

**BL**

DANMARKS  
ALMENE  
BOLIGER

MAJ 2021

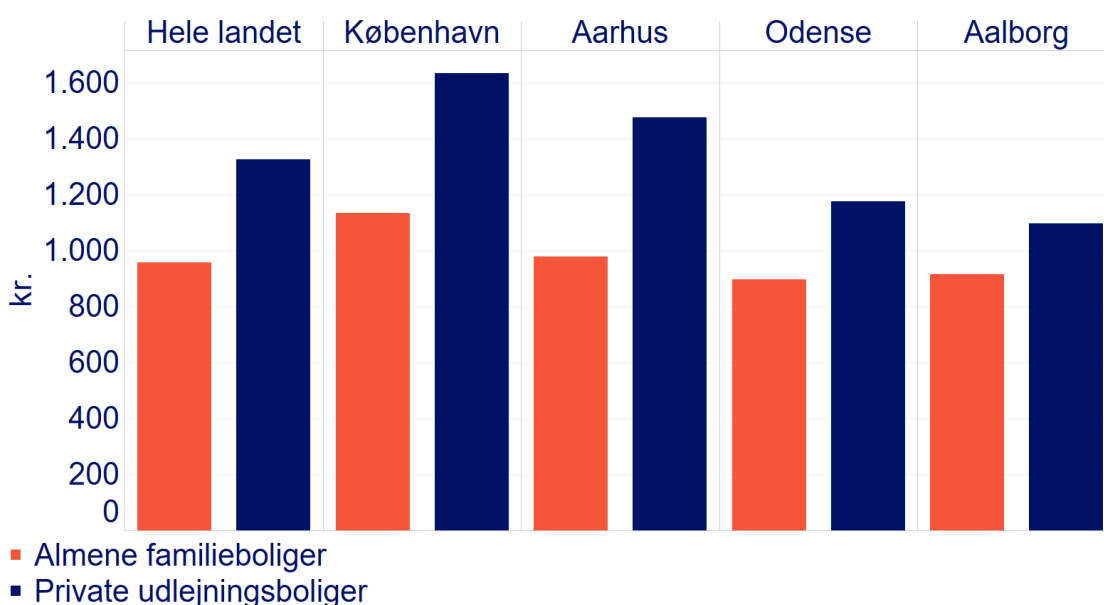
# Huslejeniveauer i almene boliger

# Huslejeniveauer i almene boliger

Huslejen i almene boliger er generelt lavere end i private udlejningsboliger. På landsplan er huslejen i en almen familiebolig i gennemsnit 957 kr. pr. kvm. mens den i private udlejningsboliger er 1.326 kr. pr. kvm., jf. tabel 1. Det er en prisforskel på 39 pct.

Boligerne med den højeste husleje findes i København, hvor huslejen i private udlejningsboliger er godt 23 pct. højere end landsgennemsnittet, mens huslejen i almene boliger er godt 19 pct. højere.

**Figur 1. Årlig husleje pr. kvm. i nyopførte boliger efter område**



Note: Husleje i boliger opført i år 2000 og frem.

Kilde: Boligstat.dk, april 2021.

**Tabel 1. Årlig husleje pr. kvm. efter område (kr.) i nyopførte boliger**

	Hele Danmark	København	Odense	Aalborg	Aarhus
Husleje i boliger opført i år 2000 og frem					
<b>Almene familieboliger</b>	957	1.135	898	916	978
<b>Private udlejningsboliger</b>	1.326	1.634	1.177	1.096	1.476

Note: Husleje i boliger opført i år 2000 og frem.

Kilde: Boligstat.dk, april 2021.

# Rådighedsbeløb for forskellige familietyper

Den såkaldte boligbyrde, som viser, hvor stor en del af den disponible indkomst, som anvendes til boligudgifter, er forskellig på tværs af familietyper og indkomstgrupper.

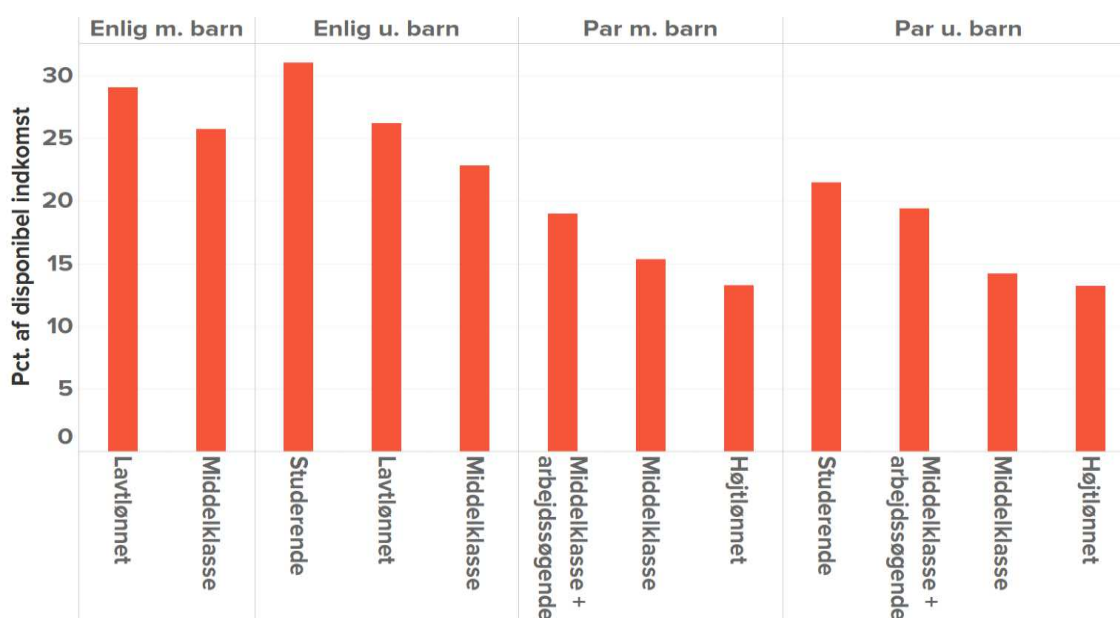
Generelt er boligbyrden størst for enlige. For enlige studerende, som har et studiejob, udgør boligbyrden godt 30 pct. af deres indkomst efter skat, hvis de bor alment. For enlige uden børn udgør huslejen generelt en mindre del af indkomsten end for enlige med børn, og for en enig lavtlønnet er boligbyrden hhv. godt 25 og knap 30 pct. uden og med børn, jf. figur 2.

Enlige med en mellemindkomst, som har børn og bor i en almen bolig, bruger i gennemsnit godt en fjerdedel af deres indkomst på husleje. I denne gruppe indgår fx enlige sygeplejersker, folkeskolelærere, dagplejere og sekretærer med børn.

For par er boligbehovet større men boligbyrden lavere, da de har to indkomster til at betale huslejen. Et par med og uden børn, hvor begge har et job med mellemstore indkomster som fx består af en tandplejer og en laborant, har en boligbyrde på omkring 15 pct. Tilsvarende udgør huslejen lidt under 15 pct. af den disponible indkomst for et par, hvor begge har et højt lønnet job, jf. figur 2.

Et par, hvor den ene part har et job lønnet i mellemklassen og den anden er på offentlig forsørgelse og er arbejdssøgende, bruger ca. en femtedel af deres indkomst efter skat på husleje, hvis de bor i en almen bolig.

**Figur 2. Boligbyrde for almene lejere efter familietyper og fag-/indkomstgrupper, hele landet**



Note: Boligbyrderne er opgjort pba. huslejeoplysninger fra 2019. Se definitioner i boks 1.

Husleje i boliger opført i år 2000 og frem.

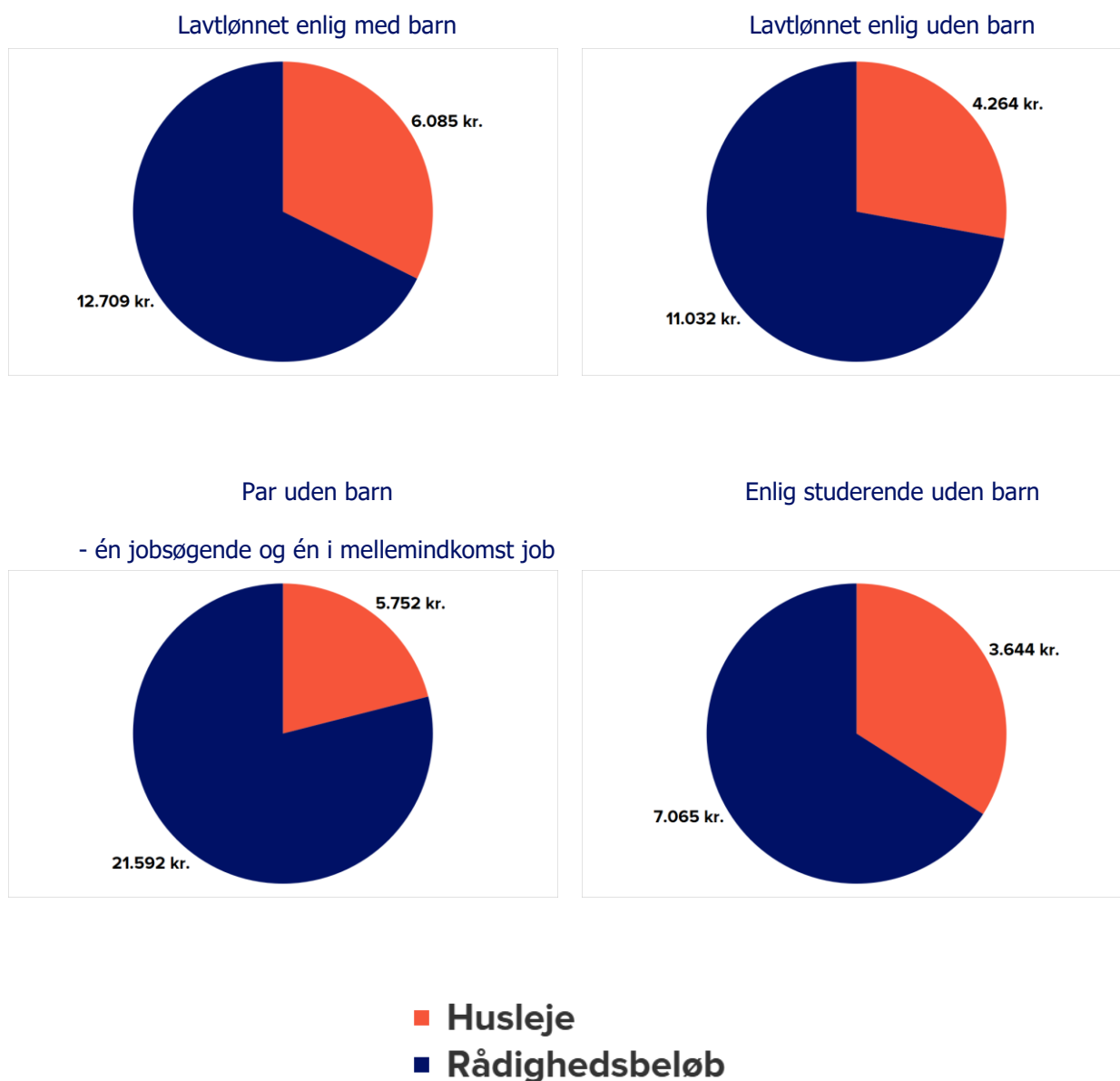
Kilde: BL's egne beregninger pba. Danmark Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejeregister

Generelt er boligbyrden en smule højere i København end i landet som helhed. Det skyldes, at forskellen i huslejen mellem København og resten af landet er større end forskellen i indkomsterne.

For enlige i lavtlønnede job, der er bosat i København udgør huslejen mellem 32 og 34 pct. af indkomsten efter skat afhængig af, om de har børn. Det svarer samtidig til, at de enlige har omkring 11-12.000 kroner til rådighed efter huslejen er betalt.

Til sammenligning har en enlig studerende og et par uden børn, hvoraf én er jobsøgende og én er i et mellemlønnet job et rådighedsbeløb på hhv. ca. 7.000 og 22.000 kr., jf. figur 3.

**Figur 3. Husleje og rådighedsbeløb for udvalgte familietyper og fag/indkomstgrupper i almene boliger, København**



Note: Boligbyrderne er opgjort pba. huslejeoplysninger fra 2019. Se definitioner i Boks 1.

Kilde: BL's egne beregninger pba. Danmark Statistiks registerdata og Landsbyggefondens huslejeregister.

# Eksempler på huslejer i blandede byggerier

## Nobelholmen, Enghave Brygge i København

Nobelholmen er et byggeri opført af AP Pension bestående af ca. 225 lejligheder på 2-4 værelser, heraf 25 almene familieboliger med altaner. Boligkvarteret Nobelholmen ligger på Enghave Brygge i gåafstand til Vesterbro, Tivoli og indre by. Ejendommen rummer en integreret daginstitution samt kælder med depoter til opbevaring, cykelparkering og parkeringskælder.

Ejendommen stod klar til indflytning i marts 2021.

**Tabel 2. Huslejeniveauer**

	FSB (almene)	AP Pension (private)
<b>69 kvm.</b>	<b>2-værelses lejligheder</b>	
	7.064 kr.	11.995 kr.
<b>81 kvm.</b>	<b>3-værelses lejligheder</b>	
	8.843 kr.	13.798 kr.
<b>84 kvm.</b>		
<b>93 kvm.</b>		14.198 kr.
<b>96 kvm.</b>	10.207 kr.	
<b>102 kvm.</b>	10.538 kr.	14.995 kr.
<b>114 kvm.</b>	<b>4-værelses lejligheder</b>	
	12.002 kr.	
<b>117 kvm.</b>		17.050 kr.

Kilde: danmarkbolig.dk og nobelholmen.dk og almene boligorganisationer



## Ørestad Have/syd, Ørestad i København

Ørestadshave består af 311 boliger, som er 2-5 værelseslejligheder. 148 af boligerne er almene boliger, som alle er forsynet med altan eller terrasse. De almene boliger fordeler sig på 122 familieboliger, 12 mindre almene familieboliger og 14 ungdomsboliger. Udover de 311 boliger er der i ejendommen en dagsinstitution med legeplads og et erhvervslejemål.

Ejendommen stod klar til indflytning i marts 2021.

**Tabel 3. Huslejeniveauer**

	AAB (almene)	AG Gruppen og NREP (private)
	<b>2-værelses lejligheder</b>	
<b>65 kvm.</b>		11.200 kr.
<b>68 kvm.</b>	6.900 kr.	
	<b>4-værelses lejligheder</b>	
<b>102 kvm.</b>		14.950 kr.
	<b>5-værelses lejligheder</b>	
<b>108 kvm.</b>	10.200 kr.	

*Kilde: Oplysninger fra AAB København og juliliving.dk og almene boligorganisationer*



## Pladehallen, Frederiks Brygge i København

Lejlighederne i Pladehallen består af 36 blandede almene og private boliger. Størstedelen er 3-værelses, mens en mindre del består af 2-værelses. Der er to fælles tagterrasser. Der er etableret cykelparkering i gårdrummene.

Ejendommen stod klar til indflytning i januar 2020.

**Tabel 4. Huslejeniveauer, familieboliger**

	<b>PAB (almene)</b>	<b>DEAS (private)</b>
<b>70 kvm.</b>	7.712 kr.	8.750-12.833 kr.
<b>99 kvm.</b>	10.907 kr.	12.375-18.150 kr.
<b>100 kvm.</b>	11.017 kr.	12.500-18.333 kr.
<b>103 kvm.</b>	11.347 kr.	12.875-18.883 kr.
<b>116 kvm.</b>	12.779 kr.	14.500-21.267 kr.

*Kilde: danmarksbolig.dk og deaserhverv.dk og almene boligorganisationer*



## Gartnerbyen, Odense

I Gartnerbyen findes ialt 88 boliger, som er 1 til 4-rums lejligheder med grønne arealer og butikker. Gartnerbyen ligger i en afstand af 2 km fra Odense Rådhus og tæt på daginstitutioner, supermarked og skoler. Stuelejlighederne har en terrasse, og der er vaskeri i ejendommen, men også plads på badevarelsene til vaskemaskinen.

Ejendommen står klar til indflytning i sommeren 2021.

**Tabel 5. Huslejeniveauer, familie- og ungdomsboliger**

	FAB (almene)	X (private)
	<b>1 rums</b>	
<b>66 kvm.</b>	5.510 kr.	
	<b>2 rums</b>	
<b>61 kvm.</b>		7.400 kr.
<b>69 kvm.</b>	6.080 kr.	
<b>71 kvm.</b>		8.200 kr.
	<b>3 rums</b>	
<b>82 kvm.</b>		9.719 kr.
<b>86 kvm.</b>	7.060 kr.	
	<b>4 rums</b>	
<b>105 kvm.</b>	8.150 kr.	

*Kilde: greenhouse.dk og almene boligorganisationer*





## Boks 1. Definition og metode

Opgørelsen af boligbyrder er baseret på hhv. 4 familietyper og 5 fag/indkomstgrupper, som defineres ud fra befolkningens professioner og gennemsnitlige indkomstniveauer. Afgrænsningen er foretaget ud fra individoplysninger i Danmark Statistiks registerdata. Fag/indkomstgrupper er baseret på familiens indkomst efter skat. Der defineres 4 indkomstgrupper:

Indkomstgruppe	Indkomst efter skat	Hvilke fag indgår
Lavtlønnet	< 20.000 kr. pr. måned	Butiksassistent, kassemedarbejder, rengøringsassistent, frisør, hjemmehjælp, manuelt lagerarbejde, slagter, taxachauffør, tjener
Middelklasse	20.000-26.000 kr. pr. måned	Sygeplejerske, folkeskolelærer, murer, politibetjent, elektriker, sekretær, automekaniker, dagpleje, fysioterapeut, kontoransat, laborant, lastbilchauffør, maskinoperator, montør, smede, socialrådgiver, tandpleje, tømrer
Højtlønnet	> 26.000 kr. pr. måned	Programmør, gymnasielærer, jurist, tandlæge, ingeniør, journalist, læge, farmaceut, psykolog, regnskabsfører, teknikker.

I opgørelsen krydses familietyper og fag/indkomstgrupperne, og for par gælder det, at begge parter har et job der indgår i samme fag/indkomstgruppe. Derfor vil par i middelklassen altså begge have et job, der går ind under den definition, f.eks. en folkeskolelærer og en politibetjent. For gruppen middelklasse + arbejdssøgende har den ene part et job i mellemindkomstgruppen, mens den anden part er arbejdsløs uden erhvervsindkomst. I opgørelsen indgår ikke øverste leder og ledere inden for administration og erhvervsorienterede funktioner.

Familietyperne er defineret pba. personernes civilstand, familiære forhold, husstandsstørrelse, alder og boligforhold m.m. De enkelte familietyper defineres som følgende:

- **Enlige med børn:** Ikke-hjemmeboende personer, der ikke danner par med en anden person, med et eller flere hjemmeboende børn.
- **Enlige uden børn:** Ikke-hjemmeboende personer, der ikke danner par med en anden person, uden et eller flere hjemmeboende børn.
- **Par med børn:** Ikke-hjemmeboende personer, der danner par med en anden person, med et eller flere hjemmeboende børn.
- **Par uden børn:** Ikke-hjemmeboende personer, der danner par med en anden person, uden et eller flere hjemmeboende børn.

Personer, som ikke falder ind under ovenstående definitioner, er udeladt i opgørelsen. Fx søskende, der bor sammen eller personer, der bor i et kollektiv.

Opgørelsen af boligbyrder for almene lejere er baseret på oplysninger om huslejeniveauer fra Landsbyggefondens Huslejeregister. For boliger, hvor forbrug af vand, el og/eller varme er inkluderet i huslejen, er der foretaget en rensning af den månedlige husleje, så alle huslejer brugt i opgørelsen er ekskl. forbrug. Rensningen af el-, vand- og varmemeforbruget sker på baggrund af en regressionsmodel, som indeholder oplysninger om beboernes acontobetaling til vand, varme og el, samt boligernes karakteristika.