

Datagrundlag for Landsbyggefondens statistik om ledige boliger

Ledighedsstatistikken omfatter alle boliger i almene boligorganisationer og afdelinger (LBF-nr. 0001-1299). Der kan udsøges data for ledige boliger fra d. 1. februar 2007 og frem. Ledighedsstatistikken er baseret på to datakilder.

For perioden 1. februar 2007 – 1. juni 2015 er datagrundlaget baseret på månedlige indberetninger fra boligorganisationerne til Landsbyggefonden. Indberetningerne i perioden omfatter i gennemsnit 98,2 % af alle almene boliger hver måned. De ledige boliger er opgjort på afdelingsniveau med status d. 1. i hver måned. Selve indberetningen af boligerne er foretaget i et særligt indberetningsmodul i ugerne efter d.1.

Fra d. 1. juli 2015 er datagrundlaget baseret på månedlige registerudtræk fra Huslejeregisteret. Ledighedsdata er baseret på dataudtræk foretaget d. 2. i hver måned på boligniveau¹. Antallet af ledige boliger fra Huslejeregisteret opgøres med status d. 1. i måneden fraregnet de boliger, der har en startdato for ledigheden samme dag.

Tomgangsledighed

Boliger anses som ledige, når de påfører boligorganisationen/afdelingen et økonomisk tab. Boliger, der står midlertidig tomme, fordi de er under istandsættelse, renovering, eller fordi kommunen råder over boligerne, anses således ikke for ledige. Definitionen på tomgangsledighed betyder f. eks., at en bolig, der ikke genudlejes, fordi boligen snart skal renoveres, indgår i ledighedsstatistikken indtil renoveringen er påbegyndt, og udlejningstabt dermed overgår til afdelingens renoveringsbudget. Fra d. 1. januar 2018 frasorteres tomgangsledige boliger, der ikke er registrerede som aktive i Huslejeregistret.

Der tages forbehold for tilfælde, hvor boligernes status kan være angivet upræcist i Huslejeregisteret. F. eks. kan en ikke-tabsgivende bolig under renovering blive registreret som tomgangsledig, og dermed indgå midlertidigt i ledighedsstatistikken, såfremt den ikke er påført den korrekte anvisningskode i Huslejeregisteret. Disse tilfælde vil dog oftest blive rettet løbende og vurderes ikke at have nogen betydelig indvirkning på statistikken over tid.

Ledighedsprocent

Data for ledige boliger omregnes til ledighedspromiller og procent ved i søgefunktionen at sætte antallet af ledige boliger i forhold til det samlede antal almene boliger ifølge Landsbyggefondens stamdata.

Ledighedsprocenterne i kommuneoversigten på ledighedsstatistikens forside, samt kortet over kommuner med over 2 % ledige almene boliger, baserer sig på en anden dataafgrænsning end resten af ledighedsstatistikken. Her følges bestemmelserne i Almenboliglovens § 115 vedr. tilsagn til alment nybyggeri. Det betyder, at almene familie-

¹ Ledighedsdata for d. 1. juli og d. 1. august 2015 er dog opgjort d. 21. august 2015, og ledighedsdata for d. 1. oktober 2015 er opgjort d. 5. oktober 2015

og ungdomsboliger (LBF-nr. 0001-1299), samt boliger i selvejende ungdomsinstitutioner, medtages i beregningen. Ældreboliger er derimod ikke omfattet beregningen. Dette medfører, at de ledighedsprocenter brugeren selv kan fremsøge i søgefunktionen, enten ved at fremsøge enkelte kommuner eller ved at få alle kommuner vist samlet, ikke nødvendigvis svarer til de ledighedsprocenter, der findes i kommuneoversigten på forsiden.

Ledighedsdata

Følgende data kan findes i statistikken om ledige boliger:

Baggrundvariable	Datakilde
Ledige boliger i procent	Landsbyggefondens Stamdatabase samt Før 1.7.2015: Indberetning Fra 1.7.2015: Huslejeregisteret
Ledige boliger i regioner, kommuner, organisationer og afdelinger samt fra 1.7. 2015 i byggeafsnit	Landsbyggefondens Stamdatabase samt Før 1.7.2015: Indberetning Fra 1.7.2015: Huslejeregisteret
Ledige boliger efter boligtyper: Ledige familie-, ældre- og ungdomsboliger	Før 1.7.2015: Indberetning/Landsbyggefondens Stamdatabase Fra 1.7.2015: Huslejeregisteret
Ledige boliger efter ibrugtagningsår: Ledige boliger ibrugtaget før 1990, 1990-1999 og år 2000 eller efter	Landsbyggefondens Stamdatabase samt Før 1.7.2015: Indberetning Fra 1.7.2015: Huslejeregisteret
Ledige boliger efter byggeriets art: Ledige boliger i etage-, tæt/lavt- og blandet byggeri	Landsbyggefondens Stamdatabase samt Før 1.7.2015: Indberetning Fra 1.7.2015: Huslejeregisteret
Ledige boliger efter ledighedslængde: Ledige boliger med ledighedslængde ≤1 mdr., >1-2 mdr., >2-3 mdr. og >3 mdr.	Før 1.7.2015: Indberetning (med andre ledighedsintervaller) Fra 1.7.2015: Huslejeregisteret
Boliger i alt regioner, kommuner, organisationer og afdelinger samt fra 1.7. 2015 i byggeafsnit	Landsbyggefondens Stamdatabase
Boliger i alt efter boligtyper: Antal familie-, ældre-, og ungdomsboliger	Landsbyggefondens Stamdatabase
Boliger i alt efter ibrugtagningsår: Antal boliger ibrugtaget før 1990, 1990-1999 og år 2000 eller efter	Landsbyggefondens Stamdatabase
Boliger i alt efter byggeriets art: Antal boliger i etage-, tæt/lavt- og blandet byggeri	Landsbyggefondens Stamdatabase
Stamoplysninger mv.: Boligorganisationsnavn og nr., afdelingsnavn og nr., adresse, tilsynskommune, byggeafsnitsnavn og nr., boligareal i m ² og ibrugtagningsår for ældste byggeafsnit i afdelinger	Landsbyggefondens Stamdatabase

Boligtyper

Ledige enkeltværelser indgår først i datagrundlaget fra d. 1. juli 2015. Enkeltværelserne regnes som ledige familieboliger. For hele perioden fra d. 1. februar 2007 og frem regnes enkeltværelser som familieboliger i det samlede antal almene boliger.

Ibrugtagne boliger

Ledighedsstatistikken omfatter ibrugtagne boliger, hvilket betyder boliger i afdelinger med en ibrugtningsdato. Ibrugtningsdatoen er opgjort efter hvornår det ældste byggeafsnit i afdelingen er ibrugtaget.

I enkelte tilfælde findes ledige boliger i afdelinger uden en ibrugtningsdato. Der vil her være tale om helt nye afdelinger, der netop er ibrugtaget. Disse ledige boliger tæller med i opgørelsen. Alle boligerne i de pågældende afdelinger, både ledige og ikke-ledige, henregnes til det samlede antal boliger i den almene boligsektor. Det samlede antal almene boliger i ledighedsstatistikken vil dermed afvige en smule fra et samtidigt udtræk fra stamdata over alle ibrugtagne boliger. I ledighedsstatistikken henregnes boliger i afdelinger uden ibrugtningsdato til ibrugtningsperioden "2000 og derefter".

En justering af metoden for opgørelse af ledighedsdata betyder herudover, at der er mindre afvigelser mellem det totale antal boliger i de tidligere ledighedsoversigter, set i forhold til antallet af boliger i ledighedsstatistikken. Der tages også forbehold for enkelte afvigelser i fordelingen af ledige boliger på ibrugtagelsesperioder. Forskellene gælder kun for ledighedsdata opgjort før d. 1. juli 2015, og vurderes kun at indebære små ændringer i forhold til f. eks. tidligere beregninger af ledighedsprocent, der er fremgået af LBF Orienterer og oversigterne over ledighedsdata på LBFs hjemmeside.

Ledighedslængde

Ledighedsperioderne er ikke direkte sammenlignelige for ledighedsdata opgjort før d. 1. juli 2015, i forhold til ledighedsdata opgjort fra og med d. 1. juli 2015.

For de ledighedsdata, der er opgjort før d. 1. juli 2015, omfatter ledighedsperioden "<=1 måned" de boliger, der i indberetningerne er kategoriseret som ledige i "Under ½ måned". Ledighedsperioden ">1-2 måneder" omfatter de boliger, der i indberetningerne er kategoriseret som ledige i "1/2 til 1 ½ måned". Ledighedsperioden ">2-3 måneder" omfatter de boliger, der i indberetningerne er kategoriseret som ledige i "2 til 2 ½ måned". Ledighedsperioden ">3 måneder" omfatter de boliger, der i indberetningerne er kategoriseret som ledige i "3 måneder eller mere".

For ledighedsdata opgjort fra og med d. 1. juli 2015 omfatter ledighedsperioden "<=1 måned" de boliger, der på statusdagen har været ledige i 1-31 dage. Ledighedsperioden ">1-2 måneder" omfatter de boliger, der på statusdagen har været ledige i 32-62 dage. Ledighedsperioden ">2-3 måneder" omfatter de boliger, der på statusdagen har været ledige i 63-92 dage, mens ledighedsperioden ">3 måneder" omfatter boliger, der på statusdagen har været ledige i over 92 dage.

Byggeriets art

Definitionen af byggeriets art er forskellig for ledighedsdata opgjort indtil d. 1. juni 2015, i forhold til ledighedsdata opgjort herefter. For ledighedsdata opgjort indtil d. 1. juni 2015 er byggeriarten for ledige boliger defineret på afdelingsniveau. Såfremt en afdeling har over 50 % etageboliger, regnes den ledige bolig som en etagebolig. Såfremt samtlige boliger i afdelingen er boliger i tæt/lavt byggeri, regnes den ledige bolig som beliggende i tæt/lavt byggeri. Øvrige ledige boliger regnes som blandet byggeri.

For ledighedsdata opgjort fra d. 1. juli 2015 tages der udgangspunkt i antallet af etager i den bygning, som den ledige bolig tilhører. Her anvendes Bygnings- og Boligregistret (BBR) som kilde. Boliger i tæt/lavt byggeri, er boliger i bygninger på højst 2 etager (inkl. stueetagen). Resten af boligerne regnes som etageboliger. Med denne definition er der ingen ledige boliger i blandet byggeri.

For det totale antal almene boliger anvendes opdelingen i etage-, tæt/lavt- og blandet byggeri fra stamdata, både for ledighedsdata opgjort indtil d. 1. juni 2015 og herefter. Det er således kun for antallet af ledige boliger, at definitionen er anderledes. Dette betyder også, at der kan være tilfælde, hvor en bolig er registreret med én byggeriart som ledig, og med en anden byggeriart i det samlede boligantal.

Geografisk placering af boliger

Kortet over ledige boliger viser antallet af ledige boliger i områder, der afgrænses efter Google Maps zoomniveau. De ledige boliger er geografisk placeret efter byggeafsnittenes X og Y koordinater. Kommunekortet viser hvilke kommuner, der har over 2 % ledige almene boliger. Dette kort baserer sig som nævnt på en anden dataafgrænsning end resten af ledighedsstatistikken, eftersom kortet følger bestemmelserne i Almenboliglovens § 115 vedr. tilsagn til alment nybyggeri.

Kortet, der er tilknyttet stamdatasiden på organisations- og afdelingsniveau, viser placeringen af den pågældende organisations eller afdelings boliger på byggeafsnitsniveau. Det er byggeafsnittene for det samlede antal boliger der vises, og ikke kun de ledige boliger. Boligerne er geografisk placeret efter byggeafsnittenes aktuelle X og Y koordinater, uanset for hvilken tidsperiode data udsøges.

En mindre andel af byggeafsnittene har ikke tilknyttet præcise X og Y koordinater, hvilket betyder at disse byggeafsnit ikke fremgår af kortvisningen.

I ledighedsstatistikken opgøres boligernes geografiske placering med udgangspunkt i beliggenhedskommunen for afdelingens første byggeafsnit, der er bestemmende for alle boliger i afdelingen. Det er ligeledes afdelingens første byggeafsnit, der bestemmer placeringen af afdelingen i kortet på stamdatasiden for boligorganisationerne.

Afdelinger og boligorganisationer uden ledige boliger

I ledighedsstatistikken skal antallet af ledige boliger altid holdes op imod det samlede antal boliger. Således kan afdelinger og boligorganisationer, der bl.a. som følge af sammenlægninger ikke længere eksisterer, stå registreret med 0 ledige boliger. Såfremt

det samlede antal boliger i afdelingen eller boligorganisationen også er 0, er der tale om en afdeling eller boligorganisation, der ikke eksisterer på det pågældende tidspunkt.

Ledighedsstatistikken og søgeportalen DanmarkBolig

Ledighedsstatistikken kan ikke anvendes til boligsøgning. Der er ikke fuldstændig overensstemmelse imellem antallet af ledige boliger i ledighedsstatistikken og i søgeportalen DanmarkBolig. Det skyldes bl.a., at nogle boliger ikke står som ledige i DanmarkBolig, idet snarlig renovering forhindrer genudlejning. Herudover frasorteres som nævnt boliger i ledighedsstatistikken, der starter med at være ledige samme dag som statusdagen for opgørelsen. Der tages også et forbehold for, at alle boligens status er opdateret i BBR.