har der været en stigning på 23 % eller ca. 5 % i gennemsnit om året over perioden 2010 til 2014.

Figur 1: Gennemsnitlige forsikringsudgifter, 2010-2014

Kr. pr. lejemålsenhed



Indregnes den generelle prisstigning på husforsikringer på ca. 15 % fra 2010 til 2014, har der fortsat været en stigning i de gennemsnitlige forsikringsudgifter i den almene boligsektor. I 2014-priser er forsikringsudgifterne steget fra 1.010 kr. til 1.087 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til en stigning på ca. 8 % over perioden. Det indikerer, at

den almene sektor enten har øget sin forsikringsdækning over perioden eller, at sektoren er blevet mødt med større prisstigninger af forsikringsbranchen siden 2010 end beboerne på det øvrige boligmarked.

Den største stigning i forsikringsudgifterne i perioden er sket fra 2011 til 2012, hvor forsikringsudgifterne i løbende priser steg knap 100 kr. pr. lejemålsenhed, fra 905 til 1.003 kr. pr. lejemålsenhed eller ca. 11 %. Knap halvdelen af den samlede stigning i forsikringsudgifterne i perioden, kan dermed henføres til stigningen fra 2011 til 2012.

70 % højere forsikringsudgifter i Region Hovedstaden end i Region Midtjylland

De gennemsnitlige forsikringsudgifter var i 2014 højest i Region Hovedstaden og lavest i Region Nordjylland, hhv. 1.356 og 805 kr. pr. lejemålsenhed. Forsikringsudgifterne er dermed knap 70 % højere i Hovedstaden end i Region Nordjylland. I Region Midtjylland var udgifterne ca. 20 kr. højere pr. lejemålsenhed end i Region Nordjylland, mens forsikringsudgifterne for afdelingerne i Region Sjælland var 1.217 kr. pr. lejemålsenhed. Endelig var udgifterne i Region Syddanmark 890 kr. pr. lejemålsenhed svarende til hhv. 63 kr. og 85 kr. højere pr. lejemålsenhed end i resten af Vestdanmark.

Den relativt store forskel i forsikringsudgifterne blandt afdelingerne i landets regioner i 2014 kan tilskrives en uens udvikling siden 2010. I Østdanmark er afdelingernes udgifter i gennemsnit øget med mere end 30 % fra 2010 til 2014, mens udgifterne i Region Syddanmark er øget med 13 %. Til sammenligning er forsikringsudgifterne uændret over perioden i Region Nordjylland og faldende med 4 % i Region Midtjylland. Afdelingerne i Vestdanmark har dermed haft uændrede eller en real reduktion i forsikringsudgifterne, når der tages højde for inflationen.

Endeligt skal det bemærkes, at afdelingerne i både Region Nordjylland og Region Midtjylland reducerede udgifterne til forsikring mod henholdsvis 6 % og 1 % fra 2013 til 2014. For afdelingerne i Region Nordjylland er det årsagen til, at udgifterne samlet set er reduceret over perioden 2010 til 2014.

Ældre afdelinger har højere forsikringsudgifter

Forsikringsudgifterne er højere i ældre end nye boligafdelinger. Boligafdelinger fra 1968-1982 havde de højeste forsikringsudgifter i 2014, 1.228 kr. pr. lejemålsenhed, mens udgifterne var ca. 100 kr. lavere pr. lejemålsenhed i boligafdelinger fra før 1968. Afdelinger ibrugtaget efter 2000 havde de laveste forsikringsudgifter i 2014, 933 kr. pr. lejemålsenhed.

De ældste boligafdelinger havde med en stigning på ca. 30 % til gengæld den største stigning i udgifterne fra 2010 til 2014, mens boligafdelinger fra 1968-1982 havde den mindste stigning, ca. 20 %. I afdelingerne ibrugtaget efter 1983 var stigningerne ca. 23 %.

Højere forsikringsudgifter i afdelinger med større boliger

Der er en klar sammenhæng mellem den gennemsnitlige boligstørrelse i en boligafdeling og forsikringsudgifternes størrelse. I 2014 var forsikringsudgifterne ca. 2-300 kr. højere pr. lejemålsenhed for hver 20 m² større gennemsnitlig boligstørrelse. Fra 743 kr. pr. lejemålsenhed for gennemsnitlige boligstørrelser under 60 m² til 1.500 kr. pr. lejemålsenhed i boliger over 100 m².

Forsikringsudgifterne steg mest fra 2010 til 2014 i boligafdelinger med en gennemsnitlig boligstørrelse på 61-80 m², ca. 26 %, mens den mindste stigning var i afdelinger med en gennemsnitlig boligstørrelse over 100 m², 15 %.

Tabel 1: Forsikringsudgifter pr. lejemålsenhed i den almene boligsektor fordelt på region, ibrugtagelsesår, boligtype og byggeriart, 2010-2014

	2010	2011	2012	2013	2014	Stigning 2010-2014
Region	Kr. pr. lejemålsenhed i årets priser					Pct.
Hovedstaden	952	1.033	1.197	1.291	1.356	42,5%
Sjælland	923	992	1.114	1.162	1.217	31,8%
Syddanmark	788	776	823	858	890	13,0%
Midtjylland	862	782	823	834	827	-4,0%
Nordjylland	811	811	846	856	805	-0,7%
Samlet gns.	880	905	1.003	1.055	1.087	23,4%
Ibrugtagelsesår	Kr. pr. lejemålsenhed i årets priser					Pct.
Før 1968	854	893	995	1.063	1.104	29,3%
1968-1982	1.024	1.020	1.132	1.191	1.228	20,0%
1983-1999	780	821	907	938	962	23,4%
Efter 2000	757	804	874	920	933	23,4%
Samlet gns.	880	905	1.003	1.055	1.087	23,4%
Gns. boligstørrelse	Kr. pr. lejemålsenhed i årets priser					Pct.
Under 60 m ²	611	646	732	739	743	21,6%
61- 80 m ²	831	873	964	1.015	1.047	25,9%
81-100 m ²	1.022	1.018	1.132	1.196	1.237	21,1%
Over 100 m ²	1.309	1.263	1.412	1.500	1.500	14,6%
Samlet gns.	880	905	1.003	1.055	1.087	23,4%
Boligtype	Kr. pr. lejemålsenhed i årets priser					Pct.
Familieboliger	910	930	1.031	1.093	1.131	24,2%
Ældreboliger	785	818	919	968	998	27,1%
Ungdomsboliger	508	503	554	504	511	0,6%
Blandede boliger	860	900	998	1.039	1.063	23,7%
Samlet gns.	880	905	1.003	1.055	1.087	23,4%
Byggeriart	Kr. pr. lejemålsenhed i årets priser					Pct.
Etage	842	873	950	993	1.032	22,5%
Tæt/lavt	899	920	1.029	1.085	1.114	23,8%
Samlet gns.	880	905	1.003	1.055	1.087	23,4%
Lejemålstype	Kr. pr. lejemålsenhed i årets priser					Pct.
Kun boliger	806	864	953	1.001	1.022	26,8%
Boliger og øvrige	921	929	1.034	1.088	1.128	22,4%
Samlet gns.	880	905	1.003	1.055	1.087	23,4%

Forsikringsudgifter i familie- og ældreboliger er dobbelt så høje som i ungdomsboliger

I 2014 var forsikringsudgifterne i boligafdelinger med familieboliger i gennemsnit 1.131 kr. pr. lejemålsenhed, mens forsikringsudgifterne i afdelinger med ældreboliger var ca. 130 kr. lavere. I ungdomsboliger var forsikringsudgifterne 511 kr. pr. lejemålsenhed, svarende til ca. halvdelen af de tilsvarende udgifter i afdelinger med familieboliger. I afdelinger med flere boligtyper¹ var den gennemsnitlige forsikringsudgift 1.063 kr. pr. lejemålsenhed.

Det skal bemærkes, at afdelinger med ældreboliger og især ungdomsboliger har andre karakteristika end afdelinger med familieboliger. Afdelingerne er som hovedregel nyere, og ligger i højere grad i Vestdanmark. Desuden er boligerne mindre. Kombinationen af disse tre forhold forklarer størstedelen af forskellen i de gennemsnitlige forsikringsudgifter for de forskellige boligtyper.

I familie- og ældreboliger har forsikringsudgifterne udviklet sig relativt ens med stigninger på henholdsvis 24 % og 27 % fra 2010 til 2014. I ungdomsboliger har forsikringsudgifterne, med undtagelse af 2012, været konstante.

Højere forsikringsudgifter i tæt/lavt byggeri og i afdelinger med erhvervslejemål og institutioner

Forsikringsudgifterne for afdelinger i tæt/lavt byggeri var 82 kr. højere pr. lejemålsenhed i 2014 end i afdelinger med etagebyggeri, henholdsvis 1.114 kr. og 1.032 kr. pr. lejemålsenhed. Udviklingen fra 2010 til 2014 har dog været tilsvarende, med ca. 23 % til 24 % stigninger i udgifterne.

I boligafdelinger, hvor der foruden boliger også er erhvervslejemål, institutioner, garager eller carporte, var forsikringsudgifterne i 2014 1.128 kr. pr. lejemålsenhed. Det var 94 kr. højere end i afdelinger, som kun indeholder boliger. Til gengæld steg udgifterne relativt mere fra 2010 til 2014 i de "rene" boligafdelinger, ca. 27 %, end i afdelinger med både boliger og andre lejemål, ca. 22 %.

Forsikringsudgifterne i kommunerne

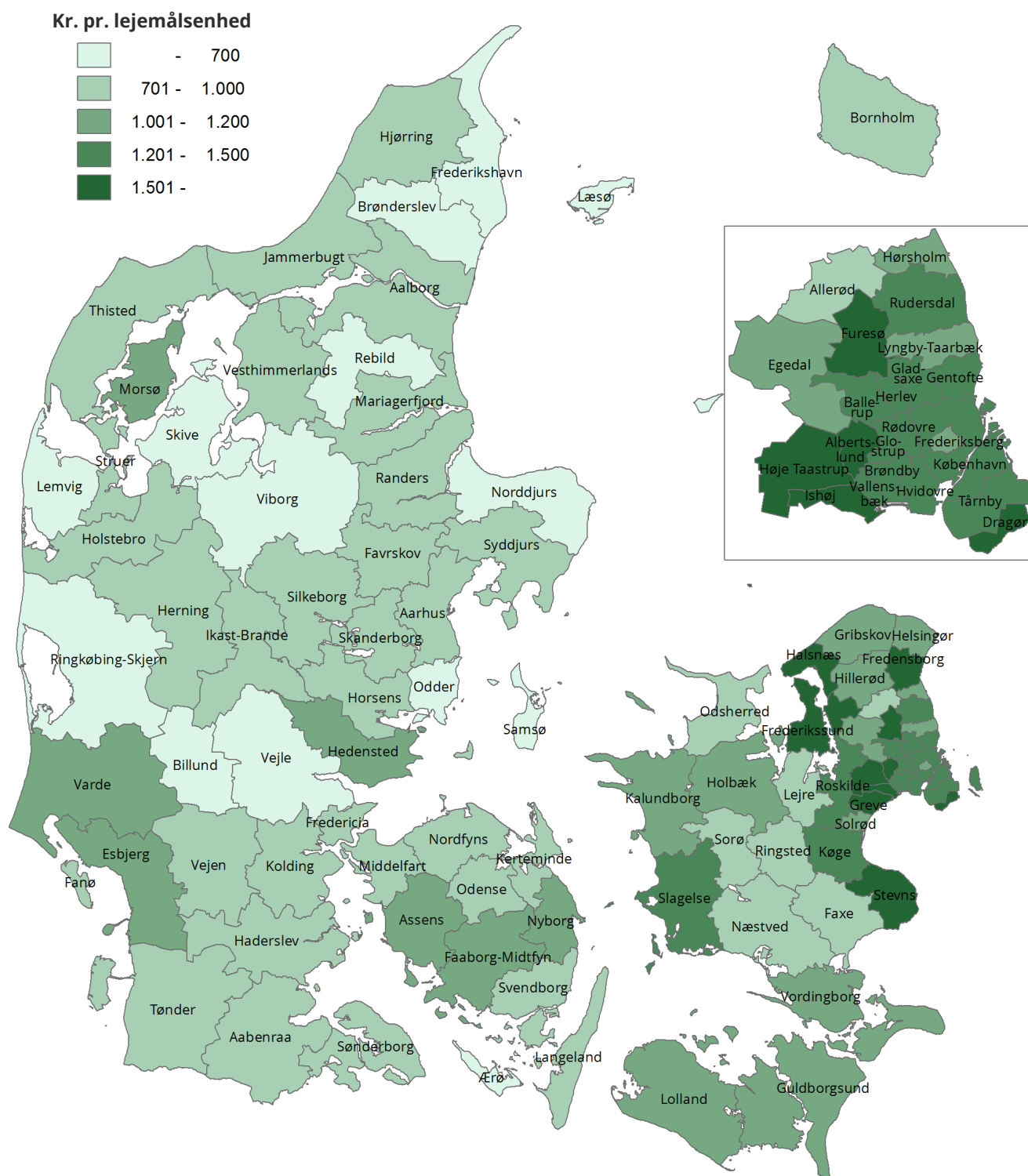
I 2014 var de højeste forsikringsudgifter i boligafdelingerne i Ishøj og Høje Taastrup kommuner på den københavnske vestegn, hvor forsikringsudgifterne udgjorde mere end 2.000 kr. pr. lejemålsenhed i gennemsnit. Men også i Greve og Albertslund kommuner, som ligeledes ligger på den københavnske vestegn, er de gennemsnitlige forsikringsudgifter væsentligt større end landsgennemsnittet, henholdsvis ca. 1.900 kr. og 1.750 kr. pr. lejemålsenhed.

De gennemsnitlige forsikringsudgifter var lavest blandt boligafdelingerne i Læsø Kommune, 475 kr. pr. lejemålsenhed, ligesom forsikringsudgifterne i både Odder og Billund kommuner er ca. 500 kr. pr. lejemålsenhed.

Det skal desuden bemærkes, at der i Vestdanmark blot er 7 kommuner, hvor forsikringsudgifterne i 2014 var over 1.000 kr. pr. lejemålsenhed, herunder bl.a. Varde og Esbjerg kommuner på den jyske vestkyst samt de tre fynske kommuner, Assens, Faaborg-Midtfyn samt Nyborg. Modsat er der 8 kommuner i Østdanmark, hvor forsikringsudgifterne var under 1.000 kr. pr. lejemålsenhed. Heraf ligger de 5 på Sydsjælland, henholdsvis Lejre, Sorø, Ringsted, Næstved og Faxe kommuner.

¹ Ca. 85 % af boligerne i blandede afdelinger er familieboliger.

Figur 2: Forsikringsudgifter i kr. pr. lejemålsenhed fordelt på kommuner, 2014



Om temastatistikken

Temastatistikken omfatter konto 110 forsikringer, og er udarbejdet på baggrund af de almene boligorganisationers regnskabsindberetninger til Landsbyggefonden for regnskabsårene 2010 til 2014. På konto 110 konteres alle boligafdelingernes forsikringsomkostninger, med undtagelse af funktionærer og medarbejderes pligtige forsikringer mod ulykkestilfælde under arbejdet, samt abonnementsafgifter til redningstjenester mm. Heraf udgør ejendomsforsikringer langt størstedelen af de samlede udgifter på kontoen. Regnskabsdata er udtrukket fra Landsbyggefondens Regnskabsdatabase for det enkelte regnskabsår og er sammenkoblet med Landsbyggefondens Stamdata pr. 1. januar det efterfølgende kalenderår. Data er trukket den 30. marts 2016.

Forsikringsudgifterne opgøres pr. lejemålsenhed i afdelingen. Antallet af lejemålsenheder beregnes på baggrund af antallet af boliger fra Stamdata samt antallet af lejemålsenheder fra erhvervslejemål, carporte/garager og institutioner fra afdelingernes regnskaber. For regnskabsåret 2014 betyder det, at antallet af lejemålsenheder er beregnet ud fra stamdataoplysninger pr. 1. januar 2015 og oplysninger om lejemålsenheder fra regnskab 2014. Forsikringsudgifterne opgøres fordelt på afdelingernes ibrugtagelsesår, gennemsnitlige boligstørrelse, byggeriart, boligtype mv.

I datamaterialet indgår regnskaber fra alle almene boligafdelinger, som har aflagt regnskab i mindst et regnskabsår i perioden. Det er dog kun egentlige årsregnskaber, uanset om disse følger kalenderåret eller ej, som anvendes i data. Regnskaber for kortere eller længere perioder end ét år frasorteres. Landsbyggefondens validering af regnskaberne har yderligere frasorteret ca. 200 enkelte årsregnskaber.

Efter validering indgår der regnskaber for 97 % til 99 % af alle almene boliger i datamaterialet til statistikken for årene 2011 - 2014, se tabel A. For regnskabsåret 2010 indgår kun ca. to tredjedele af alle boliger i datamaterialet, hvilket skyldes omlægningen af det statistiske opgørelsesprincip fra primo til ultimo året. Det betyder, at der er noget usikkerhed forbundet med opgørelsen af forsikringsudgifterne i 2010, især når disse nedbrydes på de forskellige variable i tabel 1.

Tabel A: Datagrundlag for temastatistik pr. 1. januar 2016

	2010	2011	2012	2013	2014
Boliger i datagrundlaget	354.135	536.841	541.961	557.104	558.749
Boliger i alt	553.707	555.066	557.817	564.370	568.182
Dækningsgrad	64%	97%	97%	99%	98%

Afdelingernes ibrugtagelsesår opgøres som et vægtet gennemsnit af de enkelte byggeafsnits ibrugtagelsesår i Landsbyggefondens Stamdata. Vægtene er antallet af boliger i byggeafsnittene.

Byggeriets art opgøres som den mest almindelige byggeriart i afdelingen målt på antallet af boliger. Dvs. byggeriarten, som udgør mere end 50 % af afdelingen samlede antal boliger. Hvis antallet af boliger i tæt/lavt og etagebyggeri er lige stort, klassificeres afdelingen som et etagebyggeri.

Statistikken opgør afdelingernes boligtype ud fra rene afdelinger. Dvs. hvor alle boliger i afdelingen er den samme type. Enkeltværelser regnes i denne sammenhæng som familieboliger. Afdelinger med mere end én boligtype kategoriseres som blandede afdelinger.

Afdelinger med erhvervslejemål, institutioner eller carporte/garager betegnes som havende øvrige lejemål, i modsætning til afdelinger, som kun består af boliger.

Den gennemsnitlige boligstørrelse i afdelingerne er beregnet på baggrund af afdelingens samlede boligareal i Stamdata i forhold til antallet af boliger.

Forsikringsudgifterne pr. lejemål er opgjort i løbende priser, hvor ikke andet fremgår. Figur 1 viser dog også udgifterne i 2014-priser. Til at beregne udgifterne i faste priser, har Landsbyggefonden beregnet det gennemsnitlige nettoprisindeks for husforsikringer for årene 2010 til 2014. På baggrund heraf er den årlige inflation beregnet, se tabel B. Data hertil stammer fra Danmarks Statistiks Statistikbank.

Tabel B: Nettoprisindeks for husforsikringer 2010 - 2014

	2010	2011	2012	2013	2014
Gns. nettoprisindeks husforsikringer (januar 2015 = 100)	85,8	92,0	94,4	97,2	98,4
Årlig inflation	-	7,2%	2,6%	3,0%	1,3%

Kilde: PRIS114, "12.5.2 - Forsikring i forbindelse med bolig"