

# De almene boligafdelingers vedligeholdelsesudgifter 2011-2015

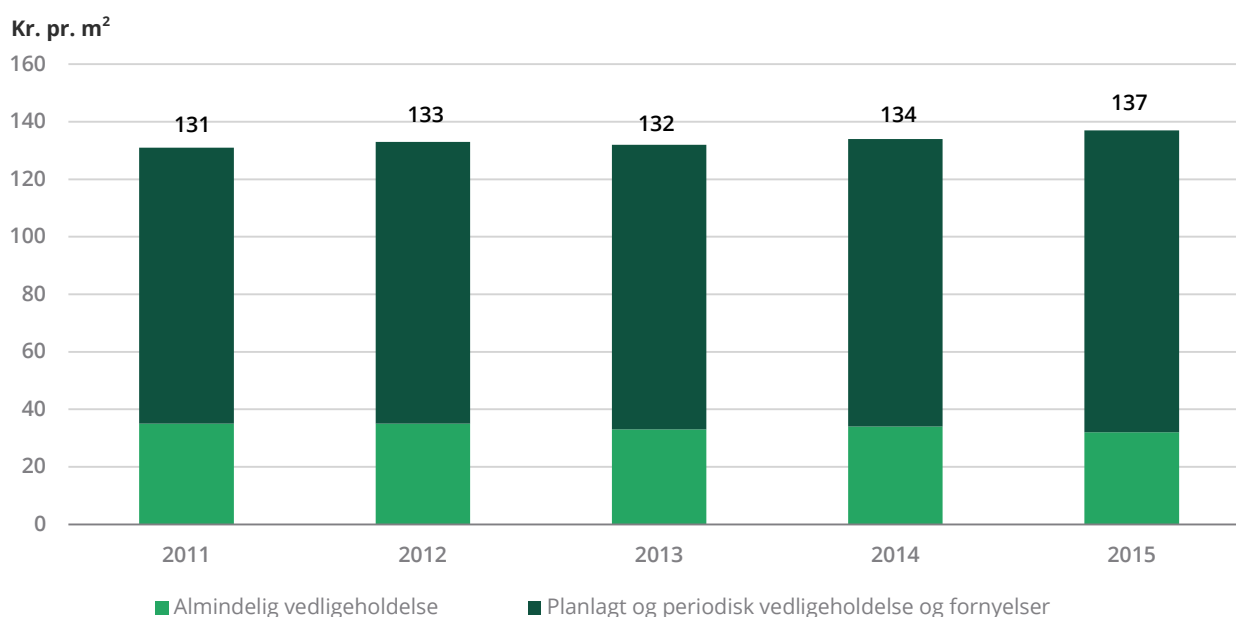
Udgifterne til vedligeholdelse i den almene boligsektor er i 2015 på 137 kr. pr. m<sup>2</sup>. I perioden 2011-2015 er udgifterne steget med 5 %. Vedligeholdelsesudgifterne er højest i Hovedstaden og lavest i Nordjylland. Udgifterne er større, jo mindre boligerne er. Vedligeholdelsesudgifterne er højest i afdelinger ibrugtaget før 1968.

Landsbyggefondens temastatistik viser, at vedligeholdelsesudgifterne i 2015 er 66 % højere i afdelinger ibrugtaget før 1968, end i afdelinger ibrugtaget fra år 2000. Geografisk er udgifterne 49 % højere i Region Hovedstaden end i Region Nordjylland. Udgifterne i afdelinger med en gennemsnitlig boligstørrelse under 61 m<sup>2</sup> er 35 % højere end i afdelinger, hvor boligerne er over 100 m<sup>2</sup>. Udgifterne er højest i afdelinger med over 200 boliger, afdelinger med familie- eller ungdomsboliger, og i etagebyggeri.

I perioden 2011-2015 er vedligeholdelsesudgifterne i den almene boligsektor steget fra 131 kr. til 137 kr. pr. m<sup>2</sup>, svarende til 5 %. Udviklingen i vedligeholdelsesudgifterne svarer nogenlunde til udviklingen i de generelle priser, der ifølge Danmarks Statistiks forbrugerprisindeks er steget med 4 % i samme periode.

Den gennemsnitlige udgift på 137 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2015 fordeler sig på henholdsvis 105 kr. til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser (konto 116), og 32 kr. til almindelig vedligeholdelse (konto 115). Siden 2011 er andelen af de samlede vedligeholdelsesudgifter, der går til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, steget fra 73 % til 77 %, mens andelen af udgifter til almindelig vedligeholdelse er faldet fra 27 % til 23 %.

**Figur 1: Vedligeholdelsesudgifter, kr. pr. m<sup>2</sup>, 2011-2015**



Fra 2011 til 2015 er udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser steget med 9 %, mens udgifterne til almindelig vedligeholdelse omvendt er faldet med 9 %. Der er også forskel på, hvilke regioner og boligtyper, der har henholdsvis høje og lave udgifter, når de to forskellige slags vedligeholdelsesudgifter sammenlignes med hinanden, jf. bilagstabellerne på side 6 og 7.

### **Udgifterne er højest i Region Hovedstaden og i afdelinger ibrugtaget før 1968**

Vedligeholdelsesudgifterne varierer både i forhold til afdelingernes beliggenhed og alder. Generelt er vedligeholdelsesudgifterne højere øst for Storebælt end vest for Storebælt. Vedligeholdelsesudgifterne er højest i Region Hovedstaden. I 2015 er udgiften i denne region i gennemsnit 162 kr. pr. m<sup>2</sup>. Vedligeholdelsesudgifterne i afdelingerne i Region Hovedstaden er 49 % højere end i afdelingerne i Region Nordjylland, der har de laveste vedligeholdelsesudgifter. I 2015 er udgiften i gennemsnit på 109 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelingerne i Region Nordjylland.

De ældre afdelinger i den almene boligsektor, forstået som afdelinger ibrugtaget før 1968, har de højeste vedligeholdelsesudgifter. Vedligeholdelsesbehovet stiger generelt med byggeriets alder. I afdelinger ibrugtaget før 1968 er den gennemsnitlige udgift til vedligeholdelse på 156 kr. pr. m<sup>2</sup>. Vedligeholdelsesudgifterne er lavest i nyere afdelinger i den almene boligsektor, hvilket vil sige afdelinger ibrugtaget fra år 2000 og frem. Udgiften i afdelinger ibrugtaget fra år 2000 er i gennemsnit på 94 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2015. Det vil sige, at vedligeholdelsesudgifterne i afdelinger ibrugtaget før 1968 er 66 % højere end udgifterne i afdelinger ibrugtaget fra år 2000 og frem.

Boligafdelingernes alder er en del af forklaringen på de regionale forskelle på vedligeholdelsesudgifterne. Afdelingerne i Region Hovedstaden er i gennemsnit ældre end afdelingerne i resten af landet. I 2015 ligger 49 % af alle boliger i Region Hovedstaden i afdelinger ibrugtaget før 1968. I Region Nordjylland er 28 % af boligerne ibrugtaget før 1968. I Region Nordjylland er 16 % af boligerne ibrugtaget fra år 2000 og frem, mens andelen af boliger fra den samme periode er 6 % i Region Hovedstaden.

### **Afdelinger med familie- og ungdomsboliger har de højeste udgifter**

Der er forskel på vedligeholdelsesudgifterne i de forskellige boligtyper. I 2015 er udgifterne højest i afdelinger, der udelukkende består af enten familieboliger eller ungdomsboliger. I disse afdelinger er den gennemsnitlige udgift på 138 kr. pr. m<sup>2</sup>. Vedligeholdelsesudgifterne er lavest i afdelinger med mere end én boligtype, altså afdelinger med blandede boligtyper. I afdelinger med blandede boligtyper er udgiften pr. m<sup>2</sup> på 133 kr. i 2015.

### **Jo mindre boliger desto højere udgifter**

Der er sammenhæng mellem størrelsen på boligerne og niveauet for vedligeholdelsesudgifterne. Udgifterne er højest i afdelinger med den mindste gennemsnitlige boligstørrelse, mens vedligeholdelsesudgifterne falder i takt med stigende boligstørrelser.

I afdelinger med en gennemsnitlig boligstørrelse under 61 m<sup>2</sup> er udgiften til vedligeholdelse på 152 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2015. Udgiften er 113 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelinger med en gennemsnitlig boligstørrelse på mere end 100 m<sup>2</sup>. Vedligeholdelsesudgifterne i afdelinger med en gennemsnitlig boligstørrelse under 61 m<sup>2</sup> er dermed 35 % højere end i afdelinger, hvor boligerne er over 100 m<sup>2</sup>.

### **De højeste udgifter er i afdelinger med mere end 200 boliger og i etagebyggeri**

Vedligeholdelsesudgifterne varierer i forhold til afdelingernes størrelse og byggeriart. Udgifterne til vedligeholdelse er højest i afdelinger med over 200 boliger. I disse afdelinger er den gennemsnitlige udgift på 142 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2015. Både i afdelinger med 16-30 boliger, og i afdelinger med 101-200 boliger, er udgiften på 132 kr. pr. m<sup>2</sup>. Disse afdelinger har de laveste udgifter til vedligeholdelse.

Vedligeholdelsesudgifterne er generelt højere i etagebyggeri end i tæt/lavt byggeri. I 2015 er den gennemsnitlige vedligeholdelsesudgift på 139 kr. pr. m<sup>2</sup> i etagebyggeri, mens den er 133 kr. pr. m<sup>2</sup> i tæt/lavt byggeri.

**Tabel 1: Vedligeholdelsesudgifter, kr. pr. m<sup>2</sup>, 2011-2015**

	2011	2012	2013	2014	2015	Udvikling 2011-2015
Region	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Region Hovedstaden	152	161	158	155	162	7%
Region Sjælland	125	130	127	133	137	10%
Region Syddanmark	114	112	112	113	116	2%
Region Midtjylland	127	117	124	126	125	-2%
Region Nordjylland	101	102	102	104	109	8%
Ibrugtagelsesår	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Før 1968	149	152	154	148	156	5%
1968-1982	128	127	127	130	132	3%
1983-1999	122	125	125	133	132	8%
Efter 1999	82	83	83	86	94	15%
Boligtyper	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Familieboliger	133	134	135	133	138	4%
Ældreboliger	121	126	126	128	135	12%
Ungdomsboliger	147	140	134	151	138	-6%
Blandede boliger	125	129	126	131	133	6%
Gns. boligstørrelse	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Under 61 m <sup>2</sup>	149	151	143	151	152	2%
61-80 m <sup>2</sup>	133	135	136	137	142	7%
81-100 m <sup>2</sup>	124	126	123	127	128	3%
Over 100 m <sup>2</sup>	127	123	126	107	113	-11%
Antal boliger	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Under 16	123	133	136	136	140	14%
16-30	120	122	122	123	132	10%
31-50	124	127	127	122	137	10%
51-100	127	125	124	127	133	5%
101-200	129	130	133	135	132	2%
Over 200	137	140	138	138	142	4%
Byggeriart	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Etage	134	135	135	135	139	4%
Tæt/lavt	126	128	128	130	133	6%
<b>Samlet gns.</b>	<b>131</b>	<b>132</b>	<b>132</b>	<b>133</b>	<b>137</b>	<b>5%</b>

Note: På grund af afrunding afviger nogle af tallene fra det resultat, der fås ved summering af tallene i bilagstabel 1 og bilagstabel 2, samt tallene i figur 1.

## Om temastatistikken

Temastatistikken omfatter regnskabsårene 2011-2015. Regnskabsdata er trukket fra Landsbyggefondens Regnskabsdatabase for de enkelte regnskabsår, og er sammenkoblet med Landsbyggefondens Stamdata pr. 1. januar det efterfølgende kalenderår. Data er trukket pr. 8. februar 2017.

Udgifterne til vedligeholdelse opgøres pr. boligkvadratmeter (m<sup>2</sup>). Antallet af m<sup>2</sup> er beregnet på baggrund af afdelingernes gennemsnitlige boligstørrelse i Stamdata.

I de almene boligafdelingers regnskaber konteres udgifter til almindelig vedligeholdelse på konto 115 og udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser på konto 116. Udgifterne til almindelig vedligeholdelse dækker vedligeholdelse på bygninger, installationer og andre anlæg samt en del af udgifterne til vedligeholdelsesarbejder i boligerne. Udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser dækker udgifter til fornyelse af tekniske installationer og hovedstandsættelse af afdelingernes ejendomme.

Boligafdelingerne henlægger ikke til almindelig vedligeholdelse, mens der løbende henlægges til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser på konto 120. Årets udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser dækkes af opsavede henlæggelser på konto 401. Afdelingernes henlæggelser behandles ikke særskilt i temastatistikken. I Landsbyggefondens "Temaundersøgelse om henlæggelsessystemet" (2001) redegøres der nærmere for principper og kontering af udgifterne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser samt almindelig vedligeholdelse.

I datamaterialet indgår regnskaber fra alle almene boligafdelinger, som har aflagt almindeligt driftsregnskab i mindst et regnskabsår i perioden 2011-2015<sup>1</sup>, og hvor der er registreret en ibrugtagelsesdato i Stamdata. Enkelte årsregnskaber er frasorteret. Det drejer sig primært om regnskaber, hvor der er indberettet negative udgifter til vedligeholdelse, eller hvor udgifterne pr. m<sup>2</sup> er unaturligt høje<sup>2</sup>.

Efter validering af data indgår der regnskaber for afdelinger, der rummer mellem 99,4 % og 99,8 % af boligerne i den almene boligsektor i årene 2011-2015, jf. tabel A.

**Tabel A: Temastatistikens datagrundlag**

	2011	2012	2013	2014	2015
Boliger i datagrundlaget	547.007	556.277	563.015	566.077	565.523
Boliger i alt	555.066	557.817	564.370	568.182	568.714
<b>Dækningsgrad</b>	<b>99,5 %</b>	<b>99,7 %</b>	<b>99,8 %</b>	<b>99,6 %</b>	<b>99,4 %</b>

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

<sup>1</sup> Regnskaber med regnskabsperioder forskellig fra ét år omregnes til helårsregnskaber med en faktor svarende til forholdet mellem 12 måneder og regnskabsperiodens længde i måneder. F.eks. fremstår posterne for afdelinger med 9 måneders regnskaber 33 % højere i statistikken (12/9-1) end i det aflagte regnskab. Tilsvarende fremstår posterne fra 15 måneders regnskaber 20 % lavere i statistikken (12/15-1) end i regnskabet.

<sup>2</sup> I datamaterialet indgår kun afdelinger, der opfylder kriterierne for begge konti. Såfremt en afdeling eksempelvis har unaturligt høje udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, er afdelingen ikke inkluderet i datagrundlaget i temastatistikken, uanset afdelingens udgifter til almindelig vedligeholdelse.

Byggeriets art opgøres som den mest almindelige byggeriart i afdelingen, målt på antallet af boliger. Det vil sige byggeriarten, som udgør mere end 50 % af afdelingens samlede antal boliger. Hvis antallet af boliger i tæt/lavt og i etagebyggeri er det samme, er afdelingen klassificeret som etagebyggeri.

Temastatistikken opgør afdelingernes boligtype ud fra rene afdelinger, altså hvor alle boliger i afdelingen tilhører den samme boligtype. Enkeltværelser regnes i denne sammenhæng som familieboliger. Afdelinger med mere end én boligtype kategoriseres som blandede afdelinger. Den gennemsnitlige boligstørrelse i afdelingerne er beregnet på baggrund af afdelingens samlede boligareal i Stamdata i forhold til antallet af boliger.

Ved sammenligninger af vedligeholdelsesudgifterne over tid, bør der tages højde for, at beregninger udført på baggrund af relativt få boliger er følsomme over for enkelte observationer, hvorfor niveauerne kan udvise store årlige udsving.

Udgifterne pr. m<sup>2</sup> er opgjort i løbende priser, hvor ikke andet fremgår. Til at beregne den generelle prisudvikling har Landsbyggefonden beregnet det gennemsnitlige forbrugerprisindeks for årene, som offentliggøres af Danmarks Statistik, jf. tabel B.

**Tabel B: Forbrugerprisindeks 2011-2015**

	2011	2012	2013	2014	2015
Prisindeks 2015=100	95,9	98,2	99,0	99,6	100,0
Prisindeks 2011=100	100,0	102,4	103,2	103,9	104,3

Kilde: Danmarks Statistiks forbrugerprisindeks (2015=100).

**Bilagstabel 1: Udgifter til almindelig vedligeholdelse, kr. pr. m<sup>2</sup>, 2011-2015**

	2011	2012	2013	2014	2015	Udvikling 2011-2015
Region	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Region Hovedstaden	36	36	33	32	31	-14%
Region Sjælland	35	34	31	32	32	-9%
Region Syddanmark	30	30	30	31	30	0%
Region Midtjylland	38	37	37	36	35	-8%
Region Nordjylland	37	37	36	42	40	8%
Ibrugtagelsesår	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Før 1968	38	37	36	35	34	-11%
1968-1982	36	35	34	34	32	-11%
1983-1999	32	32	31	32	31	-3%
Efter 1999	29	28	28	32	30	3%
Boligtyper	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Familieboliger	36	35	33	33	32	-11%
Ældreboliger	34	34	34	35	36	6%
Ungdomsboliger	43	42	42	54	44	2%
Blandede boliger	34	34	33	34	33	-3%
Gns. boligstørrelse	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Under 61 m <sup>2</sup>	37	36	35	41	37	0%
61-80 m <sup>2</sup>	36	35	33	34	33	-8%
81-100 m <sup>2</sup>	35	35	33	32	31	-11%
Over 100 m <sup>2</sup>	29	28	30	29	27	-7%
Antal boliger	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Under 16	35	36	37	36	35	0%
16-30	34	34	33	33	33	-3%
31-50	34	33	32	33	33	-3%
51-100	34	33	31	32	32	-6%
101-200	35	34	33	33	31	-11%
Over 200	37	36	34	34	33	-11%
Byggeriart	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Etage	37	36	35	35	33	-11%
Tæt/lavt	32	32	31	31	31	-3%
<b>Samlet gns.</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>33</b>	<b>34</b>	<b>32</b>	<b>-9%</b>

**Bilagstabel 2: Udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser, kr. pr. m<sup>2</sup>, 2011-2015**

	2011	2012	2013	2014	2015	Udvikling 2011-2015
Region	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Region Hovedstaden	116	125	124	123	132	14%
Region Sjælland	90	95	96	101	105	17%
Region Syddanmark	84	83	83	82	86	2%
Region Midtjylland	89	80	87	90	90	1%
Region Nordjylland	63	65	66	62	69	10%
Ibrugtagelsesår	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Før 1968	110	115	118	113	122	11%
1968-1982	92	92	93	97	100	9%
1983-1999	90	93	94	101	101	12%
Efter 1999	53	55	55	54	64	21%
Boligtyper	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Familieboliger	98	99	102	101	107	9%
Ældreboliger	86	92	92	93	99	15%
Ungdomsboliger	104	97	92	97	94	-10%
Blandede boliger	91	95	93	97	100	10%
Gns. boligstørrelse	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Under 61 m <sup>2</sup>	112	115	108	110	115	3%
61-80 m <sup>2</sup>	98	100	103	103	109	11%
81-100 m <sup>2</sup>	89	91	90	94	97	9%
Over 100 m <sup>2</sup>	98	95	97	78	86	-12%
Antal boliger	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Under 16	88	97	99	100	104	18%
16-30	86	88	89	90	99	15%
31-50	91	93	95	89	104	14%
51-100	93	92	92	95	101	9%
101-200	95	96	100	102	101	6%
Over 200	101	104	104	104	109	8%
Byggeriart	Kr. pr. m <sup>2</sup>					Pct.
Etage	97	99	100	100	106	9%
Tæt/lavt	94	96	97	99	102	9%
<b>Samlet gns.</b>	<b>96</b>	<b>98</b>	<b>99</b>	<b>100</b>	<b>105</b>	<b>9%</b>