

Omfanget af den almene boligsektor i kommunerne

Brøndby og den københavnske vestegn har den relativt største almene boligsektor set i forhold til kommunernes samlede boligmasse, viser en ny opgørelse fra Landsbyggefonden. Gentofte og Samsø kommuner har de relativt mindste andele af almene boliger. Her ser det ud til, at den lokale efterspørgsel efter almene boliger bliver stillet i nabokommunerne.

Landsbyggefondens nye temastatistik opgør omfanget af den almene boligsektor i de danske kommuner. For at sikre et fælles sammenligningsgrundlag, hvor opgørelsen ikke påvirkes af forskelle i kommunernes størrelse, defineres sektorens størrelse som antallet af almene boliger i den enkelte kommune i procent af kommunens samlede boligmasse.

På landsplan udgør den almene boligsektor 20,5 % af boligmassen. Der er dog en betydelig kommunal variation. Den almene boligsektor er relativt størst på den københavnske vestegn og i særdeleshed i Brøndby, hvor ca. 2 ud af 3 boliger er almene. Til gengæld udgør den almene boligsektor mindre end hver 20. bolig på Samsø og i Gentofte – det er relativt mindst i landet.

Kommunerne med relativt færrest almene boliger, har dog mindst én nabokommune, hvor den almene boligsektor er væsentligt større end landsgennemsnittet. Den lokale efterspørgsel efter almene boliger kan dermed stilles via denne "naboeffekt".

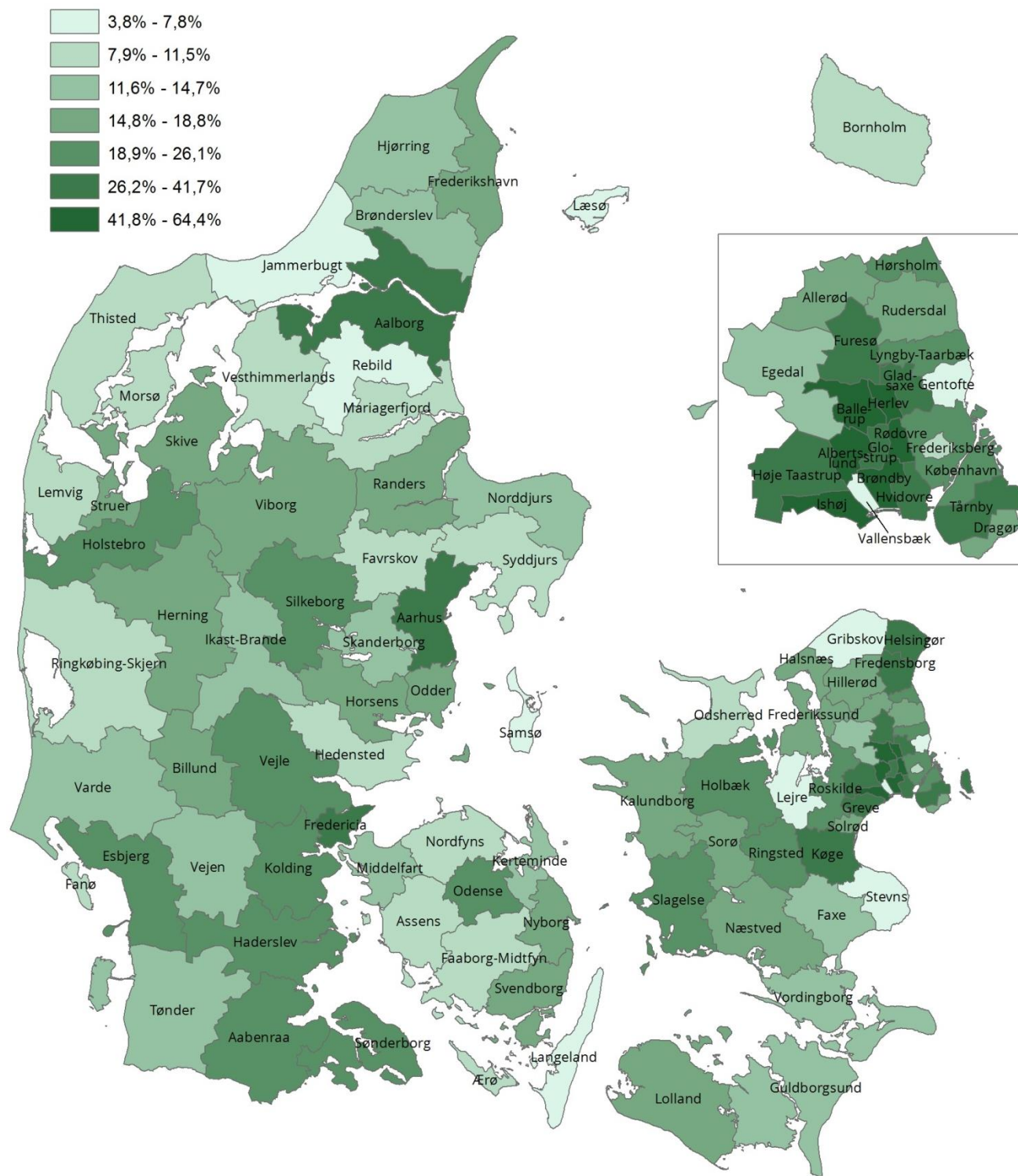
Variationen i omfanget af den almene sektor skyldes mange forhold, herunder bl.a. historiske og/eller lokale træk samt efterspørgslen efter almene boliger. Kommuner, som har oplevet store ændringer i lokalplanlægningen samtidig med at udvidelsen af den almene boligsektor begyndte i 1950'erne, har ofte en relativt stor almen sektor. Ligesom at bykommuner oftest har en større almen boligsektor end traditionelle landkommuner.

Temastatistikken er bygget op omkring kommunekortet i figur 1, side 2, hvor den relative størrelse af den almene boligsektor i kommunerne er inddelt i syv intervaller. I bilagstabellen kan den enkelte kommunes andel af almene boliger i procent af den samlede boligmasse aflæses sammen med kommunernes indbyrdes rang.

Vestegnen har den største almene boligsektor

Den almene boligsektor er relativt størst i Hovedstadsregionen og især på den københavnske vestegn. I Brøndby er ca. 2 ud af 3 boliger (64 %) almene boliger, hvilket er relativt størst i landet. Derudover har fire andre vestegnskommuner (Albertslund, Ballerup, Ishøj samt Herlev) ligeledes en almen boligsektor, som udgør mere end halvdelen af den samlede boligmasse i kommunen. Det er unikt for de fem kommuner. I Hvidovre, Glostrup og Rødovre er den almene boligsektor lidt lavere end dette, varierende fra ca. 40 til 46 % af boligmassen. Omfanget af den almene boligsektor på vestegnen er et udtryk for de store ændringer i lokalplanerne, som fandt sted i 1950'erne og ca. 20 år frem, hvor ca. 70 % af boligerne i området blev opført. I Ishøj (og Høje Taastrup) er hovedparten af den almene boligsektor dog først opført i 70'erne.

Figur 1: Antal almene boliger i pct. af alle boliger i kommunen 1. januar 2015



Kilde: Danmarks Statistik og Landsbyggefondens Stamdata

Noter: Den samlede boligmasse er opgjort pr. 1. januar 2014. Antallet af almene boliger er opgjort pr. 1. januar 2015.

Intervallerne er dannet på baggrund af en Jenks algoritme, hvorfor de varierer i størrelse.

Kortet er baseret på DAGI-kort fra Geodatastyrelsen

Foruden vestegnskommunerne, har Tårnby landets relativt største almene boligsektor med 40 % almene boliger. Tårnby Kommunes udvikling fra land- til bykommune, og den dertilhørende relativt store almene boligsektor, kan i nogen grad tilskrives udviklingen i Københavns Lufthavn. Det skal bemærkes, at ca. 1/3-del af de almene boliger (svarende til 4 afdelinger) i kommunen er ibrugtaget i 1963, hvilket er 3 år efter lufthavnen blev udvidet med en udenrigsterminal (Terminal 2) i 1960.

“Naboeffekten” – små almene boligsektorer er naboer til store

På Samsø og i Gentofte er mindre end hver 20. bolig almen (4 %), hvilket gør, at de to kommuner har landets relativt mindste almene boligsektorer. Kommunerne med de relativt mindste almene boligsektorer (inkl. førnævnte kommuner), ligger spredt over det meste af landet. Det inkluderer to ø-kommuner (Læsø og Langeland), Jammerbugt og Rebild fra Region Nordjylland, Gribskov, Lejre og Stevns fra Region Sjælland og Vallensbæk fra Hovedstaden, som alle har under ca. 8 % almene boliger.

De landfaste af disse kommuner er desuden naboer til kommuner med en almen boligsektor, som er markant større end landsgennemsnittet. Jammerbugt og Rebild er naboer til Aalborg, Lejre og Stevns har Køge som fælles nabo, mens Gribskov ligger op ad både Helsingør og Fredensborg. Vallensbæk ligger på den københavnske vestegn, hvor alle kommuner har en relativt stor almen boligsektor. Endeligt er Gladsaxe, Gentoftes nabo med en stor almen boligsektor. København grænser ligeledes op til Gentofte. Her er den almene boligsektor på niveau med landsgennemsnittet. Til gengæld har kommunen det største antal almene boliger i landet (ca. 60.000).

Den almene sektor uden for Hovedstaden

I **Region Sjælland** har hovedparten af kommunerne en almen sektor, som udgør mellem 13 og 18 % af den samlede boligmasse. Undtagelserne herfra ligger især i tværbæltet fra Odsherred til Stevns samt Slagelse. I Køge er 29 % af boligmassen almene boliger, hvilket er størst uden for Hovedstadsregionen og dermed også i Region Sjælland. I Stevns og Odsherred kommuner udgør den almene sektoren henholdsvis 6 og 10 % af boligmassen, hvilket er lavest i regionen.

I **Region Syddanmark** tegner Fredericia og Esbjerg sig for de relativt største almene sektorer med henholdsvis 27 % og 26 % almene boliger. Langeland har regionens relativt mindste almene sektor (7 %). Blandt kommunerne på Fyn har alle kommuner udover Odense en relativt mindre sektor end landsgennemsnittet.

I Aarhus udgør de almene boliger 29 % af boligmassen i kommunen. Det er størst i **Region Midtjylland** (og størst vest for Storebælt). I Aarhus' nord- og vestlige nabokommuner er den almene boligsektor ca. halvdelen af landsgennemsnittet, mens nabokommunerne i syd ligeledes har en almen sektor under landsgennemsnittet. Randers, som er landets 6. største kommune og den næststørste i Region Midtjylland, har 17 % almene boliger, hvilket er lavere end både landsgennemsnittet og de øvrige større bykommuner.

Blandt kommunerne i Sønder- og Midtjylland fremstår en bræmme af kommuner fra Aabenraa/Sønderborg i syd til Holstebro i nord med en almen sektor på niveau med landsgennemsnittet. Derudover har de pågældende kommuner til fælles, at de alle gennemløbes af det sønder- og midtjyske motorvejsnetværk (inkl. motorvej E45).

Region Nordjylland er kendetegnet ved, at de fleste kommuner har en almen sektor, som er mindre end landsgennemsnittet. Det er især udtalt i kommunerne omkring Limfjorden, hvor den almene sektor udgør ca. 9 % af boligmassen, og på Læsø, hvor der er 5 % almene boliger. Aalborg har med sine 27 % almene boliger regionens største almene sektor. Endeligt har Frederikshavn også en almen sektor, som er relativt større end landsgennemsnittet.

Om temastatistikken

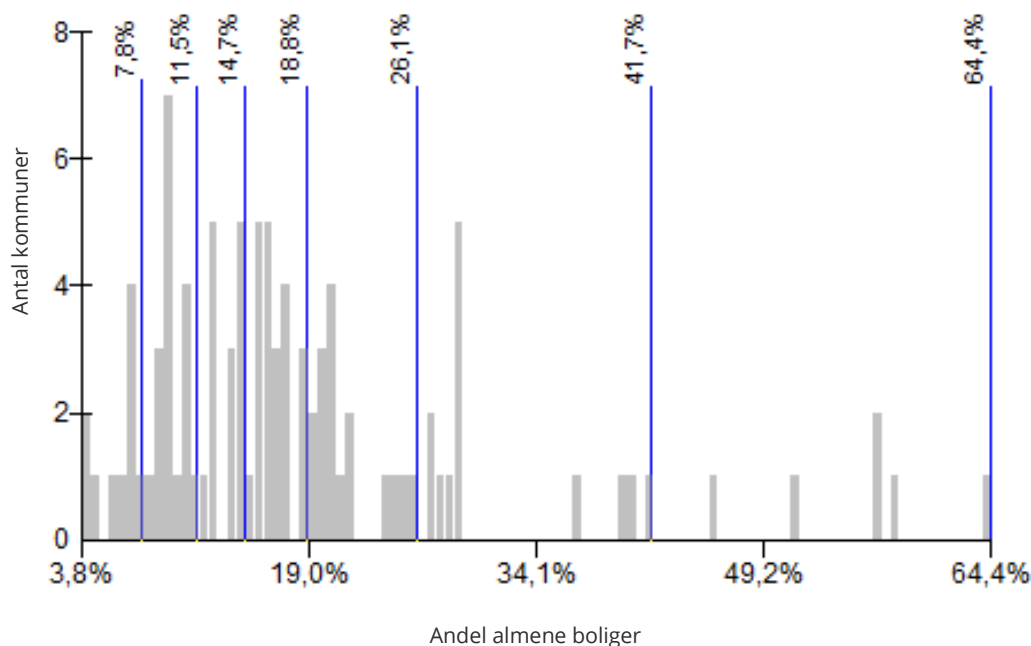
Antallet af almene boliger er opgjort i Landsbyggefondens Stamdatabase pr. 1. januar 2015. Kommunernes samlede boligmasse er fra Danmarks Statistiks Statistikbank, og er opgjort pr. 1. januar 2014.

I denne temastatistik er omfanget af den almene sektor opgjort som antallet af almene boliger i procent af kommunens samlede boligmasse. Det svarer til kommunens relative udbud af almene boliger. Alternativt kunne omfanget af sektoren være opgjort ud fra den relative lokale efterspørgsel efter almene boliger, dvs. hvor antallet af almene boliger blev sat i procent af befolkningens størrelse eller antallet af husstande i kommunen. Valget af opgørelsesmetode har dog kun begrænsede konsekvenser for resultaterne, svarende til et generelt niveauskift samt små indbyrdes forskydninger kommunerne i mellem. Dette fremgår af bilagstabel 1, hvor sektorens størrelse både er opgjort i forhold til boligmassen samt i forhold til den voksne befolkning i kommunen¹.

Til udarbejdelsen af figur 1 har Landsbyggefonden valgt at inddele data i 7 intervaller for at sikre en tilstrækkelig variation på kortet og derved i højere grad synliggøre konklusionerne. Intervalstørrelserne er bestemt ud fra en Jenks algoritme, hvilket bevirker, at de varierer i størrelse.

Jenks algoritmen placerer data på en talakse. Herefter grupperes tilsvarende værdier i 7 intervaller ud fra naturlige "huller" i data, dvs. hvor der er forskel mellem værdierne på talaksen, under hensyntagen til, at den samlede varians over alle intervaller minimeres. Nedenstående figur A illustrerer resultatet af algoritmen for datamaterialet, hvor den anvendte intervalinddeling i figur 1 er markeret med lodrette blå streger.

Figur A: Jenks algoritme til figur 1



Kilde: ArcMap

¹ Idet børn under 18 års egen-efterspørgsel efter almene boliger er begrænset, er de udeladt fra opgørelsen. Derved undgås, at evt. forskelle i familjestørrelser på tværs af kommuner påvirker resultaterne.

Bilagstabel 1: Antal almene boliger fordelt på kommuner 1. januar 2015

| Almene boliger | | | | | |
|-----------------|--------|-------------------------|------|---------------------------------|------|
| Kommune | Antal | I pct. af boliger i alt | Rang | I pct. af befolkningen (18+ år) | Rang |
| Albertslund | 7.275 | 56,6% | 4 | 33,8% | 4 |
| Allerød | 1.765 | 17,6% | 40 | 9,6% | 53 |
| Assens | 1.851 | 9,3% | 85 | 5,7% | 86 |
| Ballerup | 13.206 | 58,0% | 2 | 34,9% | 2 |
| Billund | 2.398 | 18,8% | 37 | 11,7% | 37 |
| Bornholm | 2.449 | 11,1% | 73 | 7,4% | 71 |
| Brøndby | 10.367 | 64,4% | 1 | 37,4% | 1 |
| Brønderslev | 2.380 | 13,6% | 65 | 8,5% | 64 |
| Dragør | 944 | 15,6% | 55 | 8,7% | 61 |
| Egedal | 2.176 | 12,8% | 67 | 6,8% | 74 |
| Esbjerg | 14.994 | 26,1% | 20 | 16,3% | 18 |
| Fanø | 180 | 10,5% | 76 | 6,7% | 75 |
| Favrskov | 2.101 | 10,3% | 77 | 5,9% | 84 |
| Faxe | 2.319 | 13,8% | 64 | 8,3% | 66 |
| Fredensborg | 5.182 | 28,8% | 14 | 16,9% | 15 |
| Fredericia | 6.887 | 27,1% | 18 | 17,3% | 11 |
| Frederiksberg | 5.285 | 9,7% | 81 | 6,2% | 78 |
| Frederikshavn | 7.596 | 22,5% | 24 | 15,4% | 24 |
| Frederikssund | 3.306 | 16,7% | 46 | 9,5% | 55 |
| Furesø | 4.906 | 28,8% | 13 | 16,5% | 16 |
| Faaborg-Midtfyn | 2.637 | 10,6% | 75 | 6,5% | 76 |
| Gentofte | 1.532 | 4,4% | 97 | 2,7% | 98 |
| Gladsaxe | 11.677 | 36,8% | 10 | 22,4% | 10 |
| Glostrup | 4.632 | 41,7% | 7 | 26,0% | 7 |
| Greve | 6.106 | 28,9% | 12 | 16,1% | 19 |
| Gribskov | 1.360 | 7,5% | 90 | 4,2% | 93 |
| Guldborgsund | 4.863 | 14,5% | 59 | 9,7% | 52 |
| Haderslev | 5.768 | 20,3% | 31 | 13,0% | 27 |
| Halsnæs | 2.358 | 16,3% | 48 | 9,5% | 54 |
| Hedensted | 2.028 | 9,8% | 78 | 5,8% | 85 |
| Helsingør | 8.404 | 28,1% | 16 | 17,2% | 12 |
| Herlev | 7.623 | 56,7% | 3 | 34,8% | 3 |
| Herning | 7.696 | 18,6% | 39 | 11,4% | 39 |
| Hillerød | 4.040 | 18,7% | 38 | 10,7% | 42 |

| Almene boliger | | | | | |
|-------------------|--------|-------------------------|------|---------------------------------|------|
| Kommune | Antal | I pct. af boliger i alt | Rang | I pct. af befolkningen (18+ år) | Rang |
| Hjørring | 4.871 | 14,4% | 60 | 9,4% | 56 |
| Holbæk | 6.813 | 20,7% | 28 | 12,6% | 29 |
| Holstebro | 5.554 | 19,8% | 34 | 12,4% | 33 |
| Horsens | 6.580 | 15,8% | 53 | 9,7% | 51 |
| Hvidovre | 9.863 | 40,2% | 8 | 24,1% | 8 |
| Høje-Taastrup | 6.052 | 27,9% | 17 | 15,9% | 21 |
| Hørsholm | 2.423 | 20,4% | 30 | 12,4% | 32 |
| Ikast-Brande | 2.631 | 14,0% | 63 | 8,4% | 65 |
| Ishøj | 4.830 | 51,4% | 5 | 28,4% | 5 |
| Jammerbugt | 1.501 | 7,8% | 89 | 5,0% | 90 |
| Kalundborg | 3.909 | 16,1% | 51 | 10,1% | 47 |
| Kerteminde | 1.453 | 12,7% | 68 | 7,7% | 70 |
| Kolding | 9.263 | 21,3% | 27 | 13,1% | 26 |
| København | 60.122 | 20,0% | 32 | 12,6% | 30 |
| Køge | 7.594 | 29,1% | 11 | 16,5% | 17 |
| Langeland | 655 | 7,4% | 93 | 6,1% | 79 |
| Lejre | 739 | 6,6% | 94 | 3,5% | 96 |
| Lemvig | 909 | 8,3% | 88 | 5,5% | 88 |
| Lolland | 4.259 | 16,4% | 47 | 11,9% | 35 |
| Lyngby-Taarbæk | 5.929 | 21,7% | 26 | 13,8% | 25 |
| Læsø | 65 | 4,5% | 96 | 4,2% | 92 |
| Mariagerfjord | 1.905 | 9,1% | 86 | 5,7% | 87 |
| Middelfart | 2.321 | 12,9% | 66 | 7,8% | 69 |
| Morsø | 1.079 | 9,7% | 80 | 6,5% | 77 |
| Norddjurs | 2.435 | 12,4% | 70 | 7,9% | 68 |
| Nordfyns | 1.240 | 8,9% | 87 | 5,4% | 89 |
| Nyborg | 2.694 | 17,3% | 42 | 10,7% | 43 |
| Næstved | 6.356 | 15,9% | 52 | 9,8% | 50 |
| Odder | 1.598 | 15,7% | 54 | 9,3% | 58 |
| Odense | 25.004 | 25,4% | 21 | 15,7% | 23 |
| Odsherred | 1.645 | 9,5% | 82 | 6,1% | 80 |
| Randers | 8.445 | 17,3% | 41 | 11,0% | 41 |
| Rebild | 971 | 7,4% | 92 | 4,4% | 91 |
| Ringkøbing-Skjern | 3.182 | 11,5% | 72 | 7,2% | 72 |
| Ringsted | 3.030 | 19,5% | 35 | 11,6% | 38 |

| Almene boliger | | | | | |
|----------------|---------|-------------------------|------|---------------------------------|------|
| Kommune | Antal | I pct. af boliger i alt | Rang | I pct. af befolkningen (18+ år) | Rang |
| Roskilde | 8.695 | 21,9% | 25 | 13,0% | 28 |
| Rudersdal | 4.258 | 16,7% | 45 | 10,0% | 48 |
| Rødovre | 8.414 | 45,8% | 6 | 28,2% | 6 |
| Samsø | 110 | 3,8% | 98 | 3,5% | 97 |
| Silkeborg | 8.223 | 20,0% | 33 | 11,9% | 36 |
| Skanderborg | 3.089 | 12,5% | 69 | 7,1% | 73 |
| Skive | 3.923 | 16,2% | 49 | 10,6% | 44 |
| Slagelse | 9.891 | 25,0% | 22 | 16,0% | 20 |
| Solrød | 1.409 | 15,4% | 56 | 8,6% | 63 |
| Sorø | 2.144 | 15,2% | 57 | 9,4% | 57 |
| Stevns | 638 | 6,2% | 95 | 3,6% | 95 |
| Struer | 1.923 | 17,3% | 43 | 11,3% | 40 |
| Svendborg | 4.801 | 16,1% | 50 | 10,3% | 46 |
| Syddjurs | 1.955 | 9,7% | 79 | 5,9% | 83 |
| Sønderborg | 9.416 | 24,1% | 23 | 15,8% | 22 |
| Thisted | 2.129 | 9,3% | 84 | 6,1% | 81 |
| Tønder | 2.463 | 11,7% | 71 | 8,1% | 67 |
| Tårnby | 7.539 | 39,7% | 9 | 22,6% | 9 |
| Vallensbæk | 479 | 7,4% | 91 | 4,2% | 94 |
| Varde | 3.410 | 14,1% | 62 | 8,7% | 60 |
| Vejen | 2.830 | 14,3% | 61 | 8,6% | 62 |
| Vejle | 10.731 | 20,4% | 29 | 12,5% | 31 |
| Vesthimmerland | 1.767 | 9,3% | 83 | 6,0% | 82 |
| Viborg | 7.715 | 16,9% | 44 | 10,5% | 45 |
| Vordingborg | 3.623 | 14,7% | 58 | 9,8% | 49 |
| Ærø | 496 | 10,7% | 74 | 9,3% | 59 |
| Aabenraa | 5.704 | 19,2% | 36 | 12,3% | 34 |
| Aalborg | 28.719 | 27,0% | 19 | 17,0% | 14 |
| Aarhus | 45.477 | 28,7% | 15 | 17,2% | 13 |
| I alt | 568.182 | 20,5% | - | 12,7% | - |

Kilde: Danmarks Statistik og Landsbyggefondens Stamdata.

Note: Den samlede boligmasse er opgjort pr. 1. januar 2014. Antallet af almene boliger er opgjort pr. 1. januar 2015.

Rang angiver kommunernes indbyrdes placering ift. størrelsesforhold af den almene sektor. Kommunen med rang "1" har således den relativt største almene sektor, rang "2" den næststørste osv. indtil rang "98", som angiver den relativt mindste almene sektor.