

Arbejdere har ikke råd til at flytte i privat lejebolig i hovedstadsområdet

Det er langt fra alle danskere, der har råd til at købe en ejer- eller andelsbolig i de store byer. Derfor må de ud på lejeboligmarkedet for at få tag over hovedet, men det er ikke nogen garanti for en betalelig bolig. Der er mangel på billige almene boliger i hovedstadsområdet. Samtidig har der de seneste 10 år været stor vækst i antallet af private udlejningsboliger. Men for mange LO-familier er det private lejemarked alt for dyrt. I størstedelen af hovedstadsområdet er huslejen for private lejeboliger så høj, at hverken den enlige arbejder uden børn eller LO-parret med to børn har råd til at bo til leje. Dermed kan den blandede by, hvor også faglærte og ufaglærte har råd til at bo, være under afvikling.

Resumé

- I årene 2010 til 2019 er der i alt opført 32.074 boliger i København og Københavns omegn. 16.320 boliger er opført som private udlejningsboliger. Det er lidt over halvdelen af alt nybyggeri. I samme periode er der kun opført 4.545 almene boliger. Dermed fylder private udlejningsboliger en større del af boligmassen i København og Københavnske omegnskommuner i dag end for 10 år siden.
- En lejlighed på 90 m² kan dermed koste over 13.000 kr. om måneden i Gentofte, Frederiksberg og Københavns Kommuner. Mange steder i landet koster en lejlighed omkring det halve.
- En funktionær-familie med to børn har råd til huslejen for både huse og lejligheder på det private udlejningsmarked i samtlige af landets kommuner. En typisk LO-familie med to børn vil til gengæld ikke have råd til at leje et hus i 21 hovedstadskommuner. Er der tale om en lejlighed er huslejen for dyr i 18 hovedstadskommuner for LO-familien med to børn.
- Også den enlige LO'er uden børn vil have begrænsede muligheder. I 10 kommuner i hovedstadsområdet har den enlige LO'er ikke råd til at flytte i lejlighed.

Cevea mener

- Den nylige aftale om [Fonden for blandede byer](#), der vil øge antallet af billige almene boliger især i de største byer, er et vigtigt skridt i den rigtige retning, hvis det fortsat skal være muligt for en LO-familie at få råd til at flytte til hovedstadsområdet. Men det er ikke nok.
- Ved udbud af offentlige byggegrunde til private udviklere bør man stille krav om en maksimal husleje på dele af nybyggeriet i hovedstadsområdet.

KONTAKT

Asbjørn Sonne Nørgaard, mail: Ivan.Foberg.Ask.Lund.Jakob-asn@cevea.dk;
lefon: 21725413

FORFATTERE

Ivan Foberg, Ask Lund Jakob-
Te- sen, Magnus Thorn Jensen
og Asbjørn Sonne Nørgaard

NOTAT

Temaer: Bolig og ulighed
Publiceret d. 7. april 2022

CITAT

*Nærværende rapport må kun
citeres med udtrykkelig kilde-
henvisning til Cevea.*

INDLEDNING

I de seneste år har der været et øget politisk fokus på, hvordan vi kan sikre, at danskere med almindelige indkomster har råd til at bo i de større byer. Senest har regeringen sammen med Dansk Folkeparti, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten og Kristendemokraterne lavet en boligaftale, som ”skal skabe blandede byer ved at tilvejebringe tusindvis af nye kvalitetsboliger, som er til at betale for mennesker med almindelige indkomster.” Sigtet er, at ”fremme byggeriet af almene boliger for at modvirke tendensen mod opdeling i byerne”.¹ Andelen, der bor i almen lejebolig i de større byer, er ellers faldet igennem en årrække. Samtidig er andelen, der bor i privat lejebolig vokset markant.²

Derfor spiller de private lejeboliger en helt central rolle for adgangen til en bolig i dag. Antallet af almene boliger er begrænset, og adgangen kan ofte være begrænset af årelange ventelister. Samtidig er det i dag meget vanskeligt for mange danskere at få en ejer- eller andelsbolig i de større byer – enten på grund af de høje priser og skrappe krav for at kunne optage lån, eller fordi det kan være meget svært at komme ind i en andelsboligforening med billige andele.

For mange er en privat lejebolig derfor den eneste mulighed for at få en bolig i byen i dag. Selvom særligt unge i høj grad bor i private lejeboliger, er boligformen også udbredt for personer i 30’erne og 40’erne. På landsplan bor 35 pct. af de 18-29-årige i privat lejebolig, mens det er 23 pct. for personer i 30’erne og 14 pct. for personer i 40’erne.³

For at kortlægge adgangen til det danske boligmarked i dag er det derfor helt centralt at se på markedet for private lejeboliger. Denne analyse er en systematisk undersøgelse af adgangen til private lejeboliger i Danmark.

Først afdækker vi huslejepriserne for private lejeboliger på tværs af landets kommuner for dem, der allerede bor i lejeboliger og derefter for nye lejere. Der er tidligere lavet undersøgelser af huslejeniveauet i de private lejeboliger, og disse analyser viser typisk den gennemsnitlige leje for de boliger, der allerede er udlejet.⁴ Men for at tegne et reelt billede af adgangen til en privat lejebolig er det ikke rimeligt at se på huslejen i de eksisterende lejeboliger, da mange af de billige eksisterende boliger ikke er på markedet og derfor ikke vil være tilgængelige for tilflyttere og nye beboere, der søger en lejebolig. Derfor belyser analysen på baggrund af helt nye data huslejeniveauet på de lejeboliger, der tilbydes på markedet og annonceres offentligt. I resten af analysen bruger vi to huslejebegreber: husleje for nuværende lejere og annonce-husleje, som er den relevante husleje for tilflyttere, der er nødt til at finde en bolig, der udbydes på det private marked. I begge tilfælde er der tale om gennemsnitlige priser.

¹ [Politisk aftale om 10 mia. kr. til Fonden for blandede byer](#), 26. november, 2021.

² Fra 2010 til 2021 er andelen i almene boliger faldet fra 21 pct. til 19 pct. i København og 27 pct. til 24 pct. i Aarhus. Samtidig er andelen i privat lejebolig steget fra 18 pct. til 24 pct. i København og 19 pct. til 25 pct. i Aarhus. (Danmarks Statistik, BOL201).

³ Egne beregninger pba Danmarks Statistiks tabel BOL201

⁴ Se f.eks. Københavns Kommune (2018). [Analyse af tilgængeligheden på boligmarkedet i København](#), s. 30.

Til at undersøge huslejeniveauer i landets kommuner bruger vi data fra boligstat.dk samt et særudtræk for huslejen for de private lejeboliger, der annonceres på forskellige platforme og samles på husleje.dk. Dataudtrækket fra husleje.dk giver et bredt dækkende billede af det private lejemarked med 251.285 annoncerede lejligheder og 18.446 huse i løbet af 2020.

I det sidste afsnit, ser vi på, hvad huslejeniveauet i hver kommune betyder for muligheden for at bosætte sig i private lejeboliger. Mere præcist ser vi på, hvor mange penge forskellige familietyper – en enlig LO'er, en LO-familie med to børn og en funktionær-familie med to børn – vil have til rådighed efter boligudgifter og øvrigt forbrug i hver kommune. Går tallet i minus, har man ikke råd til boligen. Analysen viser, at det især er Hovedstadsområdet, som er lukket land for LO-familierne. De har ganske enkelt ikke råd til en privat lejebolig, hvis der også skal penge til andre fonødenheder.

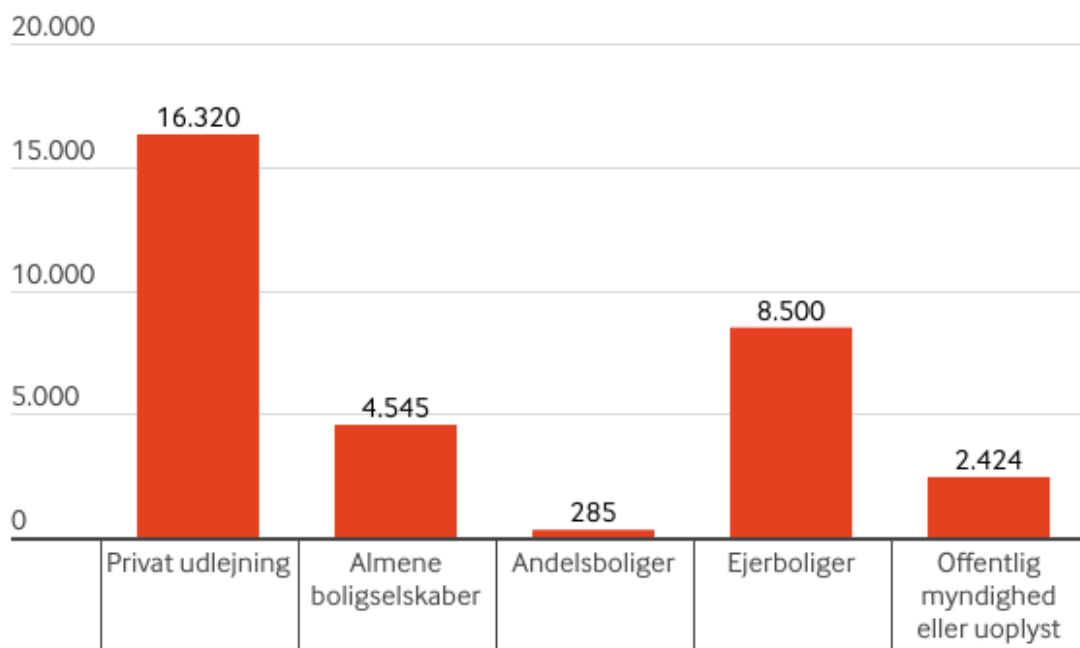
NYBYGGERI I HOVEDSTADSOMRÅDET ER ISÆR PRIVAT UDLEJNING

Hvert år flytter tusinder til Hovedstaden og det har fra 2010 til 2019 givet en befolkningstilvækst på ca. 140.000 i de 17 kommuner, som udgør København og Københavns omegn.⁵ Private udlejningsboliger er betydeligt dyrere end almene boliger. Derfor har det stor betydning, hvilke boliger der bygges og bliver bredt tilgængelige for tilflyttere.

Figur 1 viser antallet af nyopførte boliger i København og Københavns omegn i årene 2010 til 2019 opgjort på boligform. I alt er der opført 32.074 boliger. Heraf er 16.320 private udlejningsboliger, 8.500 ejerboliger, 4.545 almene boliger og 285 andelsboliger. Derudover er 2.424 boliger enten opført af offentlige myndigheder eller er uoplyst. Se figur 1.

⁵ Tallene er fra Danmarks Statistiks tabel BY2. Det drejer sig om følgende kommuner: København, Frederiksberg, Dragør, Tårnby, Albertslund, Ballerup, Brøndby, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Højre-Taastrup, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre og Vallensbæk

Figur 1. Antal boliger opført i årene 2010 til 2019, København og Københavns omegn



Note: Boligform er opgjort i 2020. Kilde: Danmarks Statistik, tabel BOL 101 og egne beregninger

Private lejeboliger er da også den eneste boligform, der fylder en større del af boligbestanden i 2019 end i 2010.⁶ For tilflyttere er adgangen til at bo i byen derfor dybt afhængig af priserne på private udlejningsboliger. Resten af denne analyse handler om disse priser samt om konsekvenserne for forskellige familietyper.

HUSLEJEN FOR NUVÆRENDE LEJERE

Huslejeniveauet varierer meget på tværs af landet. For eksempel finder BL, at huslejeniveauet i København for private lejeboliger, der er opført i år 2000 eller senere, er 23 pct. højere end landsgennemsnittet. Derudover skal man i København og Aarhus betale ca. 50 pct. mere for en ny privat lejebolig end en ny almen bolig. I Aalborg er tallet kun 20 pct.⁷

Ser man nærmere på huslejetallene for nuværende lejere, viser tal fra boligstat.dk, at huslejen for lejligheder er højest i Hovedstadsområdet og Aarhus, hvor lejen i mange kommuner når op over 1.200 kr. om året per m². I størstedelen af landets øvrige kommuner er den årlige leje for lejligheder

⁶ Private lejeboliger udgjorde i 2010 og 2020 henholdsvis 14,5 pct. og 16,9 pct. af boligbestanden, mens både ejerboliger, almene boliger, andelsboliger og andre boligformer fylder en mindre del. Kilde: Danmarks Statistiks tabel BOL101.

⁷ BL (maj 2021). [Huslejeniveauer i almene boliger](#)

mellem 800 og 1.000 kr. per m², mens kommuner længst fra de største byer har huslejeniveauer på omkring 700 kr. per m² om året, se bilagstabel 1 for tal for hver af landets kommuner.

Billedet for udlejede huse er det samme. Priserne i hovedstadsområdet og Aarhus er højere end i resten af landet, mens kommuner længst fra de største byer har de laveste huslejer. Prisen per kvadratmeter er generelt lavere for huse end for lejligheder, hvilket dog skal ses i sammenhæng med, at man typisk vil efterspørge et større hus end lejlighed. Se tal for hver kommune i bilagstabel 1.

Omregnet til månedlig husleje for en lejlighed på 90 m², der typisk kan huse et par med to børn, svarer det til ca. 10.000 kr. i Aarhus og Københavns Kommuner. I et par af kommunerne, som placerer sig i midten af spektret, f.eks. Middelfart og Holstebro Kommuner, vil lejen være omkring 7.000 kr. om måneden. Bevæger man sig længere væk fra de største byer, falder huslejen for en lejlighed på 90 m² yderligere og ligger i eksempelvis Struer og Ringkøbing-Skjern Kommuner på ca. 5.500 kr.

Ser man på den gennemsnitlige leje for nuværende lejere er det altså tydeligt, at prisniveauet på det private udlejningsmarked er dybt afhængigt af, hvor i landet man befinder sig. Priserne er markant højere i de største byer end i resten af landet. Men det er vigtigt at hold sig for øje, at disse tal er gennemsnitstal for alle *nuværende* lejere. Står man derimod overfor at flytte til en konkret kommune, kan huslejen blive betragteligt højere.

For det første vil de nuværende lejerers husleje i nogle tilfælde være betydeligt lavere end huslejen, som nye lejere skal betale. For eksempel kan udlejer ofte skruer huslejen markant op for nye lejere, hvis lejligheden istandsættes og forbedres.⁸

For det andet er der mange lejeboliger, som kan være vanskelige at få adgang til for en tilflytter, fordi de ikke annonceres åbent. Det kan for eksempel være boliger, der udlejes via lukkede systemer eller lister eller boliger, som lejes ud til børn, venner eller bekendte.

Som udefrakommende uden et netværk har man ofte ikke disse muligheder, og derfor må man ud på det private marked og se på de annoncerede lejeboliger. Derfor giver huslejen på annoncerede lejeboliger et bedre billede af indgangsprisen for tilflyttere, der ønsker at leje en bolig.

I det følgende afsnit afdækkes derfor de gennemsnitlige huslejer for annoncerede lejeboliger i alle landets kommuner – først for lejelejligheder og dernæst for udlejede huse.

HØJ HUSLEJE FOR TILFLYTTERE

Er man blandt de mange tilflyttere, som ønsker at finde en privat lejebolig i for eksempel Københavns Kommune, og ikke har et netværk, der kan hjælpe én ind i en billig lejebolig, står man overfor

⁸ Det kan ske efter boligreguleringslovens § 5, stk. 1 eller stk. 2.

at betale prisen for en af de boliger, der annonceres og udbydes på markedet. Disse lejligheder er ofte meget dyre. Det viser det særudtræk fra husleje.dk, der ligger til grund for dette afsnit (se mere om data i boksen sidst i analysen).

Som figur 2A viser, er den årlige husleje for lejligheder over 2.000 kr. per m² i Københavns, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Lyngby-Taarbæk og Tårnby Kommuner, mens huslejen er mellem 1.500 og 2.000 kr. per m² i yderligere 21 kommuner omkring København samt i Aarhus. I Aalborg, Odense, en række kommuner tæt på Aarhus samt de fleste tilbageværende kommuner på Sjælland er den årlige husleje mellem 1.000 og 1.500 kr. per m². I resten af landet er den årlige husleje under 1.000 kr. per m².

Huslejeniveauet for huse er generelt lavere end for lejligheder, og forskellene på tværs af landet er mindre, se figur 2B. I de 10 hovedstadskommuner, hvor huslejen er højest, er den årlige husleje mellem 1.500 og 2.000 kr. per m².⁹ I Aarhus Kommune samt en række kommuner omkring København er huslejen mellem 1.000 og 1.500 kr. per m². I resten af landet er huslejen under 1.000 kr. per m². I de billigste kommuner som Langeland og Thisted er den årlige husleje under 600 kr. pr. m².

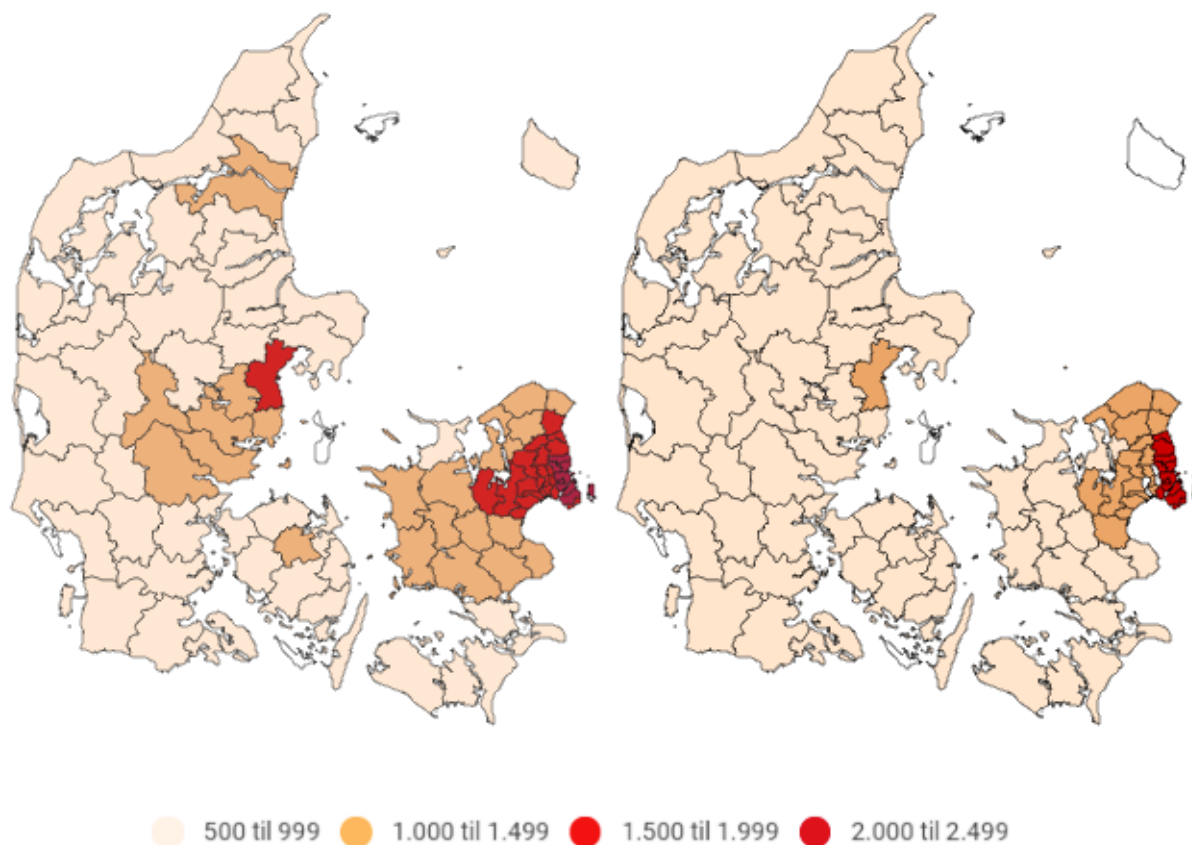
Kommuner, hvor huslejen for lejligheder er høj, har altså ikke overraskende også høje huslejeniveauer for huse, dvs. række- og parcelhuse. Men de er ikke helt så høje. Det skyldes dels at huse i gennemsnit er større end lejligheder, hvilket typisk medfører en lavere kvadratmeterpris og dels, at lejligheder typisk har en mere central og dermed dyrere beliggenhed.

⁹ De 10 kommuner er Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Hørsholm, Hvidovre, København, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal og Tårnby.

Figur 2. Gennemsnitlig årlig husleje for tilflyttere i private lejeboliger: A. Lejligheder og B. huse, årlig husleje i kr. per m²

A. Lejligheder

B. Huse



Noter: Alle boligstørrelser indgår i beregningen. Kommuner med få observationer er udeladt og er hvide i figuren. Det gælder kommuner med færre end 25 datapunkter.

Kilde: *husleje.dk*.

For at give en bedre fornemmelse af, hvor stor huslejen er, har vi omregnet tallene til månedlig husleje for en lejlighed på 90 m² og viser i tabel 1 de 10 kommuner med de højeste, gennemsnitlige huslejer. Med andre ord: hvis man er tilflytter uden særlig adgang til billig lejebolig, kan man forvente at skulle betale den husleje, som er angivet i tabel 1 for en lejlighed på 90 m². Bemærk, at kvadratmeterpriserne i figur 2 er for alle annoncerede private lejligheder, mens beregningerne i tabel 1 baserer sig på priser for lejligheder i størrelseskategorien 90-99 m².

Landets dyreste kommune er Gentofte, hvor en lejlighed på 90 m² vil koste 13.636 kr. om måneden. Yderligere fem kommuner har huslejer på over 13.000 kr. om måneden. Brøndby Kommune har den 10. højeste husleje på lige over 11.000 kr.

Vi har i kolonnen længst til højre i tabel 1 beregnet den merpris, tilflyttere skal betale ift. nuværende lejere for en lejlighed på 90 m². I Gentofte Kommune skal man for eksempel betale 5.731 kr. mere

for en lejlighed, hvis man ikke har adgang til en almen bolig eller har bekendte, der kan hjælpe med en billig lejlighed. For de fleste af de andre kommuner på top-10-listen er huslejen for tilflyttere betragteligt højere end for nuværende lejere.

Jo længere man bevæger sig væk fra de dyreste kommuner, jo mindre bliver forskellen på lejen for tilflyttere og nuværende lejere, se tal for gennemsnitlige, annoncerede lejeboliger i alle kommuner i bilagstabel 1. Med andre ord: Jo højere huslejen er i en given kommune, jo større er også forskellen på lejen for nuværende og for nye lejere.

Tabel 1. Husleje og merhusleje for tilflyttere ved lejlighed på 90 m²

	Husleje for tilflyttere	Merpris for tilflyttere
Gentofte	13.636	5.731
Lyngby-Taarbæk	13.443	5.006
København	13.324	3.071
Frederiksberg	13.233	4.750
Tårnby	13.076	4.811
Rudersdal	13.025	4.602
Gladsaxe	12.285	2.655
Hvidovre	12.038	4.411
Herlev	11.748	1.128
Brøndby	11.084	3.187

Note: Merpris er beregnet som [husleje for tilflyttere] – [husleje for nuværende lejere]. Her er brugt tal for lejligheder i kategorien 90-99 m², hvilket betyder, at tallene kan afvige fra tallene i figur 2. Kilde: Bolig- og Planstyrelsens huslejeregister (boligstat.dk), husleje.dk og egne beregninger.

Uanset om vi kigger på huslejen for lejligheder eller huse, er det altså tydeligt, at huslejerne er langt højere i hovedstadsområdet end i resten af landet. Samtidig er det netop i hovedstadsområdet, hvor forskellen mellem huslejeniveauet for nuværende beboere og annonce-huslejen er klart størst. For en tilflytter uden netværk er der derfor enorm forskel på, hvad det koster at leje en bolig i forskellige egne af landet. I nogle kommuner er priserne så høje, at det for familier med relativt lave indkomster er økonomisk umuligt at få råd til en lejebolig. Det ser vi nærmere på i de næste afsnit.

HOVEDSTADEN ER LUKKET LAND FOR ARBEJDERFAMILIER

Det høje huslejeniveau i nogle kommuner betyder, at adgangen til en lejebolig er begrænset for familier uden høje indkomster. Hvis det beløb, man har tilbage af sin indkomst, efter alle andre udgifter er betalt, ikke rækker til at betale huslejen, må personen ganske enkelt finde et andet sted at bo.

I dette afsnit afdækker vi, hvem der har råd til at flytte ind i en privat lejebolig i hver af landets kommuner, hvis der også skal være råd til et normalt forbrug og en rimelig levestandard. Fokus er altså på mulighederne for, at tilflyttere kan bosætte sig som lejere i landets kommuner, hvis de skal leje en bolig, som udbydes på det private marked, og som annonceres offentligt.

For alle landets kommuner beregner vi, hvor mange penge forskellige familietyper vil have tilbage, når huslejen og alle øvrige udgifter er betalt.

Vi tager udgangspunkt i tre familietyper fra Finansministeriets familietypemodell: 1) en LO-familie med to børn,¹⁰ 2) en funktionær-familie med to børn og 3) en enlig LO'er uden børn. Der er tale om standardberegninger, som ikke repræsenterer et gennemsnit for de enkelte familietyper. Familietypemodellen benyttes jævnligt af ministerierne til f.eks. at beregne forventede effekter af skatter, afgifter mv.¹¹ De disponible indkomster bliver i denne analyse brugt til at vurdere konsekvensen af de forskellige huslejeniveauer for de tre familietyper på tværs af kommunegrænserne. Tallene er udleveret af Finansministeriet og inkluderer kun udvalgte familietyper, som Finansministeriet allerede har lavet beregninger for. Eksempelvis indeholder de udleverede data ikke oplysninger om enlige funktionærer eller enlige med børn.

Som et mål for, hvad der er et rimeligt niveau for øvrige udgifter foruden husleje, bruger vi Rockwool Fondens referencebudget,¹² der er udarbejdet i samarbejde med Center for Alternativ Samfundsanalyse (CASA). Det har blandt andre BL gjort før os.¹³

Referencebudgettet dækker i udgangspunktet alle udgiftsposter og er fastsat ud fra en vurdering af, hvad der er et rimeligt og almindeligt forbrug.¹⁴ Referencebudgettet indeholder både individuelle og husholdningsspecifikke udgifter og kan varieres for forskellige familietyper. Vi antager ved brug af Rockwool Fondens referencebudget, at familier med samme karakteristika, f.eks. to børn, har samme forbrug, selv om deres indkomst varierer. Vi antager desuden, at både LO-parret og funktionær-parret har bil, hvilket er en betydelig udgiftspost. Denne antagelse er begrundet i, at langt størstedelen (90 pct.) af alle par med børn i Danmark har bil.¹⁵ Vi antager endelig også, at familierne ikke har friplads i institution, da begge vores familietyper med to børn tjener for meget til at kunne få hel eller delvis friplads.

For at beregne udgiften til husleje for familietyperne har vi gjort nogle antagelser om, hvor stor en bolig, familierne typisk efterspørger. For lejligheder antager vi ligesom Rockwool Fonden, at en en-

¹⁰ Lønindkomsten for LO-familien svarer omtrent til summen af gennemsnitsindkomsterne for en faglært LO'er og en ufaglært, kvindelig LO'er, jf. Finansministeriet (2003). *Lovmodellen*, s. 26

¹¹ Se fx SAU Alm del, [endeligt svar på spørgsmål 539](#), 7. september 2020.

¹² Rockwool Fonden (2021) *Minimums- og referencebudget 2015*. Link: <http://budgetberegner.rff.dk/>

¹³ BL (2021). *Boligbyrde*. Link: <https://bl.dk/politik-og-analyser/fakta-og-tal/boligbyrde/>

¹⁴ Center for Alternativ Samfundsanalyse (2015) *Hvad koster det at leve? Referencebudget og minimumsbudget for familier*

¹⁵ Danmarks Statistik, tabel [BIL82](#)

kelperson typisk efterspørger en lejlighed på 60 m², mens en familie ønsker 10 m² pr. ekstra person, dvs. 90 m² for en familie på fire.¹⁶ For huse antager vi, at en familie typisk efterspørger et hus på 130 m², hvilket svarer til den gennemsnitlige størrelse for huse i vores data om annonce-husleje. Til beregningen af gennemsnitlig husleje kan vi på baggrund af data fra husleje.dk beregne huslejen med de relevante tal for lejligheder på henholdsvis 60 og 90 m². Til beregning af husleje for huse bruger vi kommunegennemsnit for alle huse. Se antagelser for de tre familietyper i tabel 2.

Tabel 2. Overblik over antagelser for de tre familietyper

	LO-par med to børn	Funktionær-par med to børn	Enlig LO'er uden børn
Beskrivelse	Mand og kvinde på 30-49 år med LO-arbejde	Mand og kvinde på 30-49 år med funktionær-arbejde, privatansatte	Mand på 30-49 år med LO-arbejde
Børn	Pige på 3-5 år Dreng på 7-9 år	Pige på 3-5 år Dreng på 7-9 år	Ingen
Bil	Ja	Ja	Nej
Disponibel indkomst	42.961 kr.	58.740 kr.*	20.370 kr.
Forbrug ekskl. husleje	30.338 kr.	30.338 kr.	11.203 kr.
Boligstørrelse			
- Lejlighed	90 m ²	90 m ²	60 m ²
- Hus	130 m ²	130 m ²	-

Note: *Funktionær-familiens disponible indkomst svarer omtrent til det, som to akademikere med gennemsnitlig lønindkomst vil have tilbage efter skat og overførsler, Danmarks Statistiks tabel INDKP104.

Kilde: Finansministeriet, Rockwool Fonden og egne antagelser.

Hvis budgettet går i minus, efter at alle udgifter inklusive husleje er betalt, konkluderer vi, at den givne familie ikke har råd til boligen. Hvis restbeløbet efter alle udgifter er betalt, er mellem 0 kr. og 1.000 kr. om måneden, konkluderer vi, at det vil være *vanskeligt* for familien at bo i lejebolig i den pågældende kommune. Familien med et fribeløb på under 1.000 kr. om måneden vil ofte blive udfordret økonomisk, hvis den oplever større uforudsete udgifter som for eksempel en tandlægeregning eller større reparationer.

Den disponible indkomst består foruden lønninger af overførsler, herunder boligstøtte. Boligstøtte er især afhængig af indkomst og husleje. Vi antager i vores beregning, at boligstøtten ikke ændrer

¹⁶ Rockwool Fonden (2021) *Vejledning vedr. minimums- og referencebudgettet*

sig ved eventuel flytning, da indkomsten for de to familietyper med børn vil være for høj til, at de vil være berettiget til boligstøtte. For den enlige vil boligstøtten kunne være lidt højere, hvis huslejen er meget stor.

FAMILIE MED TO BØRN

Vi undersøger nu, hvor i landet LO-familien og funktionær-familie har råd til at finde en lejebolig, når alle andre udgifter er betalt. Først ser vi på lejligheder og derefter på huse. Figur 3 viser, hvor stort et restbeløb henholdsvis (A) LO-familien og (B) funktionærfamilien vil have tilbage i hver kommune, hvis de bor i en 90 m² lejlighed med en gennemsnitlig husleje for annoncerede lejelejligheder.

Som det fremgår, har funktionærfamilien råd til at flytte i lejebolig i alle landets kommuner. I København og på Frederiksberg, hvor restbeløbet er mindst, vil funktionærfamilien have et restbeløb på ca. 11.000 kr. tilbage efter, at alle udgifter i referencebudgettet er afholdt.

Omvendt er der en række kommuner, hvor LO-familien enten ikke har råd til en lejelejlighed eller vil have vanskeligt ved at kunne bo. I 18 kommuner omkring København ville familiens samlede udgifter overstige deres indkomst, og dermed ville familien ikke have råd til at flytte i lejebolig i de kommuner. Det gælder foruden København og Frederiksberg blandt andre også Tårnby, Albertslund og Rudersdal Kommuner, og i Gentofte Kommune, hvor huslejen er højest, vil familien mangle 4.716 kr. hver måned.¹⁷

Derudover vil LO-familien have under 1.000 kr. tilbage efter alle udgifter i Aarhus Kommune og i yderligere syv kommuner i og omkring Hovedstaden.

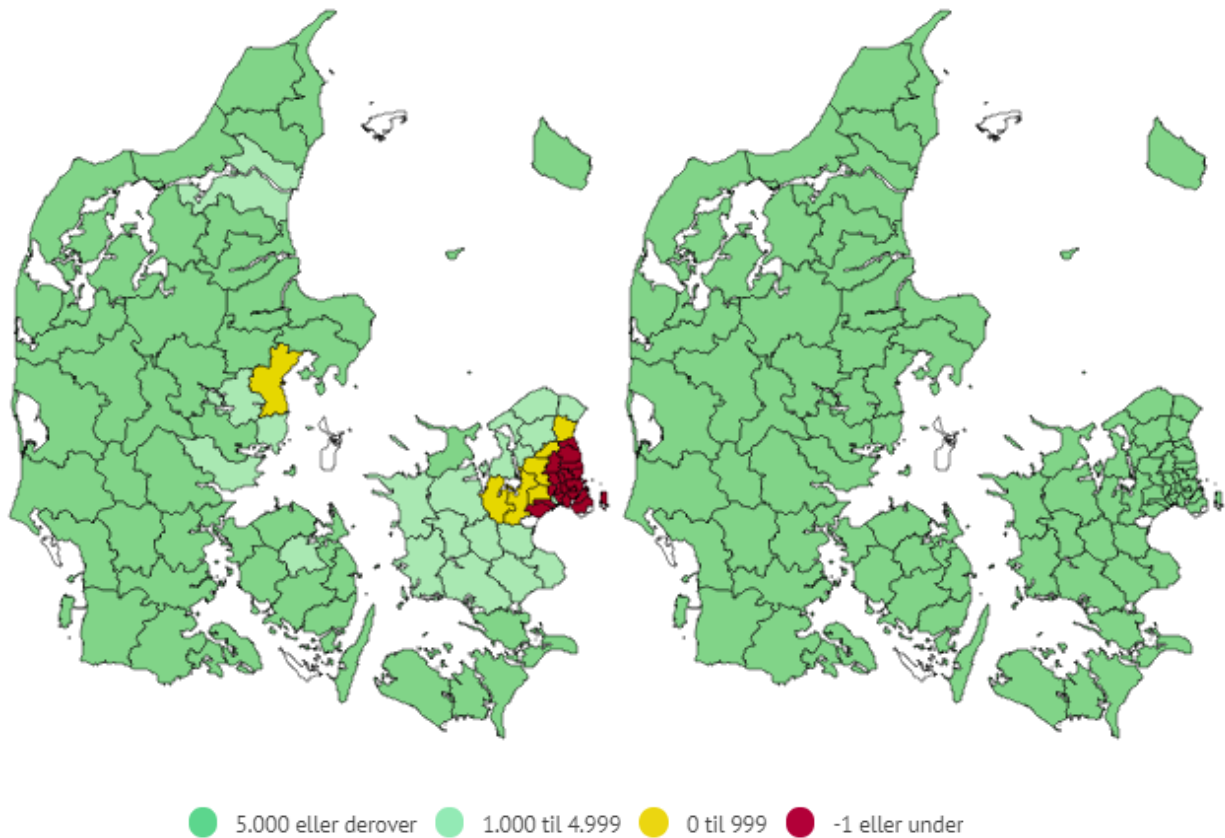
I landets øvrige kommuner ville LO-familie kunne flytte i lejelejlighed og have et restbeløb på mere end 1.000 kr. om måneden. Restbeløbet for alle tre familietyper fremgår for både huse og lejligheder for hver af landets kommuner i bilagstabel 2.

¹⁷ De 18 kommuner er København, Frederiksberg, Tårnby, Albertslund, Rudersdal, Gentofte, Ballerup, Brøndby, Furesø, Gladsaxe, Glostrup, Greve, Herlev, Hørsholm, Hvidovre, Ishøj, Lyngby-Taarbæk og Rødovre.

Figur 3. Restbeløb for tilflytter-familier med to børn, gennemsnit for annoncerede lejligheder: A. LO-familie og B. Funktionærfamilie, kr. per måned.

A. LO-familie

B. Funktionærfamilie



Note: Kommuner med manglende eller utilstrækkelig data er markeret med hvid.

Kilde: Husleje.dk, Rockwool Fonden, Finansministeriet og egne beregninger.

Hvis vi ser på adgangen til at leje et hus, er billedet omtrent det samme, jf. figur 4.

Funktionær-familien vil have råd til at leje et hus i samtlige af landets kommuner, og i bortset fra tre kommuner vil familien have mere end 10.000 kr. tilbage hver måned efter alle udgifter er betalt. I landets tre dyreste kommuner – Frederiksberg, København og Gentofte – vil familien have henholdsvis 8.480 kr., 8.629 kr. og 7.098 kr. tilbage.

Omvendt vil LO-familien ikke have mulighed for at leje et hus i størstedelen af kommunerne i og omkring hovedstadsområdet. I 21 kommuner i og omkring København vil udgifterne overstige indtægterne for familien.¹⁸ På Frederiksberg vil familien mangle hele 7.300 kr. hver måned. Derudover vil LO-familien i fire kommuner omkring København have under 1.000 kr. tilbage, efter alle udgifter er betalt, se figur 4A.

Bemærk, at vi har antaget, at familierne har bil. Hvis vi i stedet antog, at LO-familien ikke havde bil, ville de have ca. 2.500 kr. mere om måneden til husleje. Antallet af kommuner, hvor de ikke ville have råd til at bo, ville så være 11 i stedet for 21.¹⁹

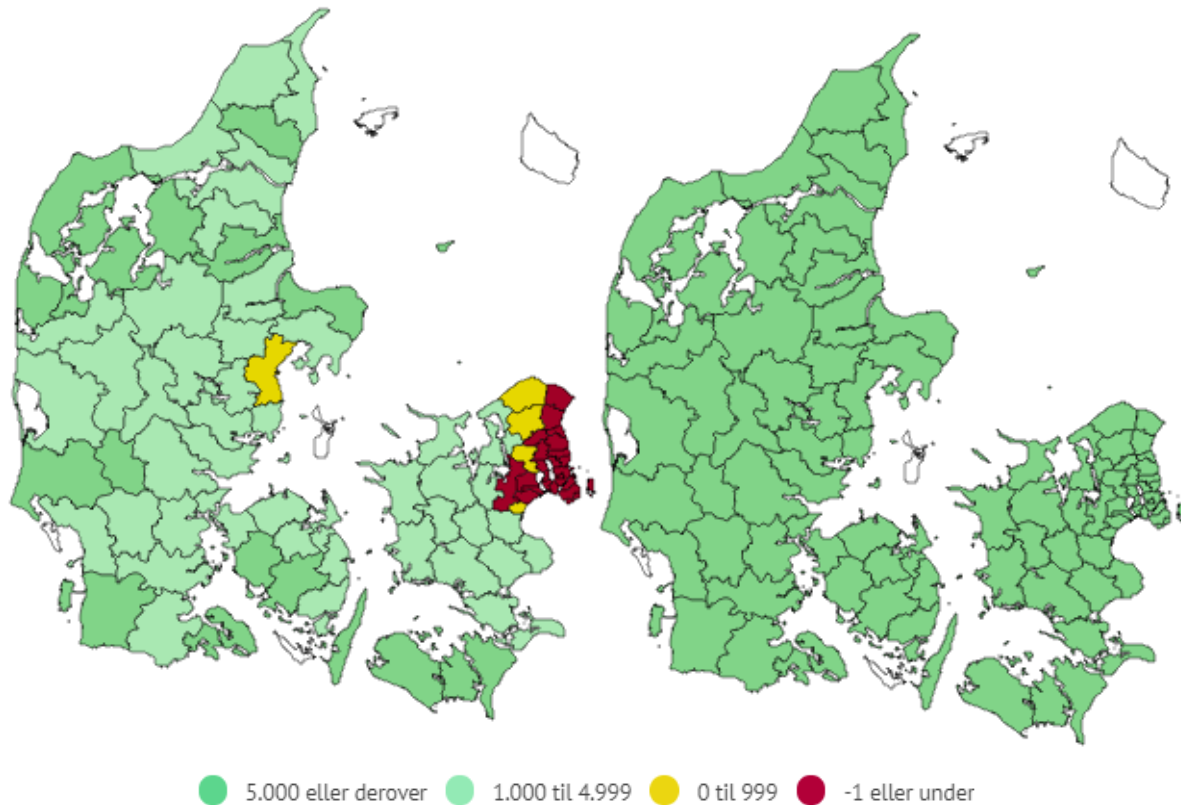
¹⁸ De 21 kommuner er Allerød, Ballerup, Brøndby, Dragør, Fredensborg, Frederiksberg, Furesø, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Greve, Helsingør, Høje-Taastrup, Hørsholm, Hvidovre, Ishøj, København, Lyngby-Taarbæk, Roskilde, Rudersdal og Tårnby.

¹⁹ De 11 kommuner er Brøndby, Dragør, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Hørsholm, Hvidovre, København, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal og Tårnby.

Figur 4. Restbeløb for tilflytter-familier med to børn, gennemsnit for annoncerede huse: A. LO-familie og B. Funktionærfamilie, kr.

A. LO-familie

B. Funktionærfamilie



Note: Kommuner med manglende eller utilstrækkelig data er markeret med hvid.

Kilde: Husleje.dk, Rockwool Fonden, Finansministeriet og egne beregninger.

Uanset om vi ser på lejligheder eller huse, er det altså tydeligt, at funktionærfamilien har langt bedre muligheder end LO-familien for at bosætte sig, hvor de vil. Selvom priserne er steget på lejeboligmarkedet gennem årene, så viser analysen, at en typisk funktionær-familie stadig vil have råd til en lejebolig på det private udlejningsmarked i alle landets kommuner. Helt anderledes ser det ud for det typiske LO-par. For dem vil store dele af hovedstadsområdet være lukket land, uanset om de leder efter et lejehus eller en lejelejlighed.

ENLIG LO-ARBEJDER

Enlige vil typisk have en lavere husstandsindkomst end par, men til gengæld kan de også nøjes med en mindre bolig, især hvis de ikke har børn. Analysen viser dog, at adgangen til en privat lejebolig for enlige LO'er uden børn også er begrænset i hovedstadsområdet.

Ser vi først på adgangen til en lejelejlighed, er der 10 kommuner i hovedstadsområdet, hvor den enlige LO'er ikke vil have råd til at flytte i lejelejlighed, jf. figur 5.²⁰ Sværest er det i Gentofte, København og Frederiksberg Kommuner, hvor LO'eren vil have et minus i budgettet på henholdsvis 1.703 kr., 1.909 kr. og 2.419 kr. hver måned.

Derudover er der 10 kommuner i Københavns omegn, hvor den enlige LO-arbejder vil have et restbeløb på under 1.000 kr. om måneden og dermed have vanskeligt ved at kunne bo i lejelejlighed.

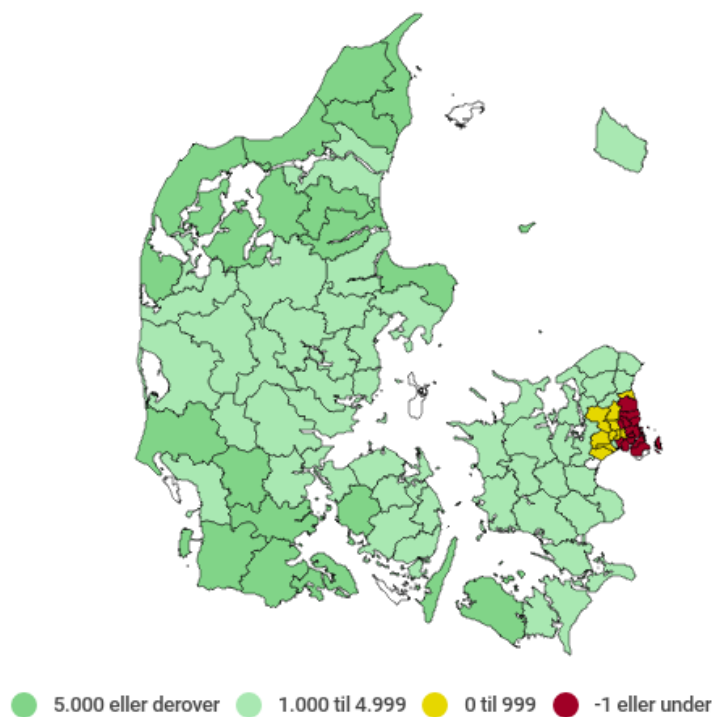
I resten af landet vil den enlige LO-arbejder kunne bosætte sig og have mere end 1.000 kr. tilbage, efter alle udgifter er betalt.

Det skal bemærkes, at vi som nævnt har antaget, at den enlige LO'er ikke har behov for en bil og dermed ikke har udgifter hertil. 40 pct. af alle enlige uden børn har dog bil i dag,²¹ blandt andet fordi de pendler mellem hjem og arbejde. Havde vi medregnet udgifter til bil, ville der være hele 36 kommuner, hvor den enlige LO'er ikke ville have råd til at flytte i lejelejlighed – herunder hele hovedstadsområdet samt Aarhus og Odense Kommuner. Tilsvarende ville en enlig LO'er med et eller flere børn have endnu sværere ved at finde en lejebolig, som kan betales.

²⁰ De 10 kommuner er Brøndby, Frederiksberg, Gentofte, Gladsaxe, Herlev, Hvidovre, København, Lyngby-Taarbæk, Rudersdal og Tårnby.

²¹ Danmarks Statistik, tabel [BIL82](#)

Figur 5. Restbeløb for enlig LO'er med gennemsnitlig leje, annoncerede lejelejligheder, kr.



Note: Kommuner med manglende eller utilstrækkelig data er markeret med hvid.

Kilde: Husleje.dk, Rockwool Fonden, Finansministeriet og egne beregninger.

DATA

Analysen benytter data fra Bolig- og Planstyrelsens database, boligstat.dk, og et særudtræk fra husleje.dk. For databasen boligstat.dk er huslejestatistikken baseret på oplysninger fra boligstøttestandte, mens det for husleje.dk er baseret på annoncedata. Læs mere om de to datakilder herunder. Vi bruger desuden data om disponible indkomster udleveret af Finansministeriet og data om referencebudgetter fra Rockwool Fonden. Læs mere om data fra boligstat.dk, husleje.dk og Rockwool Fonden herunder.

Boligstat.dk

Boligstat.dk opgør årlig husleje per m² opgjort på kommuner, boligens alder, boligtype, udlejningsform mv. Huslejestatistikken er baseret på en sammenkørsel af huslejeoplysninger i boligstøtteregisteret (BBR) primo året med bygnings- og boligregisteret og Bolig- og planstyrelsens boligstatistiske database. Ved opgørelsen af almene boligers husleje er desuden brugt oplysninger fra huslejeregisteret (LBF). Huslejerne i de enkelte kommuner er opgjort for rene beboelsesejendomme med mindst 3 lejligheder (ekskl. enkeltværelser).

Data for private udlejningsboliger er opgjort på baggrund af huslejeoplysninger fra 160.300 boligstøttestandte. Disse er opregnet til 355.700 private lejeboliger.

Der kan være usikkerheder forbundet med huslejestatistikken. Det gælder for eksempel ved generalisering fra enkelte lejemaal i en ejendom til hele ejendommen. Forskellige regelsæt kan gælde for huslejefastsættelsen i de enkelte lejligheder i samme opgang. Huslejen kan i princippet være meget højere ved huslejefastsættelse ud fra det lejedes værdi end huslejefastsættelse ved omkostningsbestemt leje. Det kan betyde, at der i kommuner med få observationer, kan være større usikkerheder forbundet med huslejestatistikkerne.

Husleje.dk

Data fra husleje.dk indsamles løbende og udgøres af annoncedata fra en række forskellige kilder, såsom boligportal.dk og boligbasen.dk. Annoncerne, som udgør data er slået op af privatpersoner, boligselskaber eller pensionselskaber. På baggrund af annoncedata findes der huslejestatistikker for både huse og lejligheder. Der er ligeledes inkluderet leje, som både er tidsbegrænset og ubegrænset. De platforme, som husleje.dk trækker data fra, er primært anvendt til udlejning af helårsbeboelse. Der trækkes eksempelvis ikke data fra Facebook, AirBNB eller ejendomsmæglere. Derfor vil korttidsudlejning ikke udgøre en betydelig andel. I populationen kan der godt være data fra andelsboliger.

Afhængigt af hvilken kilde der hentes data fra, indhentesannoncedataene dagligt eller ugentligt. Hver gang nyt data er blevet hentet, renses det for fejlindtastninger og andre 'fejl'. Fx fjernes annoncer fra data hvis huslejen afviger voldsomt fra median-beregninger. Lejligheder på under 10 m² medregnes heller ikke i dataene.

Husleje.dk tjekker alle annoncer igennem for dubletter. Hvis en annonce er lagt op på nogenlunde samme tidspunkt, har samme husleje, har samme vejnavn og har samme aconto forbrug, vil den kvalificere som dublet og blive fjernet.

Antallet af annoncer for huse udgør en mindre andel af de samlede annoncer, og der kan derfor være en større usikkerhed omkring prisniveauerne for huse.

Til beregning af huslejeniveauer til figur 2 og bilagstabel 1 bruger vi data for alle lejemål. Når vi beregner husleje for en konkret lejligheds størrelse til tabel 1, figur 3, figur 4, figur 5 og bilagstabel 2, bruger vi data for den størrelseskategori lejligheden passer i – dvs. kategorien 60-69 m² for lejligheder på 60 m² og 90-99 m² for lejligheder på 90 m².

Til beregningen for alle annonce-lejeboliger har vi i de enkelte kommuner sat en grænse på 25 boliger i alt, mens vi for de enkelte kategorier af lejlighedsstørrelser (40-49 m², 50-59 m², osv.) har sat en grænse på 15 lejligheder. Det har vi gjort med henblik på, at der skal være et vist marked, før lejetallene er relevante. Data for huse er ikke opgjort på størrelseskategorier, og vi anvender her kun kriteriet om mindst 25 private udlejningsboliger.

Referencebudgettet

Analysen anvender Rockwoolfondens referencebudget fra 2015 til at beskrive det forbrug, der typisk skal til, for at man kan opretholde en rimelig og almindelig levestandard.

Med budgetmetoden, som er metoden bag referencebudgettet, definerer en række eksperter en forbrugskurv med de varer og tjenester, som skal til for at opnå en given levestandard. På baggrund heraf og priser for de givne varer og tjenester udarbejdes en oversigt over de samlede udgifter, der er forbundet ved at anskaffe sig en sådan forbrugskurv.²²

Referencebudgettet består af individuelle og husholdningsspecifikke udgifter. De husholdningsspecifikke udgifter indeholder også boligudgifter, som er delt op i to udgiftsposter: husleje og forbrug (el, vand og varme). Det gør det muligt for os, at erstatte huslejudgiften med vores egne estimater.

²² Ydelseskommisionen (2021). *Samlede anbefalinger til et nyt ydelsessystem*, s. 115

Budgettet angiver den gennemsnitlige månedlige udgift. Dette betyder blandt andet at omkostninger til langvarige goder er spredt ud over en længere periode. På den måde svarer de spredte omkostninger til det som lægges til side eller spares op hver måned for at have råd til langvarige goder i det lange løb.

Referencebudgettet er et eksempel på et almindeligt forbrug og repræsenterer ikke nødvendigvis alle familier og enkeltpersoners typiske forbrug. Der vil i nogle tilfælde være specifikke varer, som ikke indgår i specifikke personers budgetter, ligesom en højere indkomst kan være forbundet med højere udgifter til luksusgoder.

Referencebudgettet omfatter udgifter til mad og drikke, dagligvarer, beklædning og sko, hygiejne og sundhed, transport, kultur og fritid, varige forbrugsgoder, forsikring, boligudgifter, vand, varme samt eventuelt daginstitution. Herunder hører eksempelvis en årlig teltferie, gaver til 250 kr. om året og løbende udgifter til hårde hvidevarer.

BILAG

Bilagstabel 1. Gennemsnitlig årlig husleje (kr. pr. m²) for nuværende lejere og i annoncer for alle lejemål, opgjort på kommune

	Nuværende husleje		Annonce-husleje	
	Huse	Lejligheder	Huse	Lejligheder
Aabenraa	722	755	755	774
Aalborg	949	1.004	830	1.086
Aarhus	1.194	1.334	1.082	1.554
Albertslund	-	-	-	1.808
Allerød	888	1.156	1.261	1.554
Assens	786	850	684	792
Ballerup	1.161	1.132	1.285	1.806
Billund	799	740	702	855
Bornholm	722	769	-	962
Brøndby	-	1.053	1.468	1.888
Brønderslev	724	748	667	727
Dragør	1.311	-	1.542	1.935
Egedal	1.081	1.229	1.148	1.643
Esbjerg	857	903	814	961
Faaborg-Midtfyn	786	873	700	855
Favrskov	834	934	804	906
Faxe	900	948	915	1.149
Fredensborg	1.079	1.177	1.361	1.573
Fredericia	803	887	888	984
Frederiksberg	877	1.131	1.839	2.312
Frederikshavn	695	741	714	726
Frederikssund	1.135	1.105	992	1.364
Furesø	1.103	1.105	1.324	1.741
Gentofte	981	1.054	1.967	2.169
Gladsaxe	1.006	1.284	1.650	2.009
Glostrup	851	1.249	1.326	1.777
Greve	-	1.391	1.267	1.699
Gribskov	1.047	1.033	1.114	1.317
Guldborgsund	717	808	683	829
Haderslev	713	772	729	797
Halsnæs	976	1.152	1.062	1.363
Hedensted	826	921	850	1.026
Helsingør	975	1.114	1.279	1.495
Herlev	908	1.416	-	1.917
Herning	864	868	763	914
Hillerød	1.108	1.232	1.137	1.492
Hjørring	766	856	713	788

Høje-Taastrup	980	1.116	1.272	1.661
Holbæk	880	1.004	863	1.174
Holstebro	813	890	727	828
Horsens	874	926	838	1.007
Hvidovre	997	1.017	1.544	1.873
Hørsholm	984	1.210	1.653	1.769
Ikast-Brande	760	817	840	1.002
Ishøj	-	1.157	1.301	1.692
Jammerbugt	697	886	723	795
Kalundborg	775	855	804	1.090
Kerteminde	847	921	781	922
Kolding	890	947	857	972
København	987	1.367	1.825	2.210
Køge	982	1.110	1.061	1.415
Langeland	738	-	575	758
Lejre	-	-	1.072	1.586
Lemvig	634	-	576	712
Lolland	622	738	663	715
Lyngby-Taarbæk	1.226	1.125	1.671	2.042
Mariagerfjord	753	724	625	742
Middelfart	894	938	772	888
Morsø	662	-	620	673
Næstved	762	963	830	1.137
Norddjurs	672	713	621	755
Nordfyn	800	808	750	904
Nyborg	800	928	743	886
Odder	839	989	899	1.056
Odense	944	1.050	934	1.243
Odsherred	787	867	755	892
Randers	716	724	733	843
Rebild	805	860	722	824
Ringkøbing-Skjern	731	770	714	889
Ringsted	845	1.017	929	1.166
Roskilde	965	1.130	1.165	1.626
Rudersdal	1.100	1.123	1.608	1.972
Rødovre	953	1.282	-	1.799
Silkeborg	934	975	832	986
Skanderborg	940	934	933	1.068
Skive	741	747	690	764
Slagelse	860	936	800	1.095
Solrød	-	1.188	1.119	1.574
Sorø	865	965	899	1.175
Stevns	933	908	950	1.406
Struer	670	748	640	831
Svendborg	842	927	726	936
Syddjurs	789	954	708	854
Sønderborg	715	822	650	779

Thisted	719	720	570	735
Tønder	643	695	686	662
Tårnby	975	1.102	1.635	2.066
Vallensbæk	954	1.211	-	1.535
Varde	743	829	695	794
Vejen	736	769	712	774
Vejle	936	971	837	1.008
Vesthimmerlands	699	672	633	735
Viborg	805	849	748	853
Vordingborg	768	913	751	987

Note: De kommuner, hvor der hverken er data fra boligstat.dk eller husleje.dk, indgår ikke i tabellen. Det drejer sig om Fanø, Læsø, Samsø og Ærø Kommuner. *Kilde: Bolig- og Planstyrelsens huslejerregister (boligstat.dk) og særudtræk fra husleje.dk*

Bilagstabel 2. Månedligt restbeløb ved gennemsnitlig husleje for annoncerede boliger efter alle udgifter er betalt opgjort på familie- og boligtype.

Kommune	Funktionærfamilie		LO-par med børn		Enlig LO'er uden børn
	Huse	Lejligheder	Huse	Lejligheder	Lejligheder
Aabenraa	20.222	22.599	4.443	6.820	5.271
Aalborg	19.409	20.259	3.630	4.480	3.711
Aarhus	16.681	16.747	902	968	1.369
Albertslund	-	14.845	-	- 934	102
Allerød	14.742	16.748	-1.037	969	1.370
Assens	20.991	22.462	5.212	6.683	5.180
Ballerup	14.478	14.860	-1.301	- 919	112
Billund	20.797	21.988	5.018	6.209	4.864
Bornholm	-	21.189	-	5.410	4.331
Brøndby	12.500	14.243	-3.279	- 1.536	- 300
Brønderslev	21.177	22.953	5.398	7.174	5.507
Dragør	11.694	-	-4.085	-	-
Egedal	15.970	16.078	191	299	924
Esbjerg	19.584	21.195	3.805	5.416	4.335
Faaborg-Midtfyn	20.822	21.991	5.043	6.212	4.866
Favrskov	19.688	21.611	3.909	5.832	4.612
Faxe	18.488	19.783	2.709	4.004	3.394
Fredensborg	13.660	16.604	-2.119	825	1.274
Fredericia	18.785	21.022	3.006	5.243	4.220
Frederiksberg	8.480	11.063	-7.300	- 4.716	-2.419
Frederikshavn	20.667	22.954	4.888	7.175	5.508
Frederikssund	17.652	18.170	1.873	2.391	2.319
Furesø	14.057	15.345	-1.723	- 434	435
Gentofte	7.098	12.137	-8.681	- 3.642	-1.703
Gladsaxe	10.526	13.336	-5.253	- 2.443	- 904
Glostrup	14.036	15.072	-1.743	- 707	253
Greve	14.677	15.662	-1.102	- 117	646
Gribskov	16.335	18.527	556	2.748	2.556
Guldborgsund	21.002	22.185	5.223	6.406	4.995
Haderslev	20.510	22.425	4.731	6.646	5.155
Halsnæs	16.901	18.183	1.122	2.404	2.327
Hedensted	19.195	20.709	3.416	4.930	4.011
Helsingør	14.549	17.191	-1.230	1.412	1.666
Herlev	-	14.023	-	- 1.756	- 446
Herning	20.138	21.550	4.359	5.771	4.572

Hillerød	16.079	17.209	300	1.430	1.678
Hjørring	20.683	22.490	4.904	6.711	5.198
Høje-Taastrup	14.625	15.941	-1.154	162	832
Holbæk	19.052	19.596	3.273	3.817	3.269
Holstebro	20.529	22.191	4.750	6.412	4.999
Horsens	19.319	20.852	3.540	5.073	4.106
Hørsholm	10.497	15.133	-5.282	- 646	294
Hvidovre	11.676	14.351	-4.103	- 1.428	- 228
Ikast-Brande	19.301	20.884	3.522	5.105	4.128
Ishøj	14.313	15.711	-1.466	-68	679
Jammerbugt	20.568	22.442	4.789	6.663	5.166
Kalundborg	19.688	20.228	3.909	4.449	3.690
Kerteminde	19.946	21.483	4.167	5.704	4.527
København	8.629	11.830	-7.150	- 3.949	-1.909
Køge	16.906	17.789	1.127	2.010	2.065
Kolding	19.117	21.109	3.338	5.330	4.278
Langeland	22.178	22.719	6.399	6.940	5.351
Lejre	16.793	16.505	1.014	726	1.209
Lemvig	22.167	23.063	6.388	7.284	5.581
Lolland	21.225	23.037	5.446	7.258	5.563
Lyngby-Taarbæk	10.298	13.089	-5.481	- 2.690	-1.069
Mariagerfjord	21.626	22.836	5.847	7.057	5.429
Middelfart	20.043	21.743	4.264	5.964	4.701
Morsø	21.682	23.353	5.903	7.574	5.774
Næstved	19.406	19.874	3.627	4.095	3.455
Norddjurs	21.672	22.742	5.893	6.963	5.367
Nordfyns	20.278	21.625	4.499	5.846	4.622
Nyborg	20.354	21.755	4.575	5.976	4.708
Odder	18.665	20.480	2.886	4.701	3.859
Odense	18.283	19.083	2.504	3.304	2.927
Odsherred	20.222	21.713	4.443	5.934	4.680
Randers	20.456	22.079	4.677	6.300	4.925
Rebild	20.581	22.221	4.802	6.442	5.019
Ringkøbing-Skjern	20.662	21.735	4.883	5.956	4.695
Ringsted	18.343	19.657	2.564	3.878	3.309
Rødovre	-	14.910	-	- 869	145
Roskilde	15.778	16.205	-1	426	1.009
Rudersdal	10.986	13.615	-4.793	- 2.164	- 719
Silkeborg	19.389	21.006	3.610	5.227	4.209
Skanderborg	18.295	20.389	2.516	4.610	3.798
Skive	20.922	22.670	5.143	6.891	5.318

Slagelse	19.738	20.187	3.959	4.408	3.663
Solrød	16.283	-	504	-	-
Sønderborg	21.361	22.556	5.582	6.777	5.243
Sorø	18.668	19.593	2.889	3.814	3.267
Stevns	18.111	17.859	2.332	2.080	2.111
Struer	21.472	22.169	5.693	6.390	4.984
Svendborg	20.537	21.380	4.758	5.601	4.458
Syddjurs	20.736	21.997	4.957	6.218	4.870
Tårnby	10.688	12.907	-5.091	- 2.872	-1.190
Thisted	22.224	22.889	6.445	7.110	5.465
Tønder	20.971	23.440	5.192	7.661	5.832
Vallensbæk	-	16.886	-	1.107	1.463
Varde	20.876	22.447	5.097	6.668	5.170
Vejen	20.689	22.598	4.910	6.819	5.270
Vejle	19.329	20.843	3.550	5.064	4.100
Vesthimmerlands	21.550	22.889	5.771	7.110	5.464
Viborg	20.294	22.004	4.515	6.225	4.874
Vordingborg	20.269	21.003	4.490	5.224	4.207

Noter: De kommuner, hvor der hverken er data fra boligstat.dk eller husleje.dk, indgår ikke i tabellen. Det drejer sig om Fanø, Læsø, Samsø og Ærø Kommuner. Beregningerne tager for lejligheder udelukkende udgangspunkt i huslejepriser for de givne lejlighedsstørrelser, det betyder, at der til beregningen af husleje for en lejlighed på 60 m² er brugt huslejedata for lejligheder i størrelsen 60-69 m² og for lejligheder på 90 m² er brugt data for lejligheder på 90-99 m². For huse er der kun ét gennemsnitligt tal. *Kilde: Husleje.dk, Rockwool Fonden, Finansministeriet og egne beregninger.*