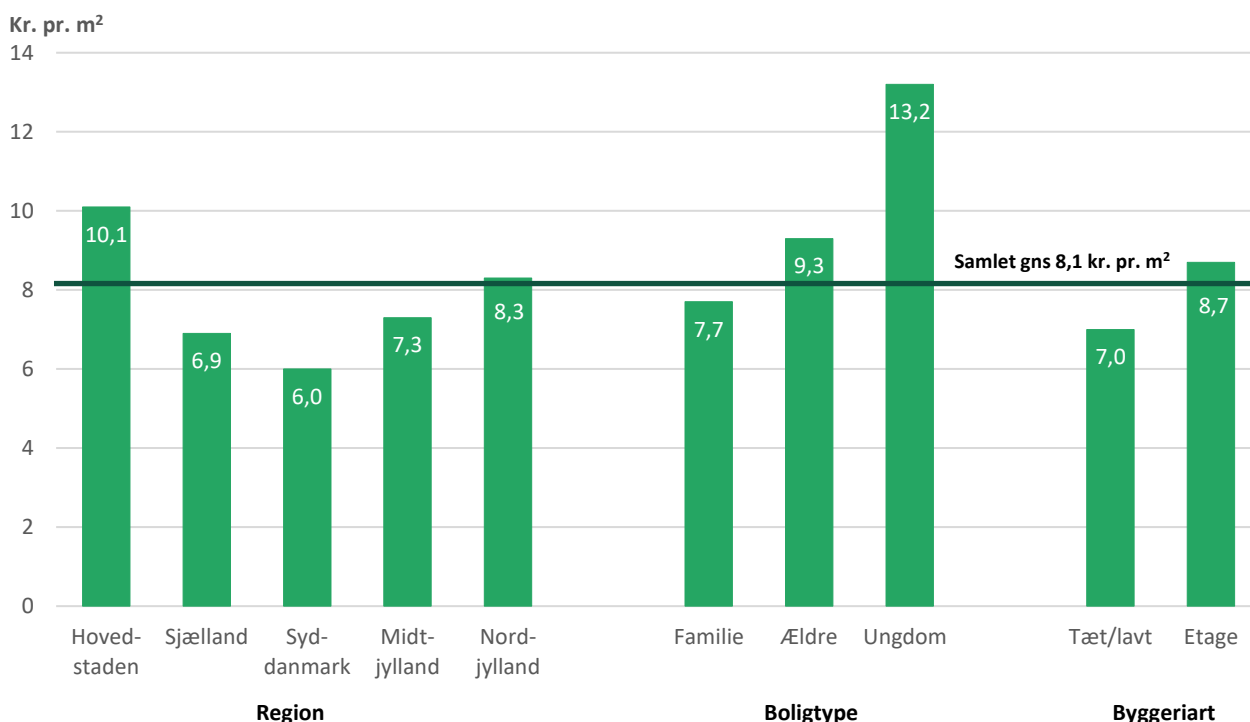


Diverse udgifter i de almene boligafdelinger 2014-2018

I 2018 udgør de almene boligafdelingers udgifter på kontoen for diverse udgifter, 8,1 kr. pr. m² i gennemsnit. Udgifterne er højest i Region Hovedstaden og lavest i Region Syddanmark. "Diverse udgifter" er højest for boliger under 61 m², i ungdomsboliger samt etagebyggeri. Siden 2014 er "diverse udgifter" faldet med 2,4 %, og med 8,4 % når inflationen indregnes.

Temastatistikken opgør de almene boligafdelingers udgifter på konto 119, "diverse udgifter". Her udgiftsføres blandt andet afdelingsbestyrelsernes udgifter, udgifter til beboerblade og beboeraktiviteter samt kontingent til BL. Boligafdelinger har derudover mulighed for at budgettere med små uforudsete udgifter på kontoen. Det skal bemærkes, at de almene boligafdelingers "diverse udgifter" er en relativt lille udgiftspost, som svarer til ca. 1 % af afdelingernes samlede udgifter.

Figur 1: "Diverse udgifter" fordelt på regioner, boligtype, byggeriart, kr. pr. m², 2018



I 2018 er boligafdelingernes "diverse udgifter" i gennemsnit 8,1 kr. pr. m². Det dækker over, at boligafdelingerne i Region Hovedstaden har de højeste "diverse udgifter" med 10,1 kr. pr. m², mens udgifterne i Region Syddanmark er 41 % lavere med 6,0 kr. pr. m². I boligafdelingerne i Region Sjælland og Region Midtjylland er udgifterne på ca. 7 kr. pr. m², mens udgiften for boligafdelingerne i Region Nordjylland er 8,3 kr. pr. m².

Udgifterne på kontoen for "diverse udgifter" er højest i boligafdelinger med ungdomsboliger, 13,2 kr. pr. m² og lavest i boligafdelinger med familieboliger, 7,7 kr. pr. m² i 2018. Boligafdelinger med ældreboliger og blandede boliger har "diverse udgifter" på henholdsvis 9,3 kr. pr. m² og 8,7 kr. pr. m².

I 2018 er "diverse udgifter" højere for boligafdelinger med gennemsnitlig boligstørrelse under 61 m² end for boligafdelinger med boligstørrelse over 61 m². "Diverse udgifter" i boligafdelinger med en gennemsnitlig boligstørrelse under 61 m² er på 10,9 kr. pr. m². Det er 45 % højere end i boligafdelinger med en gennemsnitlig boligstørrelse over 100 m², der har de laveste udgifter på 7,5 kr. pr. m². I boligafdelinger med gennemsnitlig boligstørrelse på 61- 80 m² og på 81-100 m² er udgifterne på 8,0 kr. pr. m².

Det skal bemærkes, at knap 2 ud af 3 boligafdelinger med en gennemsnitlige boligstørrelse under 61 m² består af ældre- og især ungdomsboliger. Det medvirker til at øge de gennemsnitlige "diverse udgifter" for de boligafdelinger med de mindste boliger. For boligafdelinger med en tilsvarende størrelse og med familieboliger er udgiften også højere end gennemsnittet for familieboliger på landsplan, nemlig 9,4 kr. pr. m².

"Diverse udgifter" er højere i nyere end i ældre boligafdelinger. Boligafdelinger ibrugtaget efter 1999 har de højeste udgifter, 9,8 kr. pr. m², mens udgifterne er lavest i ibrugtaget afdelinger før 1957 med 7,3 kr. pr. m². I boligafdelinger med øvrige ibrugtagningstidspunkter er udgiften omkring 8 kr. pr. m².

Boligafdelinger med flere end 200 boliger har højere "diverse udgifter" end afdelinger med færre boliger. I 2018 er de "diverse udgifter" for denne boligstørrelse 9,3 kr. pr. m² mens de øvrige afdelingsstørrelser er mellem 7,0 til 7,8 kr. pr. m².

"Diverse udgifter" er højere i boligafdelinger med etagebyggeri end med tæt/lavt byggeri. I etagebyggeri er udgifterne på 8,7 kr. pr. m². Det er 24 % højere end tæt/lavt byggeri på 7,0 kr. pr. m².

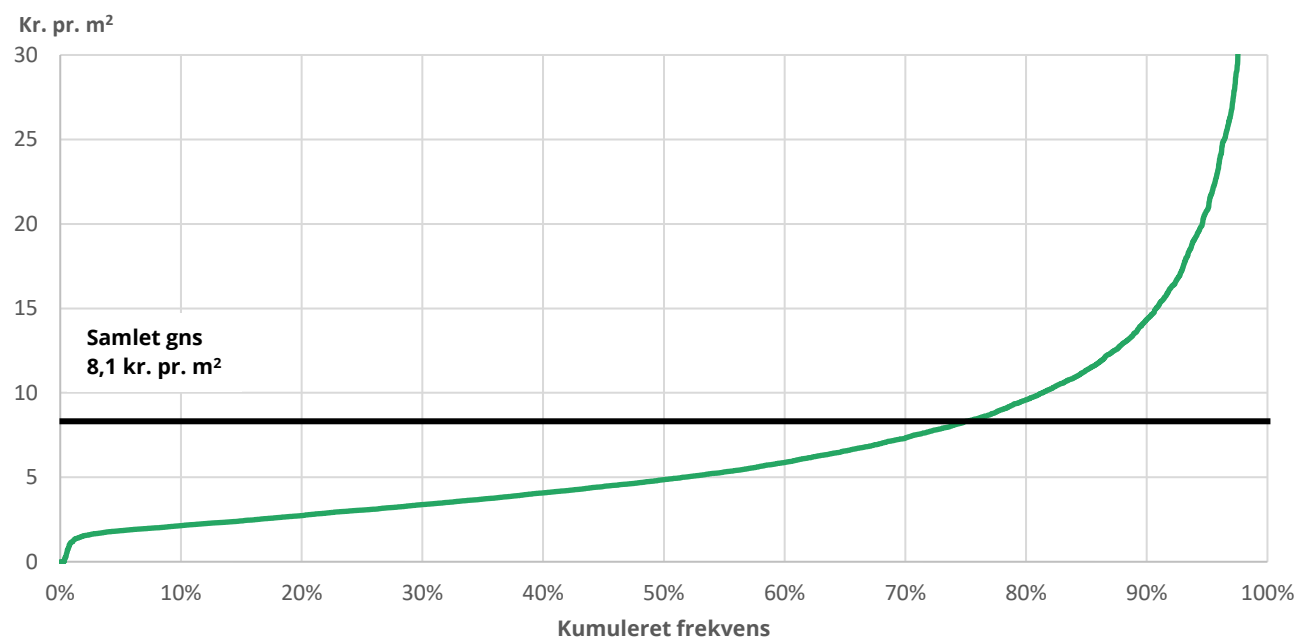
3 ud af 4 boligafdelinger har lavere "diverse udgifter" end det samlede gennemsnit

I knap 3 ud af 4 boligafdelinger er de gennemsnitlige "diverse udgifter" lavere end landsgennemsnittet på 8,1 kr. pr. m², mens udgifterne er højere i den resterende fjerdedel. Det indikerer, at der er nogle afdelinger med høje udgifter, som trækker landsgennemsnittet op. Af alle boligafdelingerne er der 8 %, hvor de gennemsnitlige "diverse udgifter" er mere end dobbelt så høje som landsgennemsnittet.

I halvdelen af alle boligafdelinger udgør de "diverse udgifter" 4,9 kr. pr. m² eller mindre. Det inkluderer 51 boligafdelinger, som ingen udgifter har eller hvor "diverse udgifter" er under 1 kr. pr. m².

Det er især boligafdelinger i Region Hovedstaden, hvor de "diverse udgifter" er højere end landsgennemsnittet. Hver tredje af afdelingerne med udgifter højere end det samlede gennemsnit ligger således i regionen.

Figur 2: Andel boligafdelinger med diverse udgifter, kr. pr. m², 2018



Note: Figuren er skåret ved 30 kr. pr. m² af grafiske årsager

Faldende "diverse udgifter" 2014-2018

Boligafdelingernes gennemsnitlige "diverse udgifter" er faldet fra 8,3 kr. pr. m² i 2014 til 8,1 kr. pr. m² i 2018. Det svarer til et fald på 2,4 %. I 2014-priser svarer det til at den gennemsnitlige udgift er faldet 8,4 %.

Faldet i "diverse udgifter" fra 2014 til 2018 afspejles også regionalt, dog ikke i Region Nordjylland. Her er de gennemsnitlige "diverse udgifter" steget 9,2 %. De stigende "diverse udgifter" i Region Nordjylland skyldes relativt store stigninger i "diverse udgifter" blandt boligafdelinger med kun ældreboliger. I boligafdelingerne i Region Sjælland er "diverse udgifter" faldet 10,4 % fra 2014-2018. Det dækker over at udgifterne faldt 9 % fra 2014 til 2015 og har været konstant sidenhen. For de øvrige regioner er "diverse udgifter" faldet mellem 1,4 % og 4,8 %.

I boligafdelinger med kun ungdomsboliger er de "diverse udgifter" steget 9,1 %, mens de tilsvarende udgifter i afdelinger med ældreboliger er faldet mest med 8,8 %. I boligafdelinger med familieboliger er faldet på 3,8 %.

Boligafdelinger i tæt/lavt byggeri viser et fald i "diverse udgifter" på 7,9 % mens udgifterne i etagebyggeri er uændret henover perioden.

Små afdelinger har større fald i "diverse udgifter" fra 2014-2018 end store afdelinger. For boligafdelinger med færre end 16 boliger er faldet i udgifterne på 10,3 % fra 2014 til 2018 men dækker over et fald på 12,6 % fra 2014 til 2015 og sidenhen har ligget konstant. Det laveste fald i "diverse udgifter" er hos boligafdelinger med flere end 200 boliger med 1,1%.

Boligafdelinger ibrugtaget mellem 1968-1982 har størst fald i "diverse udgifter" med 6,6 % fra 2014 til 2018. Det dækker over et fald på 8,8 % fra 2014 til 2015 og som sidenhen er steget lidt. Boligafdelinger ibrugtaget mellem 1983-1999 har et fald på 6,2 % mens boligafdelinger ibrugtaget før 1957, mellem 1958-1967 og efter 1999 alle har små stigninger i "diverse udgifter" fra 2014 til 2018 med udsving i perioden.

Tabel 1: "Diverse udgifter", kr. pr. m², 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018	Udvikling 2014-2018
Region	Kr. pr. m²					Pct.
Region Hovedstaden	10,4	10,7	10,6	10,0	10,1	-2,9%
Region Sjælland	7,7	7,0	7,1	6,9	6,9	-10,4%
Region Syddanmark	6,3	6,0	6,2	7,0	6,0	-4,8%
Region Midtjylland	7,4	7,7	7,0	7,8	7,3	-1,4%
Region Nordjylland	7,6	7,6	7,6	7,9	8,3	9,2%
Boligtyper	Kr. pr. m²					Pct.
Familieboliger	8,0	7,8	7,7	7,7	7,7	-3,8%
Ældreboliger	10,2	10,1	9,2	9,5	9,3	-8,8%
Ungdomsboliger	12,1	11,8	12,6	13,5	13,2	9,1%
Blandede boliger	8,8	9,3	9,1	9,4	8,7	-1,1%
Gns. boligstørrelse	Kr. pr. m²					Pct.
Under 61 m ²	10,9	10,6	10,7	10,9	10,9	0,0%
61-80 m ²	8,4	8,3	8,1	8,2	8,0	-4,8%
81-100 m ²	7,9	8,2	8,1	8,4	8,0	1,3%
Over 100m ²	7,6	7,2	7,0	7,3	7,5	-1,3%
Byggeriart	Kr. pr. m²					Pct.
Etage	8,7	8,7	8,8	8,9	8,7	0,0%
Tæt/lavt	7,6	7,6	7,2	7,3	7,0	-7,9%
Antal boliger	Kr. pr. m²					Pct.
Under 16	8,7	7,6	7,5	7,5	7,8	-10,3%
16-30	7,8	7,6	7,4	7,6	7,5	-3,8%
31-50	7,5	7,5	7,1	8,3	7,1	-5,3%
51-100	7,4	7,5	6,8	7,3	7,0	-5,4%
101-200	7,4	8,1	7,7	7,4	7,2	-2,7%
Over 200	9,4	9,1	9,4	9,4	9,3	-1,1%
Ibrugtagelsesår	Kr. pr. m²					Pct.
Før 1957	7,2	7,3	7,6	7,3	7,3	1,4%
1958-1967	8,0	8,5	8,0	8,1	8,1	1,3%
1968-1982	9,1	8,3	8,6	8,7	8,5	-6,6%
1983-1999	8,1	8,5	7,9	7,9	7,6	-6,2%
Efter 1999	9,6	10,0	9,5	10,7	9,8	2,1%
Samlet gns. (Løbende priser)	8,3	8,4	8,2	8,3	8,1	-2,4%
Samlet gns. (Faste priser)	8,3	8,3	8,0	8,0	7,6	-8,4%

Om temastatistikken

Temastatistikken omfatter udgifter til konto 119, diverse udgifter for de regnskabsårene 2014-2018. Statistikken udarbejdes på baggrund af de almene boligorganisationers regnskabsindberetning til Landsbyggefonden. Udgifterne er trukket fra Landsbyggefondens Regnskabsdatabase pr. 20. august 2019. For at sikre sammenlignelighed på tværs af boligafdelinger med forskellige størrelse, opgøres udgifterne pr.m² boligareal i Landsbyggefondens Stamdata pr. regnskabet afslutning.

I statistikken er der benyttet ibrugtagne almene boligafdelinger, som har aflagt driftsregnskab i mindst ét regnskabsår i perioden 2014-2018¹. Fejlbehæftede eller mangelfulde indberetninger af regnskabstal til Landsbyggefondens Regnskabsdatabase er ikke inkluderet i datagrundlaget. Det samme gælder for afdelinger, der primært er erhvervs- eller institutionslejemål. Efter validering af data indgår regnskaber for afdelinger, der tilsammen dækker mellem 99,4 % og 99,8 % af boligerne i den almene boligsektor i årene 2014-2018².

Tabel A: Temastatistikens datagrundlag

	2014	2015	2016	2017	2018
Datagrundlag	565.678	566.070	569.207	569.045	572.140
Boliger i alt	568.182	568.714	570.346	573.000	575.350
Dækningsgrad	99,6%	99,5%	99,8%	99,3%	99,4%

Kilde: Landsbyggefondens Stamdatabase og Regnskabsdatabase

For afdelinger, som indeholder byggeafsnit med forskellige ibrugtagelsesår, er ibrugtagelsesåret beregnet som et vægtet gennemsnit ud fra boligantallet i de enkelte byggeafsnit. Den gennemsnitlige boligstørrelse i afdelinger er beregnet på baggrund af afdelingens samlede boligareal i forhold til antallet af boliger.

Byggeriets art opgøres som den hyppigst forekomne byggeriart i afdelingen, målt på antallet af boliger. Det betyder at byggeriarten udgør mere end 50% af afdelingens samlede antal boliger. Er antallet af boliger i tæt/lav og i etagebyggeri ens, så klassificeres afdelingen som etagebyggeri.

Opgørelse af boligtype på henholdsvis familie, ældre- og ungdomsboliger er foretaget ud fra "rene" afdelinger. Dvs. hvor afdelingen kun består af én boligtype. Enkeltværelser klassificeres i denne henseende som familieboliger. Er der mere end en boligtype i en afdeling, så kategoriseres afdelingen som blandet.

I opgørelse af de diverse udgifter i faste priser, tabel 1, benyttes samme prisindeks som i udregning af effektivitetstal.³

Tabel B: Prisindeks 2014-2018

	2014	2015	2016	2017	2018
Prisindeks (2014=100)	100,0	101,2	102,7	104,3	106,2

Anm.: PLO75 er et vægtet gennemsnit af forbrugerprisindeks (PRIS112) og lønindeks (ILON12), hvor lønindeks vægter 75%.

Kilde: Danmark Statistik - statistikbanken.dk/pris112 og statistikbanken.dk/ILON12

¹ Hvis et regnskab har en regnskabsperiode forskellig fra ét år, omregnes dette til helårsregnskab med en faktor svarende til forholdet mellem 12 måneder og regnskabsperiodens længde i måneder. F.eks. fremstår posterne for afdelinger med 9 og 15 måneder hhv. 33 % højere og 20 % lavere end i det aflagte regnskab (12/9=133% og 12/15=80%).

² I Tabel A opgøres boliger i alt i stamdata pr.1 januar året efter de angivne regnskabsår.

³ <https://lbf.dk/media/1465921/datagrundlag-effektivitetstal-bilag-2.pdf>