

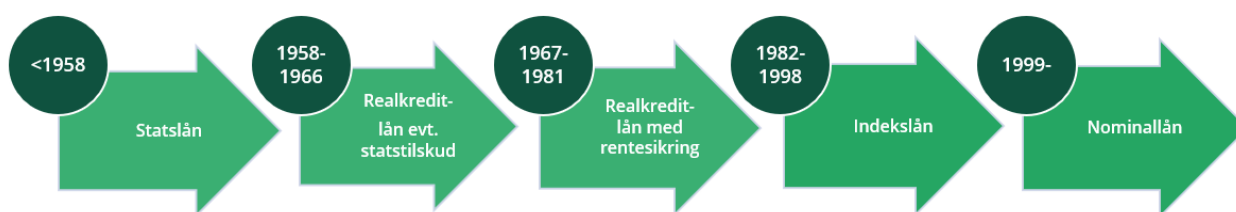
# De almene boligafdelingers nettokapitaludgifter og finansiering i 2017

I 2017 er de gennemsnitlige nettokapitaludgifter 219 kr. pr. m<sup>2</sup> i den almene sektor. Nettokapitaludgifterne spænder fra 22 kr. pr. m<sup>2</sup> i de ældste boligafdelinger til 591 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelinger opført med tilsagn efter 1998. Boligafdelinger i Region Hovedstaden har de laveste gennemsnitlige nettokapitaludgifter på 187 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens udgifterne udgør 271 kr. pr. m<sup>2</sup> i Region Sjælland. Forskellene i nettokapitaludgifterne skal ses i lyset af, at Region Hovedstaden har en stor andel boliger, som er opført med tilsagn før 1967.

De almene boligafdelingers nettokapitaludgifter udgør i gennemsnit 219 kr. pr. m<sup>2</sup>. I de almene familieboliger udgør nettokapitaludgifterne i gennemsnit 166 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2017, mens udgiften i almene ældreboliger er mere end 3 gange så høj med 563 kr. pr. m<sup>2</sup>. Nettokapitaludgifter er de almene boligafdelingers beboerbetaling til prioriteter til den oprindelige finansiering af afdelingen.

De almene boligafdelinger har gennem tiden været finansieret med forskellige former af lån. Boligafdelingernes finansieringsform afhænger af, hvornår der er givet tilsagn til opførelsen af afdelingens boliger. Finansieringen af alment boligbyggeri kan inddeles i de 5 tilsagnsperioder, som fremgår af figur 1. Det skal dog bemærkes, at fra 1. juli 2018 bliver alle nye lån til finansiering af almene boliger optaget som statsgaranterede lån, ligesom eksisterende nominallån løbende vil blive omlagt til statsgaranterede lån, jf. lov om ændring af lov om almene boliger m.v., af 8. juni 2018.

**Figur 1: Tilsagnsperioder og finansiering i den almene sektor**



Denne temastatistik opgør de almene boligafdelingers nettokapitaludgifter (konto 105.9) i regnskabsåret 2017 fordelt på boligafdelingernes tilsagnsperiode og boligtyper mv. I 85 % af de almene boligafdelinger er afdelingens boliger fra samme tilsagnsperiode, mens de resterende 15 % af afdelingerne har boliger fra flere tilsagnsperioder. Da tilsagnsperioderne har betydning for de gennemsnitlige nettokapitaludgifter, er udgifterne opgjort særskilt for boligafdelinger med boliger fra flere tilsagnsperioder. I temastatistikens anden del beskrives finansieringsformerne og omfanget af alment byggeri i de 5 tilsagnsperioder.

## Højeste nettokapitaludgifter i nyere byggeri og i ældreboliger

I 2017 udgør nettokapitaludgifterne i gennemsnit 219 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det dækker over, at i boligafdelinger opført med tilsagn før 1958 udgør nettokapitaludgifterne 22 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens udgifterne er højere jo nyere afdelingen er.

Således udgør de gennemsnitlige nettokapitaludgifter 591 kr. pr. m<sup>2</sup> i afdelinger, som er opført med tilsagn fra 1999 og frem.

Boligafdelinger i Region Hovedstaden har samlet set de laveste gennemsnitlige nettokapitaludgifter på 187 kr. pr. m<sup>2</sup>. Samtidig har afdelingerne i regionen de højeste nettokapitaludgifter i hver af de enkelte tilsagnsperioder, idet udgifterne spænder fra 23 kr. pr. m<sup>2</sup> i det ældste byggeri til 688 kr. pr. m<sup>2</sup> i det nyeste byggeri. De samlede gennemsnitlige nettokapitaludgifter i Region Hovedstaden er lavest, da en stor andel af boligerne i regionen er opført med tilsagn før 1967, og dermed vægter de lave udgifter i tilsagnsperioderne før 1958 og 1958-1966 relativt meget i det samlede gennemsnit set henover alle 5 tilsagnsperioder.

Boligafdelinger i Region Sjælland har de højeste gennemsnitlige nettokapitaludgifter på 271 kr. pr. m<sup>2</sup>. Boligafdelingerne i regionen har i tilsagnsperioderne fra 1967 og frem de næsthøjeste nettokapitaludgifter i landet. Boligafdelingerne i Region Nordjylland har de næsthøjeste gennemsnitlige udgifter på 246 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det skal ses i lyset af, at Region Nordjylland har relativt flest boliger med tilsagn fra 1999 og frem, hvor de gennemsnitlige udgifter i regionen udgør 571 kr. pr. m<sup>2</sup>. I regionerne Syddanmark og Midtjylland har boligafdelingerne de laveste gennemsnitlige udgifter i perioden fra 1999 og frem, her udgør den gennemsnitlige udgift henholdsvis 545 og 534 kr. pr. m<sup>2</sup>.

**Tabel 1: Nettokapitaludgifter i kr. pr. m<sup>2</sup> fordelt på tilsagnsperiode, 2017**

Region	Afdelinger med boliger fra kun én tilsagnsperiode					Afdelinger med boliger fra flere tilsagnsperioder	I alt
	<1958	1958-1966	1967-1981	1982-1998	1999-		
	Kr. pr. m <sup>2</sup>						
Hovedstaden	23	64	207	424	688	176	187
Sjælland	22	52	200	395	624	271	271
Syddanmark	22	54	186	369	545	231	228
Midtjylland	22	62	151	370	534	211	221
Nordjylland	21	45	171	368	571	237	246
<b>Samlet gns.</b>	<b>22</b>	<b>60</b>	<b>187</b>	<b>391</b>	<b>591</b>	<b>218</b>	<b>219</b>
	Kr. pr. m <sup>2</sup>						
Boligtype							
Familieboliger	22	60	189	378	583	162	166
Ungdomsboliger	22	105	129	279	499	333	367
Ældreboliger	-	-	398	483	655	519	563
Blandede boliger	24	47	167	393	578	252	288
<b>Samlet gns.</b>	<b>22</b>	<b>60</b>	<b>187</b>	<b>391</b>	<b>591</b>	<b>218</b>	<b>219</b>
	Kr. pr. m <sup>2</sup>						
Byggeriart							
Etage	22	60	168	393	591	137	158
Tæt/lavt	25	57	226	387	590	324	302
Blandet	24	35	170	400	594	245	273
<b>Samlet gns.</b>	<b>22</b>	<b>60</b>	<b>187</b>	<b>391</b>	<b>591</b>	<b>218</b>	<b>219</b>

De gennemsnitlige nettokapitaludgifter er lavest i familieboliger, hvor de udgør 166 kr. pr. m<sup>2</sup>. I ældreboliger er de gennemsnitlige udgifter mere end 3 gange så høje med 563 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dette skal dog ses i lyset af, at der ikke er opført ældreboliger i de 2 første perioder frem til 1967, hvor de gennemsnitlige nettokapitaludgifter er henholdsvis 22 og 60 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Betragtes byggeriarten, er nettokapitaludgifterne lavest i etageboliger, hvor de udgør 158 kr. pr. m<sup>2</sup>, mens udgifterne i tæt/lavt byggeri og blandet byggeri udgør henholdsvis 302 kr. og 273 kr. pr. m<sup>2</sup>. Set henover de enkelte tilsagnsperioder, er der kun en begrænset forskel i de gennemsnitlige udgifter på tværs af byggeriarten. Dette ses især for byggeri opført med tilsagn fra 1999 og frem, hvor udgiften kun varierer 4 kr. pr. m<sup>2</sup> – fra 590 kr. pr. m<sup>2</sup> i tæt/lavt byggeri til 591-594 kr. pr. m<sup>2</sup> i etage- og blandet byggeri.

### Flest boliger med tilsagn i perioden 1982-1998

Finansieringen af alment boligbyggeri kan som nævnt inddeles i 5 perioder, jf. figur 1. Dette dækker dog over, at der løbende har været overgangsordninger og omprioriteringer, der betyder, at nogle boligafdelinger er finansieret med en anden type lån end den type, der kendetegner afdelingens tilsagnsperiode.

**Tabel 2: Finansieringsformer i den almene boligsektor**

Tilsagnsperiode	Finansieringsform	Antal boliger	Andel boliger	Anskaffelsessum mia. kr.
<1958	Statslån	140.879	25%	5,7
1958-1966	Realkreditlån evt. med statstilskud	77.534	14%	8,4
1967-1981	Realkreditlån med rentesikring	143.439	25%	44,9
1982-1998	Indekslån (IS20 og IS35 lån)	146.584	26%	91,8
1999-	30-årige Realkreditlån - nominallån	64.564	11%	77,8
<b>I alt</b>		<b>573.000</b>	<b>100 %</b>	<b>228,6</b>

Note: Antal almene boliger og anskaffelsessum i almene boligorganisationer pr. 1. januar 2018.

140.879 almene boliger er opført med tilsagn fra før 1958, hvilket svarer til 25 % af boligerne i de almene boligafdelinger i 2018. Disse boliger blev finansieret med statslån, hvor beboerbetalingen udgjorde 100 % af låneydelserne. Den samlede anskaffelsessum for boliger opført i denne periode er 5,7 mia. kr., hvilket svarer til ca. 2 % af den samlede anskaffelsessum for almene boliger.

Fra 1958 til starten af 1967 blev alment byggeri finansieret gennem nyoprettede 3. prioritetsinstitutter, som udgjorde det, som vi i dag kender som realkreditinstitutter. 77.534 boliger er opført med tilsagn fra denne periode med en samlet anskaffelsessum på 8,4 mia. kr. Beboerbetalingen udgjorde her 100 % af låneydelserne, mens der var skiftende muligheder for tilskud.

Fra 1. april 1967 blev alment byggeri finansieret med realkreditlån, hvor staten ydede støtte i form af rentesikring. Ved denne type lån betalte staten en faldende del af den effektive rente, der oversteg et fastsat renteniveau. 25 % af de almene boliger er opført med tilsagn fra denne periode, som løb frem til april 1982. Anskaffelsessummen for byggeriet udgør knap 45 mia. kr., hvilket svarer til 20 % af den samlede anskaffelsessum. Boligafdelinger med tilsagn i perioden 1. oktober 1979 til 31. marts 1982 var omfattet af en overgangsordning, hvor de kunne vælge at blive finansieret med indeksslån.

26 % af de almene boliger er opført med tilsagn fra perioden 1982-1998, hvor alment byggeri blev finansieret med indeksslån. Anskaffelsessummen for byggeri opført i denne periode udgør knap 92 mia. kr., hvilket svarer til 40 % af den samlede anskaffelsessum. I perioden frem til 1990 blev byggeriet finansieret med IS-20 lån, mens byggeri med tilsagn fra 1990 og frem til 1999 blev finansieret med IS-35 lån. Beboerbetalingen udgør 3,6 % årligt af anskaffelsessummen for begge typer lån, men reguleres indirekte, idet lånenes hovedstol indeksreguleres.

Siden 1999 er der opført yderligere 64.564 almene boliger, som er finansieret med 30-årige realkreditlån. Det svarer til 11 % af de almene boliger i 2018. Anskaffelsessummen for byggeri opført i denne periode udgør knap 78 mia. kr., hvilket svarer til 34 % af den samlede anskaffelsessum. I disse afdelinger er beboerbetalingen uafhængig af

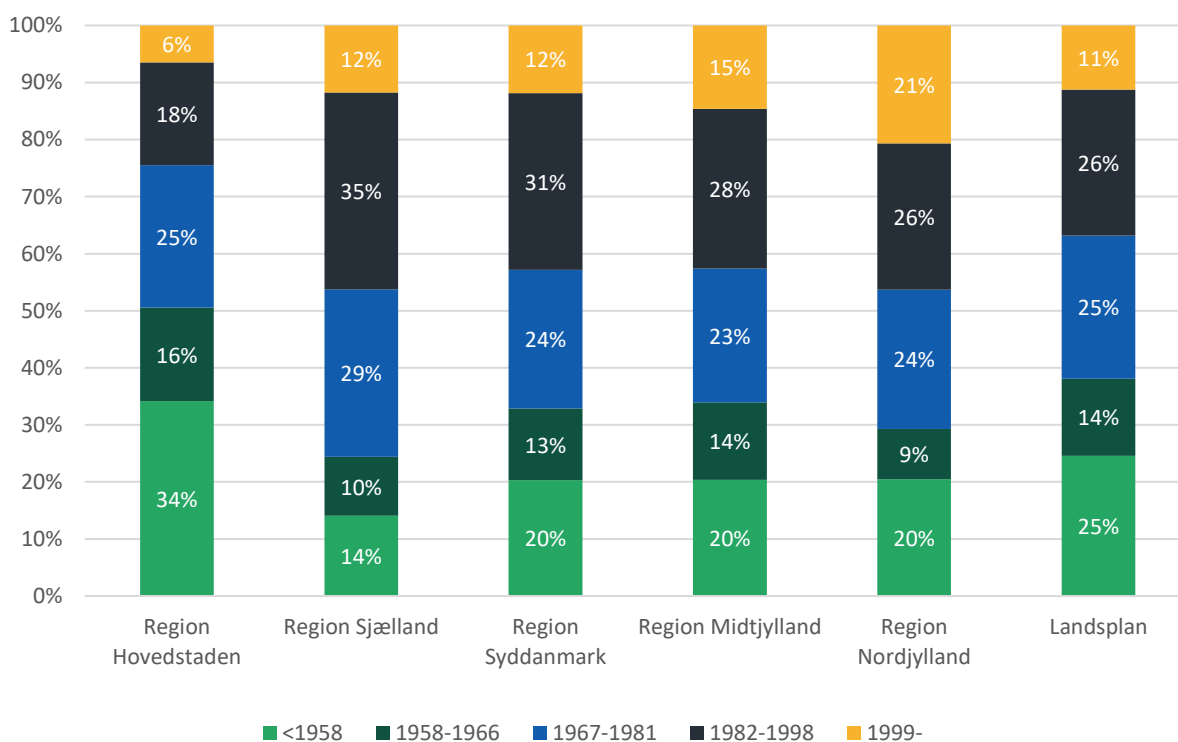
selve lånet, da beboerbetalingen udgør en fast andel af anskaffelsessummen. For byggeri med tilsagn frem til medio 2009 udgør beboerbetalingen i starten 3,4 % af anskaffelsessummen, men reguleres årligt i 35 år med 75 % af laveste stigning i henholdsvis nettoprisindekset og lønindekset for den private sektor<sup>1</sup>. For afdelinger med tilsagn efter 1. juli 2009 udgør beboerbetalingen i starten 2,8 %, og reguleres årligt med 100 % af samme indeks i de første 20 år og derefter årligt med 75 % af indekset i 25 år. Reguleringen fortsætter dermed udover selve lånets løbetid.

Fra 1. juli 2018 bliver alle nye lån til finansiering af almene boliger optaget som statsgaranterede lån, ligesom eksisterende nominallån løbende vil blive omlagt til statsgaranterede lån. For almene boliger opført med tilsagn fra 1999 og frem er beboerbetalingen som nævnt uafhængig af selve lånet. Derfor vil omlægningen til statsgaranterede lån ikke påvirke boligafdelingernes nettokapitaludgifter.

### Flest boliger opført før 1967 i Region Hovedstaden

Region Hovedstaden har relativt flest boliger, der er opført med tilsagn før 1967, idet 34 % af boligerne i 2018 er fra tilsagnsperioden før 1958 og 16 % er fra perioden 1958-1966. I de øvrige regioner udgør andelen af boliger fra den første periode 14-20 %, mens boliger fra perioden 1958-1966 udgør 9-14 %. Denne fordeling kan således forklare, at de gennemsnitlige nettokapitaludgifter er lavest i Region Hovedstaden, jf. tabel 1.

**Figur 1: Andel almene boliger fordelt på tilsagnsperiode og region, 2018**



Region Sjælland har den højeste andel af boliger opført med tilsagn i perioderne 1967-1981 og 1982-1998. Disse boliger udgør henholdsvis 29 % og 35 % af de almene boliger i Region Sjælland. I de øvrige regioner er ca. hver 4. bolig opført med tilsagn fra perioden 1967-1981. Boliger opført med tilsagn i perioden 1982-1998 udgør 26-31 % i de 3 regioner vest fra Storebælt, mens disse udgør 18 % i Region Hovedstaden.

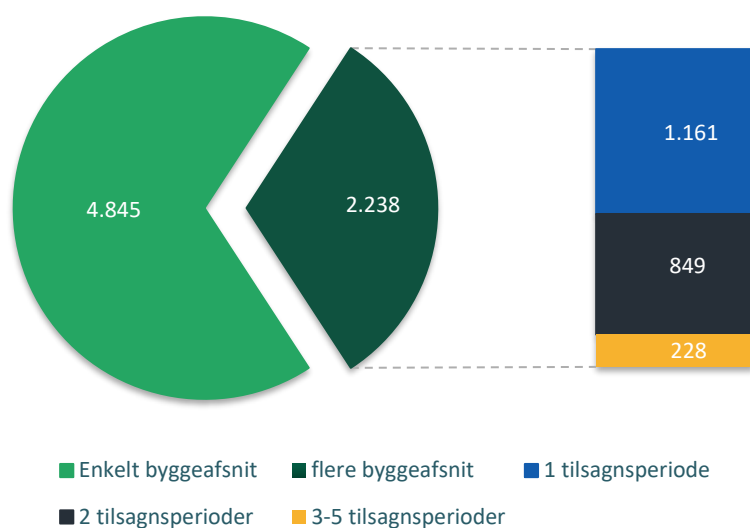
<sup>1</sup> I 1999 udgjorde beboerbetalingen 3,6 %, men ydelser til bidrag indgik i ydelsesstøtten. Fra 2000 blev beboerbetalingen nedsat til 3,4 %, samtidig med at beboerne fremover skulle betale det fulde bidrag fra lånets 2. termin. Bidraget kan maksimalt udgøre 0,27 % p.a. af lånets tinglyste hovedstol. Byggeri med skæringsdato fra 1. juli 2007 kunne efter tilladelse fra kommunalbestyrelsen overgå til den finansieringsordning, der gælder for byggeri med tilsagn fra 1. juli 2009.

Region Nordjylland har den højeste andel af boliger, som er opført med tilsagn fra 1999 og frem. Disse boliger udgør 21 % af boligerne i regionen. Andelen af boliger fra denne periode udgør derimod 6 % i Region Hovedstaden, mens den i de øvrige 3 regioner udgør 12-15% af de almene boliger.

### Flest boligafdelinger med boliger fra samme tilsagnsperiode

Finansieringen af anskaffelsessummen knytter sig til det enkelte byggeafsnit. I 2018 er der 7.083 almene boligafdelinger, som tilsammen har 13.037 byggeafsnit med i alt 573.000 boliger<sup>2</sup>. 7 ud af 10 boligafdelinger består af ét byggeafsnit, hvorved hele boligafdelingens anskaffelsessum vil være finansieret i samme periode. 2.238 boligafdelinger har to eller flere byggeafsnit. I over halvdelen af disse afdelinger er byggeafsnittene fra samme tilsagnsperiode. Det betyder, at 85 % af de almene boligafdelinger består af boliger, som er finansieret inden for samme periode. 849 boligafdelinger, svarende til 12 %, har derimod byggeafsnit fra 2 perioder, mens de resterende 228 boligafdelinger har byggeafsnit fra 3-5 forskellige tilsagnsperioder.

Figur 2: Almene boligafdelinger fordelt på antal tilsagnsperioder, 2018



### Om temastatistikken

Boligafdelingernes nettokapitaludgifter er opgjort på baggrund af de almene boligorganisationers regnskaber for regnskabsåret 2017 fra Landsbyggefondens Regnskabsdatabase. Regnskaberne er sammenkoblet med Landsbyggefondens Stamdata pr. regnskabsafslutning. Data er trukket d. 21. august 2018.

De almene boligafdelingers nettokapitaludgifter er opgjort pr. boligkvadratmeter (m<sup>2</sup>). Antallet af m<sup>2</sup> er beregnet på baggrund af afdelingernes gennemsnitlige boligstørrelse i Stamdata.

Boligafdelingernes nettokapitaludgifter omfatter:

1. prioritetsydelse på den prioritetsgæld, der vedrører boligafdelingens oprindelige finansiering.
2. prioritetsydelse der modsvares af en forhøjelse af ejendommens bogførte værdi
3. Ydelse på udamortiserede lån
4. statstilskud i form af rentesikring, ydelsessikring, ydelsesstøtte og ungdomsboligbidrag.

<sup>2</sup> Der er derudover 487 almene afdelinger og 522 byggeafsnit uden boliger, som kun består af garager, servicearealer eller erhvervs- og institutionslokaler.

I datamaterialet indgår regnskaber fra alle almene boligafdelinger, hvor der er registreret en ibrugtagelsesdato i Stamdata, og som har aflagt almindeligt driftsregnskab for 2017. Det inkluderer regnskaber fra boligafdelinger med regnskabsperioder på 12 måneder og henholdsvis kortere eller længere perioder. Regnskaber med en regnskabsperiode forskellig fra 12 måneder omregnes til helårsregnskaber med en faktor svarende til forholdet mellem 12 måneder og regnskabsperiodens længde i måneder<sup>3</sup>.

Temastatistikken opgør afdelingernes boligtype og byggeriart ud fra rene afdelinger, altså hvor alle boliger i afdelingen tilhører henholdsvis den samme boligtype og byggeriart. Enkeltværelser regnes i denne sammenhæng som familieboliger. Afdelinger med mere end en boligtype kategoriseres som blandede afdelinger, ligesom afdelinger, der består af både tæt/lavt byggeri og etageboliger, er kategoriseret som blandet byggeri.

Efter validering af data indgår der regnskaber for afdelinger, der repræsenterer ca. 99 % af boligerne i den almene boligsektor pr. 1. januar 2018, jf. tabel A.

**Tabel A: Temastatistikens datagrundlag**

	Antal boligafdelinger	Antal boliger
Datagrundlaget	6.979	569.301
Boligafdelinger/boliger i alt	7.083	573.000
I alt	99%	99%

De almene boligers finansiering er opgjort på baggrund af det enkelte byggeafsnits tilsagnsdato registreret i Landsbyggefondens stamdata pr. 1. januar 2018.

I opgørelsen indgår 13.037 boligafsnit, idet byggeafsnit uden boliger er udtaget af opgørelsen. 4.808 byggeafsnit har ikke registreret en tilsagnsdato i stamdata, for disse er tilsagnsdatoen beregnet som 18 måneder før ibrugtagelsesdatoen, da det svarer til den gennemsnitlige tidsforskydning mellem tilsagns- og ibrugtagelsestidspunkt. Denne opgørelse adskiller sig dermed fra tilsvarende opgørelser i en række af Landsbyggefondens øvrige statistikker, hvor afdelingerne opdeles på ibrugtagelsesår. I disse opgørelser opgøres ibrugtagelsesåret som et vægtet gennemsnit af de enkelte byggeafsnits ibrugtagelsesår.

Fordelingen af den almene boligsektors anskaffelsessum er opgjort på baggrund af boligafdelingernes regnskaber for 2017. For afdelinger uden regnskab er anskaffelsessummen beregnet manuelt ud fra den gennemsnitlige anskaffelsessum pr. bolig i 2011. Anskaffelsessummen for disse afdelinger er således beregnet, som den indekserede værdi af 1,5 mio. kr. i 2011-priser. pr. bolig. For boligafdelinger med flere byggeafsnit er anskaffelsessummen for hvert afsnit beregnet som en indekseret værdi vægtet med antal boliger. Til beregning af de estimerede anskaffelsessummer er anvendt forbrugerprisindekset.

<sup>3</sup> Fx 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.