

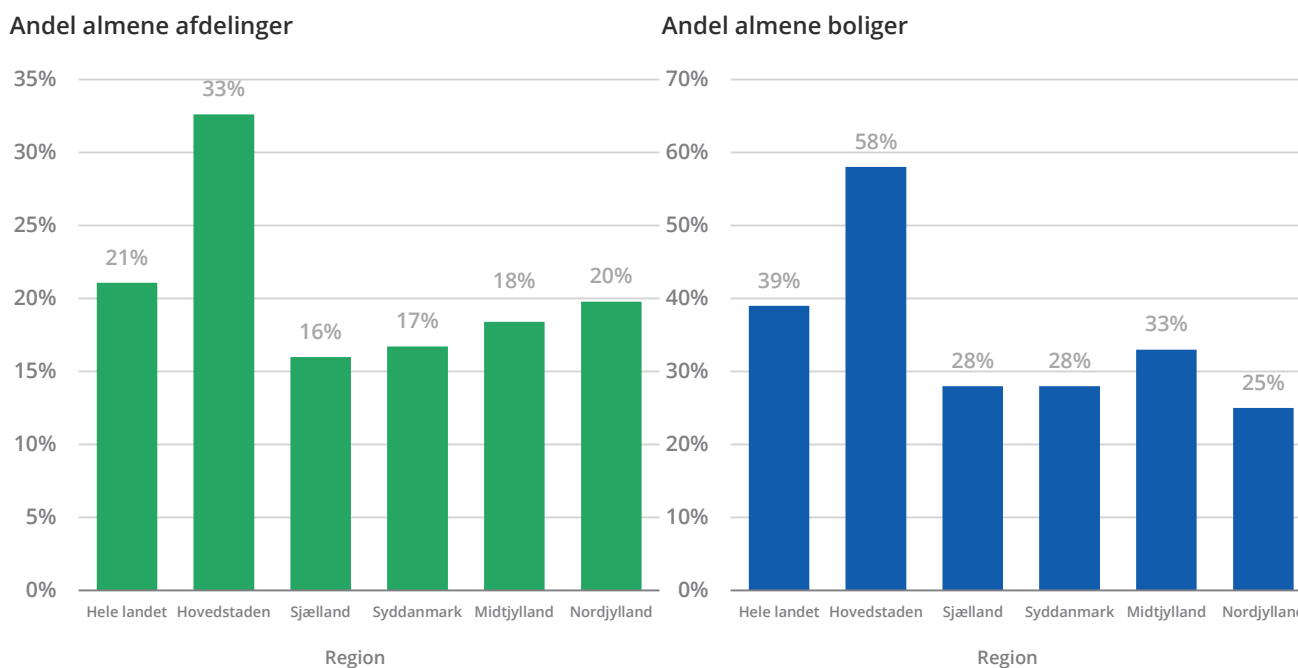
# Erhverv og institutioner i de almene boligafdelinger 2014

I 2014 har godt hver 5. almene boligafdeling erhvervs- og institutionslejemål. Der er generelt flere institutionslejemål end erhvervslejemål i den almene boligsektor. Lejeindtægten for erhvervs- og institutionslejemål er i 2014 i gennemsnit 813 kr. pr. m<sup>2</sup>. Erhvervs- og institutionslejemål er mest udbredt i større afdelinger, i større byer, i Region Hovedstaden samt i ældre etagebyggerier.

Landsbyggefondens temastatistik opgør omfanget af erhvervs- og institutionslejemål i de almene boligafdelinger. Opgørelsen er baseret på afdelingernes årsregnskaber for 2014. Desuden indgår en indtægtsstatistik, som opgør de gennemsnitlige lejeindtægter for erhvervs- og institutionslejemål pr. m<sup>2</sup> erhvervs- og institutionsareal. Udskilte afdelinger, dvs. rene erhvervs- og institutionslejemål uden almene boliger, indgår på lige fod med afdelinger med boliger i statistikken.

I 2014 havde 1.632 almene afdelinger erhvervs- og institutionslejemål. Det svarer til 21 % af alle almene afdelinger. I boligafdelingerne med erhvervs- og institutionslejemål er der knap 225.000 almene boliger, hvilket repræsenterer 39 % af den almene boligmasse. Det indikerer, at erhvervs- og institutionslejemål er overrepræsenteret i større boligafdelinger.

**Figur 1: Andel med erhvervs- og institutionslejemål fordelt på region, 2014**



## Flere erhvervs- og institutionslejemål i Hovedstaden og de store byer

Der er stor geografisk variation. Region Hovedstaden har flest afdelinger med erhvervs- og institutionslejemål, ca. 600 afdelinger. I disse er der ca. 120.000 boliger. Dermed ligger mere end en hver tredje afdeling med erhvervs- og institutionslejemål i regionen. Ligesom, at mere end halvdelen af alle boliger, fra afdelinger med sådanne lejemål, ligger i regionen.

Der er færrest erhvervs- og institutionslejemål i Region Nordjylland, idet 9 % af landets afdelinger med erhvervs- og institutionslejemål ligger i regionen. Afdelingerne med erhvervs- og institutionslejemål i regionen har desuden færrest boliger. Hertil skal det bemærkes, at der er relativt mange udskilte afdelinger med især institutionslejemål i regionen.

Henholdsvis 20 % og 22 % af afdelingerne med erhvervs- og institutionslejemål ligger i regionerne Syddanmark og Midtjylland, mens de sidste 12 % ligger i Region Sjælland.

Erhvervs- og institutionslejemål er i høj grad koncentreret i de befolkningsrigeste kommuner. En tredjedel af afdelingerne med sådanne lejemål er placeret i København, Odense, Aalborg og Aarhus kommuner. Ca. 63 % af afdelingerne med erhvervs- og institutionslejemål i Region Nordjylland ligger i Aalborg Kommune. Tilsvarende ligger 44 % af afdelingerne med erhvervs- og institutionslejemål i Region Midtjylland i Aarhus Kommune.

## Hver tredje afdeling i Region Hovedstaden har erhvervs- og institutionslejemål

Den højeste koncentration af afdelinger med erhvervs- og institutionslejemål er i Region Hovedstaden. Her er der erhvervs- og institutionslejemål i hver tredje afdeling, mens det i resten af landet varierer mellem hver sjette afdeling i Region Sælland og hver femte i Region Nordjylland. Afdelingerne med erhvervs- og institutionslejemål huser 58 % af alle almene boliger i Region Hovedstaden, sammenlignet med 25 % til 33 % i landets øvrige regioner.

Afdelingerne med erhvervs- og institutionslejemål er desuden større i Region Hovedstaden end i resten af landet. Der er i gennemsnit ca. 200 boliger i afdelingerne med erhvervs- og institutionslejemål i Region Hovedstaden, mens der er ca. det halve i tilsvarende afdelinger i resten af landet.

## Erhverv og institutioner ligger oftere i ældre etagebyggeri

Erhvervs- og institutionslejemål ligger især i ældre afdelinger. Ca. 43 % af afdelingerne med erhvervs- og institutionslejemål er således ibrugtaget før 1968. I disse afdelinger ligger 56 % af samtlige boliger fra afdelinger med erhvervs- og institutionslejemål.

Kun 10 % af afdelingerne med erhvervs- og institutionslejemål er ibrugtaget efter 2000. Antallet af boliger i disse afdelinger udgør kun 1 % af det samlede antal boliger fra afdelinger med erhvervs- og institutionslejemål. Det skyldes, at lov om almene boliger mv. stiller krav om, at de fleste typer af institutioner<sup>1</sup> oprettet efter 1997, skal udskilles i separate afdelinger.

Erhvervs- og institutionslejemål er mere udbredt i etagebyggeri end i tæt/lavt byggeri. 58 % af afdelingerne med sådanne lejemål ligger i etagebyggerier sammenlignet med 14 % i tæt/lavt byggeri. For de resterende 28 % af afdelingerne er byggeriets art uoplyst. Der er dog tale om udskilte afdelinger uden boliger, hvilket taler for, at det i overvejende grad er tæt/lavt byggeri.

---

<sup>1</sup> Herunder børneinstitutioner, kommunale aktiveringstilbud efter lov om aktiv beskæftigelsespolitik, institutioner til personer med nedsatte fysiske- eller psykiske funktionsevner eller stofmisbrugere, sikrede døgninstitutioner samt institutioner til midlertidigt ophold for sindslidende personer.

**Tabel 1: Antal boligafdelinger med erhverv/institutionslejemål fordelt på region, ibrugtagelsesår, byggeriart, lejemålstype mm., 2014**

Antal			Andel af den almene sektor		
Region	Afdelinger	Boliger	Gns. boliger pr. afdeling	Afdelinger	Boliger
Hovedstaden	594	120.404	203	36%	54%
Sjælland	199	21.044	106	12%	9%
Syddanmark	325	32.347	100	20%	14%
Midtjylland	363	37.829	104	22%	17%
Nordjylland	151	13.213	88	9%	6%
<b>Hele landet</b>	<b>1.632</b>	<b>224.837</b>	<b>138</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Ibrugtagelsesår	Afdelinger	Boliger	Gns. boliger pr. afdeling	Afdelinger	Boliger
Før 1968	698	126.564	181	43%	56%
1968-1982	373	72.757	195	23%	32%
1983-1999	296	22.480	76	18%	10%
Efter 2000	166	3.036	18	10%	1%
Ukendt	99	0	-	6%	0%
<b>I alt</b>	<b>1.632</b>	<b>224.837</b>	<b>138</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Byggeriart	Afdelinger	Boliger	Gns. boliger pr. afdeling	Afdelinger	Boliger
Etage	949	192.359	203	58%	86%
Tæt/lavt	228	32.478	142	14%	14%
Ukendt	455	0	-	28%	0%
<b>I alt</b>	<b>1.632</b>	<b>224.837</b>	<b>138</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Lejemålstype	Afdelinger	Boliger	Gns. boliger pr. afdeling	Afdelinger	Boliger
Institution	1.062	132.954	125	65%	59%
Erhverv	411	27.980	68	25%	12%
Institution og erhverv	159	63.903	402	10%	28%
<b>I alt</b>	<b>1.632</b>	<b>224.837</b>	<b>138</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Boliger i afdelingen	Afdelinger	Boliger	Gns. boliger pr. afdeling	Afdelinger	Boliger
Ja	1.117	224.837	192	72%	100%
Nej	461	0	-	28%	0%
<b>I alt</b>	<b>1.632</b>	<b>224.837</b>	<b>138</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
	Afdelinger	Boliger	Gns. boliger pr. afdeling	Afdelinger	Boliger
<b>Rene boligafdelinger</b>	<b>6.115</b>	<b>344.375</b>	<b>56</b>	-	-
<b>Boligafdelinger i alt</b>	<b>7.747</b>	<b>569.212</b>	<b>73</b>	-	-

## Flere institutionslejemål end erhvervslejemål i den almene sektor

Institutionslejemål er mere udbredte i den almene sektor end erhvervslejemål. Ca. 65 % af de 1.632 afdelinger, hvori der er erhvervs- og institutionslejemål har institutionslejemål, 25 % har erhvervslejemål, mens der både er erhvervs- og institutionslejemål i de sidste 10 % af afdelingerne.

Der er i gennemsnit 129 boliger i afdelinger med institutionslejemål og 70 boliger i afdelinger med erhvervslejemål. Afdelinger hvori der både er erhvervs- og institutionslejemål er dog markant større, ca. 400 boliger i gennemsnit. Til sammenligning er der 56 boliger i gennemsnit i rene boligafdelinger, dvs. i afdelinger uden erhvervs- og institutionslejemål. Erhverv- og institutionslejemål ligger dermed i højere grad i de større boligafdelinger.

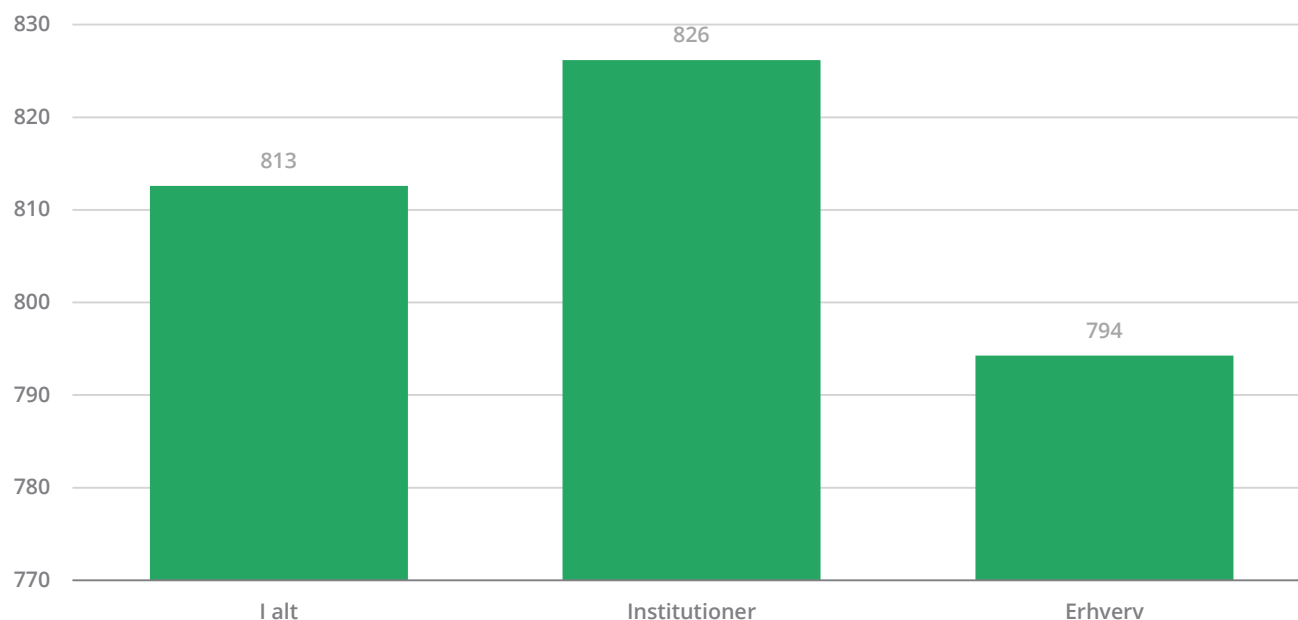
Der er 461 afdelinger i den almene sektor, som er udskilte erhvervs- og institutionslejemål. Heraf er 57 % institutioner, 29 % er servicearealer i forbindelse med ældreboliger, mens de sidste 14 % er forskellige former for kommercielle erhvervslejemål, administrationslokaler, fælleslokaler, aktivitetscentre mv.

## Højere lejeindtægter fra institutioner

I gennemsnit har de almene afdelinger indtægter for 813 kr. pr. m<sup>2</sup> erhvervs- og institutionsareal i 2014. Det er lidt højere end den gennemsnitlige kvadratmeterhusleje for boliger, som er 774 kr. pr. m<sup>2</sup>, jævnfør Landsbyggefondens Husleje- og udgiftsstatistik 2015. Afdelingerne har højere indtægter fra institutioner, 826 kr. pr. m<sup>2</sup>, end fra erhverv, 794 kr. pr. m<sup>2</sup>.

**Figur 2: Gennemsnitlige lejeindtægter for erhvervs- og institutionslejemål, 2014**

Kr. pr. m<sup>2</sup> erhvervs- og institutionsareal

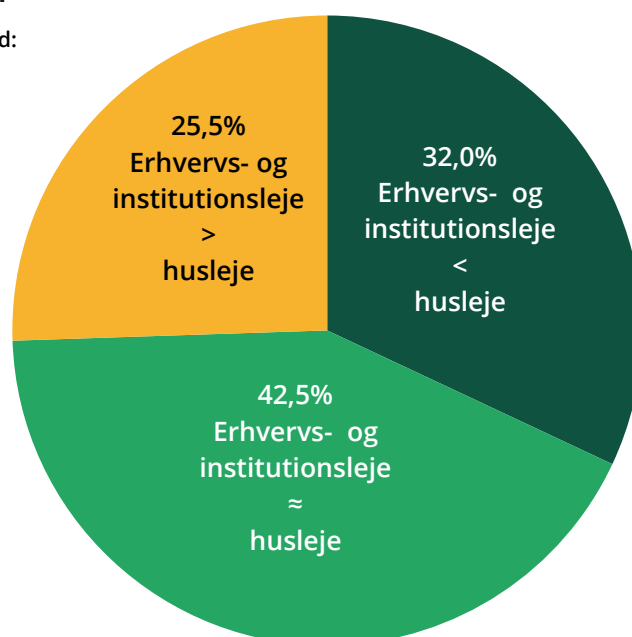


I årsregnskab 2014 er der 960 boligafdelinger, hvor det er muligt, at opgøre både kvadratmeterhuslejen for boliger og kvadratmeterlejen for erhvervs- eller institutionslejemål. I ca. 43 % af disse afdelinger er den gennemsnitlige leje for boliger og erhvervs- og institutionslejemål på samme niveau, dvs. kvadratmeterlejen afviger mindre end 20 % mellem de to typer af lejemål. I andre ca. 32 % af afdelingerne er den gennemsnitlige kvadratmeterhusleje for boliger mere end 20 % højere end for erhvervs- og institutionslejemål, mens det modsatte gør sig gældende for de resterende ca. 26 % af afdelingerne.

Der kan være flere årsager til, at der er forskel i lejeniveauerne mellem boliger og erhvervs- og institutionslejemål i samme almene afdeling. Først og fremmest princippet for lejefastsættelsen, balanceleje eller markedsleje. Derudover har anvendelsen af erhvervs- og institutionslejemålet betydning, samt hvem lejeren er. Fx er kvadratmeterlejen for en ubebygget parkeringsplads forventeligt lavere end i boliger ligesom, at balancelejen for et administrationslokale eller ejendoms kontor, som anvendes af boligorganisationen, ligeledes kan være lavere end i boligerne i ejendommen. Omvendt kan lejeindtægterne for egentlige erhvervslejemål, være fastsat til en markedsleje, som klart overstiger balancelejen i boligerne.

**Figur 3: Almene afdelinger fordelt efter forholdet mellem erhvervs-/institutionsleje og kvadratmeterhusleje, 2014**

I alt 960 afdelinger fordelt med:



Note: Baseret på 960 afdelinger, hvor kvadratmeterlejen for både erhvervs/institutionslejemål og boliger, uanset boligtypen, kan opgøres på baggrund af årsregnskab 2014. Afdelinger, hvor forskellen imellem huslejen og erhvervs- og institutionslejen er mindre end +/- 20 %, har i figuren en erhvervs- og institutionsleje ≈ huslejen. Afdelinger med henholdsvis højere (">") og ("<") lavere erhvervs- og institutionsleje end husleje i figuren, har en erhvervs- og institutionsleje som afviger mere end 20 % fra huslejen.

## Om temastatistikken

Temastatistikken omfatter alle almene boligafdelinger, som har indberettet indtægter i regnskabsåret 2014 på konto 201.3 eller 201.4, ordinære indtægter fra erhvervs- eller institutionslejemål, samt udskilte afdelinger med erhvervs- og institutionslejemål, uanset om de har indberettet indtægter i årsregnskabet eller ej. Kun regnskaber, som dækker en ét årig periode, indgår i statistikken.

Regnskabsdata er udtrukket fra Landsbyggefondens Regnskabsdatabase og sammenkoblet med oplysninger om de enkelte boligafdelinger fra Landsbyggefondens Stamdata pr. 1. januar 2015. Data er trukket den 23. maj 2016.

Afdelingernes ibrugtagelsesår opgøres som et vægtet gennemsnit af de enkelte byggeafsnits ibrugtagelsesår i Landsbyggefondens Stamdata. Vægtene er antallet af boliger i byggeafsnittene. For udskilte afdelinger anvendes skæringsdatoen for afdelingens påbegyndte drift fra 2014 regnskabet, såfremt ibrugtagelsestidspunktet ikke fremgår af Stamdata.

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.

Boligafdelinger med erhvervs- og institutionslejeindtægter under 5.000 kr. er frasortet fra datamaterialet, da de relativt lave indtægter næppe stammer fra et fast årligt lejemål af et erhvervs- eller institutionslokale. På dette grundlag er 26 boligafdelinger med ca. 2.000 boliger frasortet.

Den gennemsnitlige kvadratmeterhusleje for erhvervs- og institutionslejemål er baseret på boligorganisationernes indberetninger af arealet for erhvervs- og institutionslejemål i årsregnskab 2014. Såfremt dette ikke er oplyst, har Landsbyggefondens anvendt de tilsvarende oplysninger fra tidligere års regnskaber eller Stamdata, hvor muligt. Afdelinger uden arealangivelser indgår ikke i opgørelsen af kvadratmeterlejen ligesom, at afdelinger med meget lave (under 100 kr. pr. m<sup>2</sup>) eller meget høje kvadratmeterlejer heller ikke indgår. På den baggrund er kvadratmeterlejen beregnet på baggrund af oplysninger om 1.377 afdelinger med 195.000 boliger, svarende til henholdsvis 83 % og 86 % af alle afdelinger og boligerne heri med erhvervs- og institutionslejemål.

**Tabel A: Datagrundlag for opgørelse af kvadratmeterhuslejen for erhverv- og institutionslejemål**

	Afdelinger	Boliger
I datagrundlaget	1.377	195.427
Erhvervs- og institutionslejemål i alt	1.658	226.815
<b>Dækningsgrad</b>	<b>83 %</b>	<b>86 %</b>

Note: Erhvervs- og institutionslejemål i alt omfatter også afdelinger, som er frasortet fra datamaterialet pga. for lave erhvervs- og institutionsindtægter.

Almene afdelinger med erhvervslejeindtægter i årsregnskab 2014 defineres som erhvervslejemål, mens afdelinger med institutionsindtægter defineres som institutionslejemål. I temastatistikken har Landsbyggefondens ændret betegnelse for en række afdelinger fra institutions- til erhvervslejemål og omvendt, hvis det baseret på tidligere års regnskaber eller oplysninger i Stamdata tyder på, at afdelingen har indberettet indtægter på den forkerte af de to konti. 111 afdelinger har på den baggrund fået ændret lejemålstype. Konsekvensen heraf begrænses til, at netto én afdeling og ca. flere 4.700 boliger betegnes som erhvervslejemål frem for som institutionslejemål.

Lejeindtægter for afdelinger med udskilte erhvervs- og institutionslejemål, som i årsregnskab 2014 er angivet som lejeindtægter fra boliger, er klassificeret som erhverv eller institutioner i statistikken, afhængigt af oplysningerne i Stamdata. Dette er tilfældet for 32 afdelinger.

**Bilagstabel 1: Afdelinger med erhvervs- og institutionslejemål samt boliger heri fordelt på kommuner, 2014**

Kommune	Afdelinger med erhvervs- og institutionslejemål		Den almene sektor i alt	
	Afdelinger	Boliger	Afdelinger	Boliger
Albertslund	17	5.213	31	7.275
Allerød	2	32	37	1.765
Assens	5	145	61	1.851
Ballerup	26	8.371	76	13.206
Billund	4	691	41	2.398
Bornholm	5	221	100	2.449
Brøndby	22	8.692	30	10.367
Brønderslev	6	596	32	2.380
Dragør	6	655	13	944
Egedal	4	0	50	2.176
Esbjerg	38	2.631	199	14.982
Fanø	1	0	9	180
Favrskov	10	353	47	2.058
Faxe	4	125	51	2.319
Fredensborg	13	2.084	55	5.182
Fredericia	21	1.917	91	6.887
Frederiksberg	16	2.648	56	5.285
Frederikshavn	12	2.639	82	7.596
Frederikssund	7	475	58	3.145
Furesø	15	2.660	46	4.906
Faaborg-Midtfyn	9	150	72	2.637
Gentofte	8	638	25	1.532
Gladsaxe	35	8.585	77	11.677
Glostrup	10	2.365	32	4.632
Greve	11	1.496	46	6.106
Gribskov	3	0	36	1.360
Guldborgsund	22	2.125	89	4.863
Haderslev	11	684	132	5.768
Halsnæs	6	554	39	2.358
Hedensted	9	16	70	2.028
Helsingør	28	4.194	101	8.404
Herlev	27	4.598	55	7.623
Herning	17	2.577	130	7.696
Hillerød	13	604	64	4.040



Kommune	Afdelinger med erhvervs- og institutionslejemål		Den almene sektor i alt	
	Afdelinger	Boliger	Afdelinger	Boliger
Hjørring	15	1.144	52	4.593
Holbæk	26	2.585	137	6.520
Holstebro	12	1.236	74	5.554
Horsens	12	2.078	112	6.580
Hvidovre	27	7.076	53	9.863
Høje-Taastrup	7	2.438	41	6.052
Hørsholm	8	1.290	26	2.423
Ikast-Brande	6	546	57	2.631
Ishøj	5	4.313	8	4.830
Jammerbugt	4	0	23	1.501
Kalundborg	8	470	104	3.909
Kerteminde	6	248	31	1.381
Kolding	32	2.949	113	9.263
København	211	37.188	489	60.314
Køge	8	3.007	65	6.899
Langeland	-	-	34	661
Lejre	1	0	21	739
Lemvig	2	438	9	909
Lolland	12	1.357	71	4.259
Lyngby-Taarbæk	16	3.006	62	5.929
Læsø	-	-	1	65
Mariagerfjord	6	190	51	1.905
Middelfart	6	546	52	2.321
Morsø	2	67	10	1.079
Norddjurs	6	343	55	2.435
Nordfyns	1	0	31	1.240
Nyborg	7	32	72	2.694
Næstved	13	1.195	94	6.262
Odder	1	0	28	1.598
Odense	58	10.297	265	25.004
Odsherred	4	117	71	1.645
Randers	39	2.083	176	8.773
Rebild	3	43	28	971
Ringkøbing-Skjern	10	429	94	3.182
Ringsted	9	799	54	2.441

Kommune	Afdelinger med erhvervs- og institutionslejemål		Den almene sektor i alt	
	Afdelinger	Boliger	Afdelinger	Boliger
Roskilde	36	4.033	122	10.586
Rudersdal	19	2.153	56	4.258
Rødovre	20	4.242	60	8.414
Samsø	-	-	2	110
Silkeborg	26	1.657	209	8.219
Skanderborg	12	396	98	3.109
Skive	3	484	73	3.923
Slagelse	20	2.307	149	9.891
Solrød	4	749	17	1.271
Sorø	7	456	58	2.144
Stevns	-	-	16	638
Struer	4	984	20	1.923
Svendborg	10	2.012	52	4.801
Syddjurs	4	434	50	1.660
Sønderborg	34	2.483	208	9.461
Thisted	5	713	49	2.129
Tønder	7	365	59	2.463
Tårnby	18	6.109	30	7.539
Vallensbæk	-	-	3	479
Varde	11	529	80	3.410
Vejen	9	448	86	2.842
Vejle	35	4.526	112	10.731
Vesthimmerlands	3	48	50	1.767
Viborg	29	1.913	165	7.729
Vordingborg	14	223	77	3.600
Ærø	-	-	26	496
Aabenraa	20	1.694	116	5.704
Aalborg	95	7.773	383	28.719
Aarhus	161	21.862	499	45.499
<b>I alt</b>	<b>1.632</b>	<b>224.837</b>	<b>7.727</b>	<b>568.467</b>