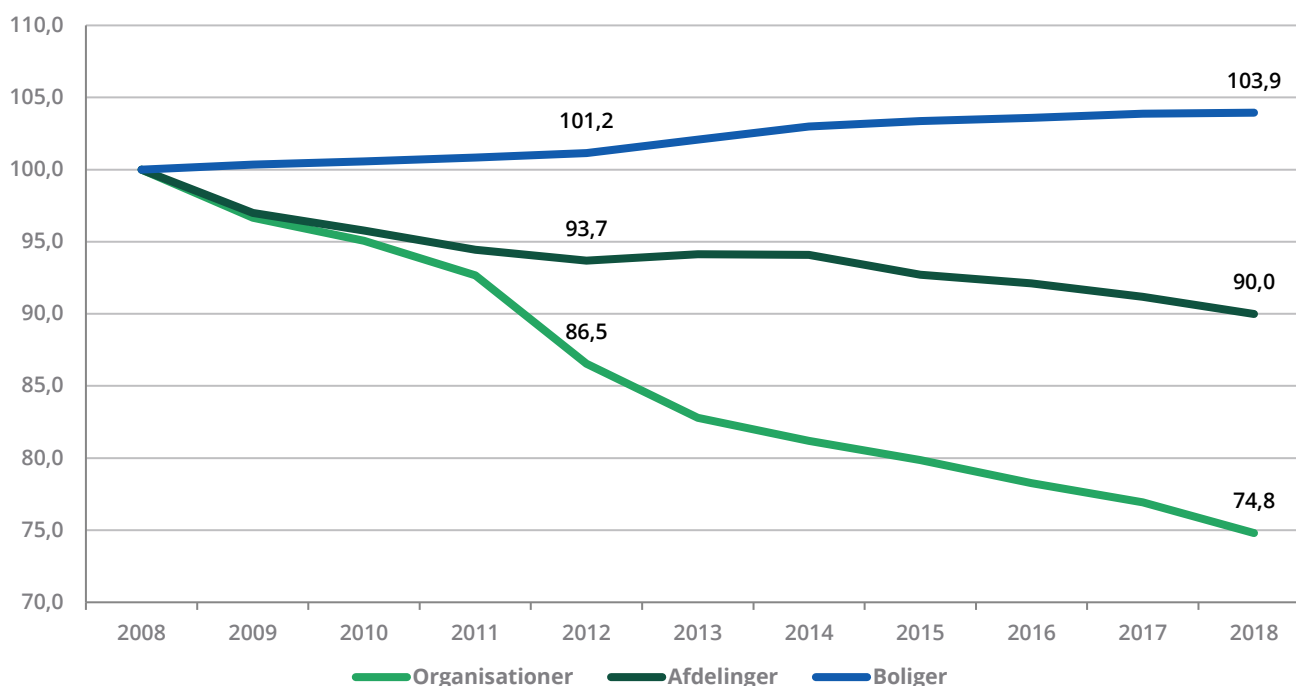


Organisatoriske enheder i den almene boligsektor 2008-2018

Den almene boligsektor er blevet koncentreret på færre, men større enheder i de seneste 10 år. Fusioner mellem boligorganisationer har været medvirkende til, at antallet af boligorganisationer er faldet fra 2008 til 2018. Antallet af boliger er i samme periode steget 4 %. Boligorganisationerne er størst i Region Hovedstaden med 1.165 boliger i gennemsnit, og mindst i Region Sjælland. Størstedelen af de almene boliger tilhører boligorganisationer, der administreres af almene administrationsorganisationer.

Den almene boligsektor består 1. januar 2018 af 573.066 almene boliger. På landsplan er disse boliger fordelt over 7.085 boligafdelinger i 561 boligorganisationer. I perioden 2008-2018 er sektoren vokset med 21.770 boliger, men antallet af boligafdelinger og boligorganisationer har ikke fulgt denne udvikling. Over den samme periode er antallet af boligafdelinger faldet med 788 og antallet af boligorganisationer med 189. Temastatistikken opgør den faktiske udvikling af antal almene boligorganisationer, boligafdelinger og boliger i perioden 2008-2018, både for sektoren som helhed og fordelt på regioner. Dette bliver sammenholdt med udviklingen i de almene boligorganisationers organisering og administrationsform.

Figur 1: Indeks, Udvikling i boligorganisationer, afdelinger og boliger i den almene boligsektor, 2008-2018, hele landet



Note: Indeks 2008 = 100.

Færre boligorganisationer på landsplan

Antallet af almene boligorganisationer er faldet med godt 25 % siden 2008. I 2018 ligger 181 af landets boligorganisationer i Region Hovedstaden og 136 i Region Syddanmark. De resterende 244 boligorganisationer, svarende til 44 % af antallet på landsplan, fordeler sig i regionerne Midtjylland, Nordjylland og Sjælland. Denne

fordeling har været nærmest uændret siden 2008. I Region Hovedstaden er antallet faldet med knapt 17 % og i de resterende regioner er antallet af boligorganisationer faldet mellem 26 % og 31 %.

Færre boligafdelinger undtagen i Region Hovedstaden

Antallet af almene boligafdelinger er faldet fra 7.873 til 7.085 mellem 2008-2018, svarende til 10 %. Antallet af afdelinger er faldet i alle landets regioner undtagen Hovedstaden, hvor der bl.a. er kommet 91 flere afdelinger til Københavns Kommune alene. I regionens øvrige kommuner har der været et samlet fald på 6 % i antallet af afdelinger. Antallet af afdelinger er faldet mest i regionerne Syddanmark og Nordjylland, med hhv. 18 % og 19 %.

Flere almene boliger i hele landet

Antallet af boliger i den almene sektor er steget fra 551.296 boliger i 2008 til 573.066 boliger i 2018, svarende til 4 %. Særligt er der mellem 2012-2014 kommet godt 5.100 flere almene boliger i kommunerne København, Odense, Aarhus og Aalborg. Antallet af almene boliger i Region Nordjylland er steget med 10 %, svarende til 4.927 boliger, hvilket er den største relative stigning blandt regionerne. Region Nordjylland har dog færrest almene boliger på landsplan både i 2008 og 2018, mens Region Hovedstaden har flest. Knapt 28 % af stigningen i boliger på landsplan er ungdomsboliger, mens 35 % er ældreboliger og 37 % er familieboliger.

Tabel 1: Udvikling i antal boliger, afdelinger og boligorganisationer fordelt på regioner, 2008-2018

	2008	2018	Forskel 2008-2018
Region	Antal boligorganisationer		Pct.
Hovedstaden	217	181	-17%
Sjælland	128	90	-30%
Syddanmark	190	136	-28%
Midtjylland	127	94	-26%
Nordjylland	88	60	-32%
Hele landet	750	561	-25%
Region	Antal afdelinger		Pct.
Hovedstaden	1.657	1.679	1%
Sjælland	1.283	1.154	-10%
Syddanmark	2.117	1.736	-18%
Midtjylland	1.984	1.843	-7%
Nordjylland	832	673	-19%
Hele landet	7.873	7.085	-10%
Region	Antal boliger		Pct.
Hovedstaden	203.954	209.563	3%
Sjælland	72.874	74.151	2%
Syddanmark	114.736	118.063	3%
Midtjylland	110.456	117.086	6%
Nordjylland	49.276	54.203	10%
Hele landet	551.296	573.066	4%

Flest nye boliger i store boligorganisationer

Nye boliger bliver ofte opført af boligorganisationer, der i forvejen har mange boliger. Det fremgår ved at kigge på byggeafsnit, der er taget i brug mellem 2008 og 2018, som opgjort i Landsbyggefondens Stamdatabase. En boligorganisation der opfører nyt byggeri, har i gennemsnit 2.257 boliger og 27 afdelinger, året inden de nye boliger bliver opført. I de fleste tilfælde oprettes der en ny afdeling, når en boligorganisation bygger nye boliger. Siden 2008 er der oprettet 669 afdelinger i forbindelse med nybyggeri, mens 284 afdelinger har fået nye boliger føjet til en allerede eksisterende afdeling.

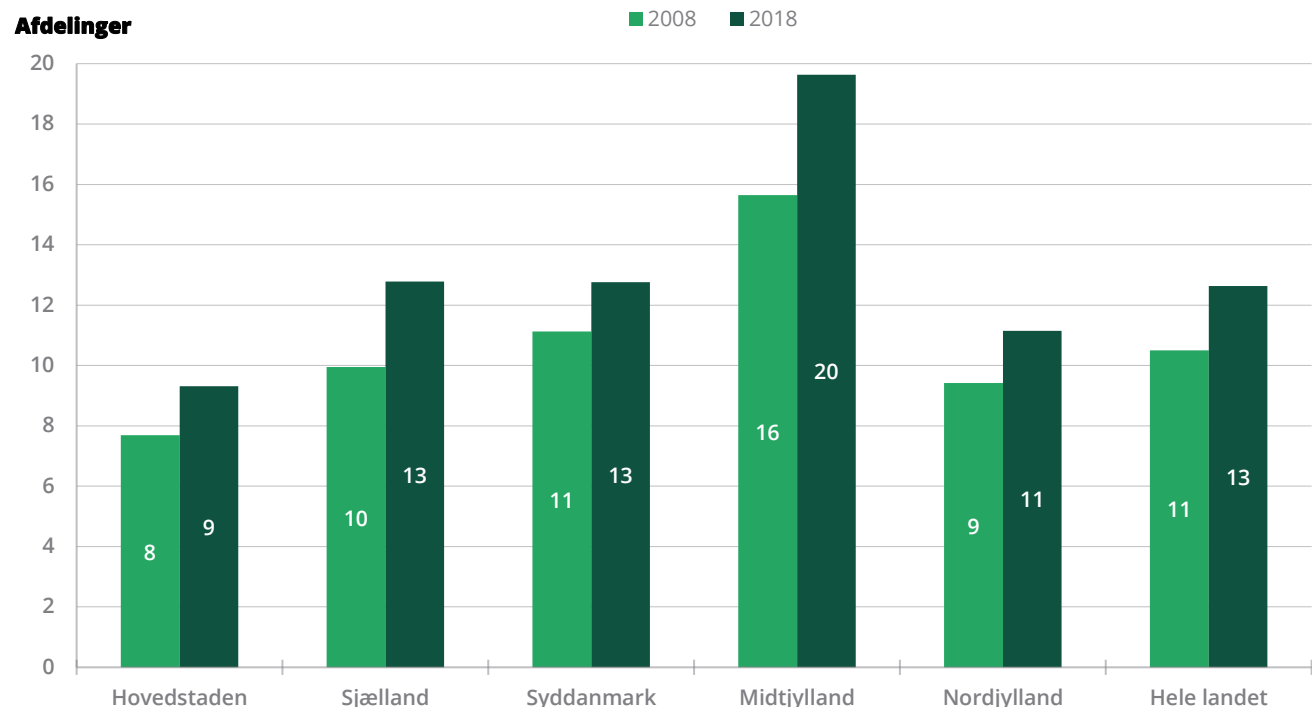
Stor variation i størrelsen på boligorganisationer

Boligerne i den almene boligsektor er blevet samlet på færre, men større enheder siden 2008. En almen boligorganisation har i gennemsnit 1.021 boliger fordelt over 13 afdelinger i 2018, sammenlignet med godt 735 boliger og 11 afdelinger i 2008. Disse gennemsnit er dog påvirket af nogle enkelte meget store organisationer, der trækker gennemsnittet op i begge år.

Der er færre boligorganisationer i 2018 sammenlignet med 2008, men det er særligt antallet af små boligorganisationer, der er faldet. Det ses bl.a. ved, at antallet af boligorganisationer med færre end 500 boliger er faldet fra 475 til 316 mellem 2008-2018. Denne udvikling er beskrevet yderligere i afsnittet om fusioner nedenfor.

Boligorganisationerne er størst i Region Midtjylland og mindst i Region Sjælland. I Region Midtjylland har en boligorganisation i gennemsnit 1.248 boliger, hvilket er 226 flere end gennemsnittet på landsplan. Modsat har en gennemsnitlig boligorganisation i Region Sjælland 810 boliger, hvilket er 212 færre end gennemsnittet. Antallet af boliger pr. boligorganisation er steget i alle regioner. Tilsvarende er det gennemsnitlige antal boligafdelinger for en boligorganisation steget fra at være mellem 8 og 16 i 2008, til at ligge mellem 9 og 20 afdelinger i 2018.

Figur 2: Antal afdelinger pr. boligorganisation fordelt på regioner i år 2008 og 2018



Flest fusioner mellem 2010-2012

Antallet af boligorganisationer i den almene boligsektor er faldet mellem 2008-2018, mens det samlede antal boliger er steget. En gennemgang af boligorganisationernes indberetning til Landsbyggefondens Stamdata har vist, at langt størstedelen af organisationer som nedlægges, fusionerer med en eller flere andre boligorganisationer. Siden 2008

er 205 almene boligorganisationer nedlagt. I samme periode er der oprettet 16 nye boligorganisationer, hvilket forklarer det sammenlagte fald på 189 boligorganisationer. Ud af de 205 nedlagte boligorganisationer er 191 sket som følge af fusion med andre boligorganisationer, svarende til 93 %. Mere end halvdelen af alle fusioner er sket mellem 2010 og 2012.

De nedlagte boligorganisationer havde generelt få boliger. I gennemsnit bestod de af ca. 375 boliger. Det svarer til ca. halvdelen af den gennemsnitlige organisationsstørrelse¹.

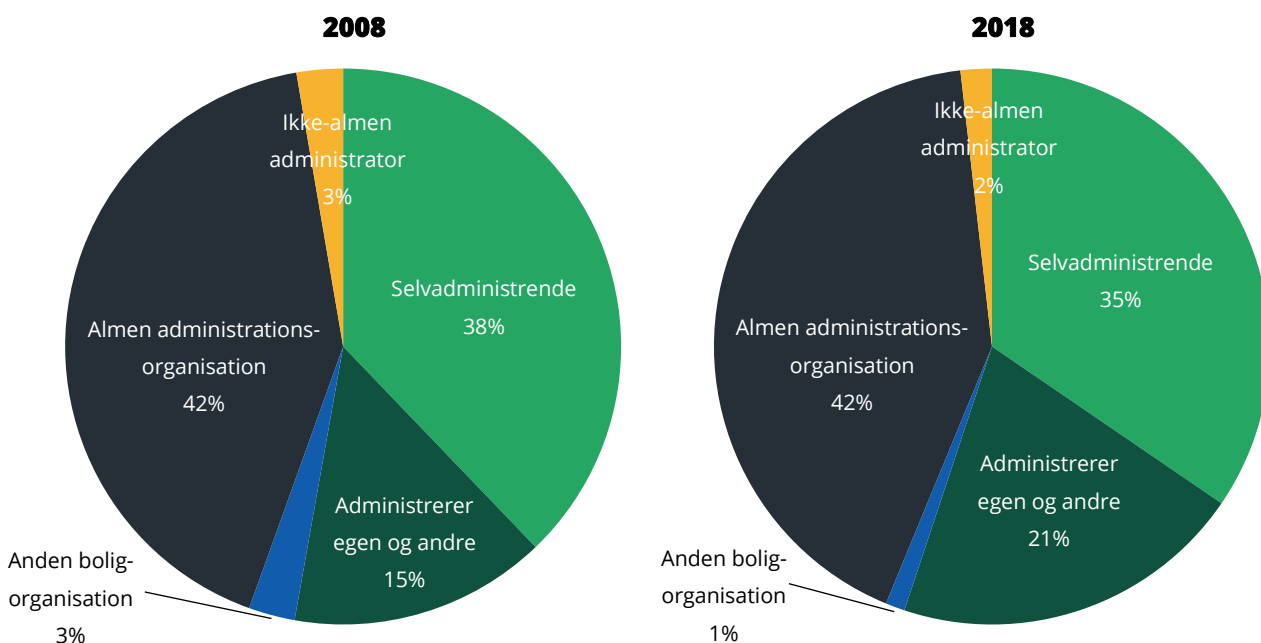
De boligorganisationer, der blev nedlagt i forbindelse med en fusion, bestod i gennemsnit af 400 boliger, hvilket er godt 1.700 boliger færre end de organisationer, som de fusionerede med. Kun ved 8 af de 191 fusioner var boligorganisationen, der blev nedlagt, større end den organisation, der blev fusioneret med.

Størstedelen af almene boliger administreres af almene administrationsorganisationer

I 2018 tilhører 42 % af landets almene boliger boligorganisationer, der administreres af almene administrationsorganisationer. Godt en tredjedel af boligerne tilhører boligorganisationer, der er selvadministrerende, og ikke administrerer andre boligorganisationer. 21 % af boligerne tilhører boligorganisationer, der er selvadministrerende, men som også administrerer andre boligorganisationer. 1 % af de almene boliger tilhører boligorganisationer, der administreres af andre almene boligorganisationer. De resterende 2 % administreres af ikke-almene administratorer.

Andelen af boliger, der hører til en selvadministrerende boligorganisation, er faldet med 3 procentpoint siden 2008, mens andelen med almene administrationsorganisationer har ligget fast på 42 %. I samme periode er andelen af almene boligorganisationer, der administrerer både sig selv og andre boligorganisationer, steget fra 15 % til 21 %.

Figur 3: Andel boliger fordelt på administrationsform, 2008 og 2018, hele landet



Note: Definitioner på boligorganisationernes fem administrationstyper findes i "Om temastatistikken" på side 6. Andele summer ikke nødvendigvis til 100 % pga. afrundinger.

Regionale forskelle i administrationsform

Knap 62 % af boligerne i Region Hovedstaden hører til boligorganisationer, der administreres af almene administrationsorganisationer, mens denne administrationsform kun ses for godt 9 % af boligerne i Region

¹ Mellem 40-55 % afhængigt af hvornår i perioden fusionen blev gennemført.

Nordjylland. Det er kun i Region Hovedstaden, at størstedelen af boligerne administreres af en almen administrationsorganisation. Da hovedstadsregionen indeholder en stor andel af den samlede almene boligmasse², bliver dette også gældende på landsplan. I regionerne Midtjylland og Nordjylland hører størstedelen af boligerne til en selvadministrerende boligorganisation, svarende til hhv. 55 % og 45 % i 2018. I Region Syddanmark gælder dette kun 17 % af boligerne. I regionerne Hovedstaden og Sjælland er andelen af boliger, der tilhører en selvadministrerende boligorganisation steget hhv. 16 % og 2 % siden 2008, mens andelen er faldet i de resterende regioner, såvel som på landsplan.

² Knapt 37 % i 2018, se evt. Tabel 1 på s. 2

Om temastatistikken

Antallet af almene boliger, boligorganisationer og afdelinger er opgjort i Landsbyggefondens Stamdatabase pr. 1. januar for hvert enkelt år i perioden 2008-2018. Data er trukket den 2. februar 2018.

I statistikken indgår kun boligorganisationer og afdelinger med mindst ét ibrugtaget byggeafsnit. Afdelingers ibrugtagelsesår opgøres som et vægtet gennemsnit af de enkelte byggeafsnits ibrugtagelsesår i Landsbyggefondens Stamdata. Hvert boligafsnit vægtes efter boligantallet. Afdelinger med ingen ibrugtagelse indgår dermed ikke i statistikken.

Boligorganisationers kommune bestemmes som beliggenhedskommunen for den største andel af organisationens boliger. I Tabel 1 er antallet af boliger og afdelinger opgjort ved de regioner, afdelingerne ligger i. I alle andre tilfælde er antallet af afdelinger og boliger opgjort som antallet, der tilhører de boligorganisationer, der ligger i kommunen/regionen.

Da alle ibrugtagne afdelinger indgår i statistikken er dækningsgraden 100 %.

Opgørelsen af fusionerede boligorganisationer, er baseret på en manuel registrering for perioden 1. januar 2011 til 1. januar 2017 og er sammenholdt med Landsbyggefondens Stamdatabase pr. 1. januar det efterfølgende år. Fusionen registreres i Landsbyggefondens i stamdata. Der tages forbehold for, at ikke alle fusioner er medtaget, da tidspunktet for den faktiske fusion og for den endelige ændring af stamdata kan være forskellige. Størrelsen på de fusionerede boligorganisationer er opgjort, som antallet af boliger pr. 1. januar i det sidste år den nedlagte boligorganisation findes i stamdata.

Bilagstabel 1: Definition af boligorganisationernes 5 administrationsformer

Administrationsform	Definitioner
Selvadministrerende boligorganisation	Boligorganisationer, som administrerer sig selv
Administrerer egen og andre boligorganisationer	Boligorganisationer, som administrerer sig selv og en eller flere andre boligorganisationer.
Administreres af anden boligorganisation	Boligorganisationer, som administreres af en anden almen boligorganisation.
Administreres af almen administrationsorganisation	Boligorganisationer, som administreres af store almene administrationsorganisationer.
Administreres af ikke-almene administrator	Boligorganisationer, som administreres af ikke-almene administratorer f.eks. advokater.

Bilagstabel 2: Gennemsnitlige antal afdelinger og boliger pr. boligorganisation samt boliger pr. afdeling, 2008 og 2018

	Boliger pr. afdeling	Boliger pr. boligorganisation	Afdelinger pr. boligorganisation
	Gennemsnit	Gennemsnit	Gennemsnit
2008			
Hovedstaden	123	947	8
Sjælland	57	558	10
Syddanmark	54	603	11
Midtjylland	56	871	16
Nordjylland	59	558	9
Hele landet	70	735	11
2018			
Hovedstaden	125	1.165	9
Sjælland	64	810	13
Syddanmark	68	868	13
Midtjylland	64	1.248	20
Nordjylland	81	899	11
Hele landet	81	1.022	13

Bilagstabel 3: Andel af boliger fordelt på administrationsform og regioner i 2008 og 2018

	Selv-administrerende	Administrerer egen og andre	Anden boligorganisation	Almen administrationsorganisation	Ikke-almene administrator
2008					
Hovedstaden	14%	17%	2%	63%	4%
Sjælland	35%	19%	4%	37%	4%
Syddanmark	45%	15%	5%	34%	1%
Midtjylland	64%	9%	2%	24%	2%
Nordjylland	68%	11%	2%	19%	1%
Hele landet	38%	15%	3%	42%	3%
2018					
Hovedstaden	30%	5%	0%	62%	3%
Sjælland	37%	23%	1%	38%	0%
Syddanmark	17%	38%	1%	42%	2%
Midtjylland	55%	19%	1%	24%	1%
Nordjylland	45%	42%	3%	9%	0%
Hele landet	35%	21%	1%	42%	2%

Bilagstabel 4: Antal boligorganisationer, boligafdelinger og boliger i alt fordelt på kommuner, 2008 og 2018

Kommune	2008			2018		
	Bolig- organisationer	Bolig- afdelinger	Boliger i alt	Bolig- organisationer	Bolig- afdelinger	Boliger i alt
Albertslund	5	32	8.938	5	33	8.799
Allerød	6	37	1.672	5	33	1.575
Assens	8	59	1.135	5	22	792
Ballerup	12	59	10.037	7	52	8.988
Billund	3	36	2.163	3	37	2.231
Bornholm	7	105	2.456	4	98	2.451
Brøndby	7	25	9.277	7	28	9.350
Brønderslev	5	44	2.227	5	29	2.243
Dragør	3	10	900	3	10	900
Egedal	7	42	1.871	7	45	2.112
Esbjerg	16	181	14.493	13	172	14.860
Fanø	1	1	35	1	1	46
Favrskov	2	6	517	2	9	537
Faxe	10	49	2.200	9	48	2.319
Fredensborg	11	54	4.097	10	57	4.275
Fredericia	7	90	6.809	4	79	6.904
Frederiksberg	5	36	4.040	4	38	4.139
Frederikshavn	10	97	7.113	7	73	7.270
Frederikssund	11	51	3.005	8	40	3.489
Furesø	6	40	4.680	6	41	4.752
Faaborg-Midtfyn	8	70	2.037	7	43	2.147
Gentofte	7	17	1.266	8	15	1.328
Gladsaxe	6	74	10.916	6	74	10.969
Glostrup	6	27	4.547	6	27	4.555
Greve	5	39	5.206	3	40	5.371
Gribskov	3	20	788	0	0	0
Guldborgsund	10	91	4.730	8	69	4.945
Haderslev	10	135	5.482	9	126	5.735
Halsnæs	8	47	2.509	5	27	2.337
Hedensted	9	60	1.818	5	51	2.046
Helsingør	9	90	8.173	6	88	8.293
Herlev	5	34	5.976	4	25	4.178
Herning	6	134	7.387	4	120	7.499
Hillerød	9	58	3.797	7	60	4.209

Kommune	2008			2018		
	Bolig- organisationer	Bolig- afdelinger	Boliger i alt	Bolig- organisationer	Bolig- afdelinger	Boliger i alt
Hjørring	9	41	4.353	3	31	4.305
Holbæk	8	239	8.397	5	215	8.641
Holstebro	6	75	5.423	5	64	5.185
Horsens	12	100	5.532	9	107	6.676
Hvidovre	8	38	9.360	7	38	9.487
Høje Taastrup	6	54	6.338	6	57	6.355
Hørsholm	2	17	1.769	2	18	2.017
Ikast-Brande	7	111	3.859	6	102	4.673
Ishøj	2	6	2.172	2	7	2.316
Jammerbugt	4	12	928	2	4	755
Kalundborg	12	90	3.368	7	71	3.312
Kerteminde	5	33	1.131	2	20	928
Kolding	11	148	9.004	8	96	9.309
København	24	482	70.063	20	573	77.112
Køge	13	52	6.013	11	56	6.494
Langeland	1	34	646	1	34	657
Lejre	3	17	637	2	17	637
Lemvig	4	4	690	3	4	678
Lolland	10	76	4.354	8	64	3.926
Lyngby-Taarbæk	12	60	5.614	12	59	5.823
Mariagerfjord	6	56	1.583	3	46	1.650
Middelfart	6	74	2.101	2	22	1.277
Morsø	3	11	1.081	3	9	1.079
Norddjurs	4	67	2.043	3	53	2.161
Nordfyns	7	59	1.967	2	13	691
Nyborg	6	68	2.448	5	59	2.464
Næstved	12	116	5.911	5	87	5.981
Odder	4	29	1.472	4	42	2.328
Odense	18	268	25.201	14	350	29.461
Odsherred	4	30	676	2	17	372
Randers	11	185	8.862	12	174	9.367
Rebild	6	59	2.006	5	36	2.141
Ringkøbing-Skjern	7	95	2.635	4	64	2.032
Ringsted	3	49	2.307	3	47	2.264
Roskilde	5	124	10.510	4	143	11.416
Rudersdal	12	52	4.180	10	50	4.178

Kommune	2008			2018		
	Bolig- organisationer	Bolig- afdelinger	Boliger i alt	Bolig- organisationer	Bolig- afdelinger	Boliger i alt
Rødovre	9	56	7.483	8	52	7.553
Samsø	1	4	53	1	1	24
Silkeborg	6	227	8.838	6	233	9.040
Skanderborg	5	67	1.826	4	44	1.579
Skive	7	98	3.959	4	64	3.953
Slagelse	8	143	9.785	6	139	9.689
Solrød	5	17	1.339	4	9	1.362
Sorø	6	54	1.861	3	48	1.902
Stevns	6	21	616	6	15	707
Struer	3	23	1.849	3	20	1.825
Svendborg	9	69	4.770	9	38	4.609
Syddjurs	3	54	1.612	1	52	1.770
Sønderborg	9	205	9.596	6	197	9.484
Thisted	7	58	2.089	6	46	2.100
Tønder	11	83	2.399	7	50	2.458
Tårnby	8	44	9.291	5	38	8.865
Vallensbæk	1	2	254	1	3	479
Varde	14	111	3.685	9	82	3.863
Vejen	9	102	2.837	8	77	2.878
Vejle	14	126	10.675	11	94	11.015
Vesthimmerlands	9	48	1.661	5	49	1.746
Viborg	11	203	7.849	5	160	8.529
Vordingborg	8	67	3.527	4	65	3.570
Ærø	3	23	396	2	21	496
Aabenraa	14	139	5.648	8	102	5.734
Aalborg	29	403	26.028	21	346	30.665
Aarhus	19	445	44.439	13	481	47.379
Hele Landet	750	7.873	551.296	561	7.085	573.066