

Redaktion

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig

chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark

Parallelvej 17

2800 Kgs. Lyngby

Ansvarshavende

Cheføkonom

Christian Hilligsøe Heinig



Boligejernes rådighedsbeløb ser solidt ud

De danske boligejeres privatøkonomi har ofte været i mediernes søgelys gennem de seneste år – især i forbindelse med spørgsmål som, hvorvidt vi har levet over evne og optaget for høj gæld, har vi købt for dyre boliger i forhold til, hvad vi egentlig har råd til, og bliver boligejernes privatøkonomi væltet af pinden ved rentestigninger?

Vores faktiske viden omkring boligejernes samlede privatøkonomi er imidlertid begrænset, og ofte forsøges den afdækket via telefoninterviews i mangel af bedre. I denne analyse har vi i stedet forsøgt at grave et spadestik dybere i forhold til boligejernes privatøkonomi ved hjælp af den guldgrube af oplysninger som Danmarks Statistiks store forbrugsundersøgelse indeholder. Forbrugsundersøgelsen er en repræsentativ stikprøve, der løbende indsamles over tre år og med cirka 2.500 husstande, som deltager i omfattende interview, fører regnskab over deres udgifter, og får trukket oplysninger om indkomst, skat, boligforhold etc. Konklusionerne i analysen er som følger:

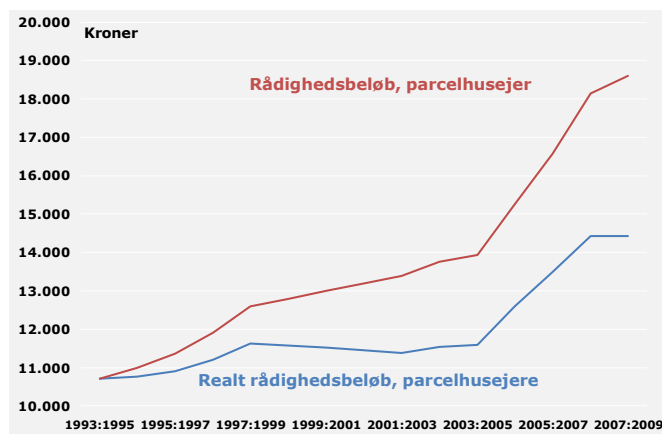
- De danske husstande har løbende fået mere plads i budgettet til forbrug. Parcelhusejernes rådighedsbeløb er siden starten af 1990'erne vokset væsentligt hurtigere end prisudviklingen og samlet set er det reale rådighedsbeløb steget med hele 35% svarende til en fremgang på godt 2% om året.
- Ikke nok med at rådighedsbeløbet løbende er blevet større og større – de danske boligejere har også væsentligt mere til rådighed efter de faste udgifter er betalt i forhold til de generelle anbefalinger, vi kreditvurderer ud fra. Aktuelt set er det gennemsnitlige rådighedsbeløb for en parcelhusejer mere end 40% højere end vores anbefalede rådighedsbeløb.
- Selv om det typisk er de danske boligejere, der er i skudlinjen, når sårbarheden i privatøkonomien diskuteres i den offentlige debat, så er parcelhusejerne væsentligt bedre stillet end husstande i lejeboliger. Således har den historiske fremgang i rådighedsbeløbet været markant større og der er også betydeligt mere plads til sjov og ballade i budgettet. Husstande i andelsboliger har oplevet tilsvarende positiv udvikling som dem i parcelhuse. At lejeboliger generelt halser efter skal formentlig ses i lyset af, at danskere med høj indkomst eller stor fremgang i indkomsten søger over mod ejerboligmarkedet.
- Samlet set dokumenterer analysen, at den gennemsnitlige danske boligejer har en solid privatøkonomi, og at der er plads til betydelige rentestigninger. Alt er selvfølgelig ikke rosenrødt for boligejerne – der er betydelige forskelle omkring gennemsnittet, og der er dermed også boligejere, der hurtigere kan risikere at komme i klemme i tilfælde af rentestigninger eller fornyet negativt pres på arbejdsmarkedet.

Boligejerne har fået flere penge til sjov og ballade

Når vi snakker om boligejernes økonomi, så er et af de helt centrale begreber det såkaldte rådighedsbeløb, jf. boks 1 bagerst i analysen. Dette begreb dækker over, hvor meget boligejeren har tilbage i budgettet, når alle de faste udgifter er betalt, og dermed også, hvor meget der er tilbage til mad, drikke, tøj, ferie og sjov og ballade. Har man endvidere et FlexLån®, så vil rådighedsbeløbet også være det første, der bliver spist af i tilfælde af, at renten stiger.

Udregner vi rådighedsbeløbet for den gennemsnitlige husstand i eget parcelhus på baggrund af forbrugsundersøgelsen, så ses det, at rådighedsbeløbet udgør cirka 18.500 kroner om måneden. Denne husstand består af 1,9 voksne og 0,7 børn. Rådighedsbeløbet har været hastigt voksende siden forbrugsundersøgelserne tilbage i starten af 1990'erne, og korrigerer man rådighedsbeløbet med inflationen på alle de varer og tjenesteydelser, som rådighedsbeløbet anvendes til, så er der fortsat tale om en betydelig stigning. Helt præcist er det reale rådighedsbeløb for den gennemsnitlige husstand, der ejer parcelhus, steget fra små 11.000 kroner tilbage i forbrugsundersøgelsen dækkende perioden 1993-1995 og til cirka 14.500 kroner i den seneste forbrugsundersøgelse, der dækker perioden 2007-2009. Det er en real fremgang på hele 35% svarende til en stigning i rådighedsbeløbet på godt 2% om året. Boligejerne har med andre ord fået mere og mere plads i budgettet til fornøjelser gennem årene.

Figur 1: Boligejerne har løbende fået flere penge til sjov og ballade



Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

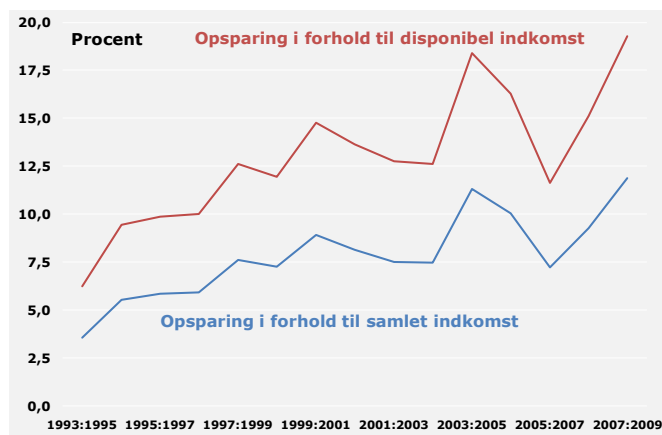
Det har generelt været gældende, at rådighedsbeløbet er vokset hurtigere end priserne på de varer og tjenesteydelser som rådighedsbeløbet anvendes til, men som det fremgår af figur 1, har det især gjort sig gældende under højkonjunktoren i dansk økonomi i årene fra 2004-2007. Det skal ses i lyset af blandt andet stigende beskæftigelse, der har løftet indkomsterne i husstandene, høj real-lønsfremgang, suspendering af SP-bidrag samt skattelettelser i forbindelse med den første Forårspakke.

Den seneste forbrugsundersøgelse, der indgår i vores datamateriale indeholder 2009, og dermed er finanskriseeffekter også inkluderet i data. Vi ser også, at det reale rådighedsbeløb for parcelhusejere har været stagnerende i det seneste år. Når vi får data for 2010 med i undersøgelsen kan vi meget vel opleve et år med stabil til negativ udvikling i rådighedsbeløbet, som følge af blandt andet faldende beskæftigelse, men omvendt trækker de rekordlave renter og skattelettelser i modsat retning. Under alle omstændigheder vil selv et dårligt 2010 næppe vende op og ned på konklusionen om, at boligejernes rådighedsbeløb generelt har udviklet sig særdeles gunstigt gennem en længere årrække.

Afdragsfrihed løfter rådighedsbeløb – men ikke på bekostning af samlet opsparing

De afdragsfrie lån har gået deres sejrsgang blandt boligejerne siden introduktionen tilbage i slutningen af 2003, og i dag er mere end hvert andet realkreditlån uden afdrag. En nærliggende tanke er dermed også, at de sparede afdrag på realkreditlånet blot er blevet anvendt til at løfte rådighedsbeløbet, hvilket også kan være en yderligere forklaring på den hastige stigning i rådighedsbeløbet fra 2004. Forbrugsundersøgelsen afslører dog ikke nærmere omkring den direkte udvikling i boligejernes afdrag, men til gengæld viser den, at den samlede opsparing blandt parcelhusejerne ikke er blevet reduceret som følge af manglende afdragsbetalinger. Tværtimod befinder parcelhusejernes opsparing målt i forhold til indkomsten sig på det højeste niveau nogensinde, hvilket især kan tilskrives øget pensionsopsparing. Danskernes stigende rådighedsbeløb er altså ikke fremkommet på bekostning af opsparingen samlet set.

Figur 2: Den mere luft i budgettet hos boligejerne er ikke kommet på bekostning af opsparing



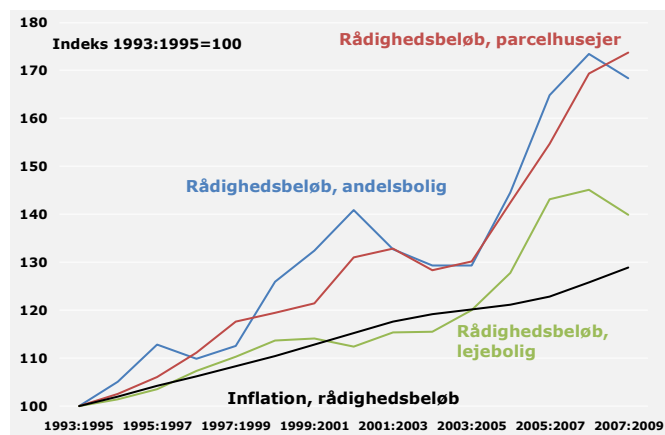
Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

Boligejernes økonomi har udviklet sig bedre end lejernes – men alle har fået det bedre

I forbrugsundersøgelsen er det muligt at følge udviklingen i rådighedsbeløbet for husstande på tværs af boligformer. På trods af at det typisk er boligejernes økonomi, der problematiseres i den offentlige debat, så er det faktisk netop denne gruppe, der har haft den mest gunstige økonomiske udvikling. Således er det parcelhusejerne, der har oplevet den kraftigste stigning i rådighedsbeløbet – skarpt forfulgt af personer i andelsboliger.

Husstande i lejeboliger halser noget efter med en fremgang på cirka 40% siden forbrugsundersøgelsen i 1993:1995 mod næsten 75% for parcelhusejerne. Fælles for de danske husstande er dog, at de alle har oplevet mere luft i budgettet – til sammenligning er priserne på de varer og tjenesteydelser, som rådighedsbeløbet anvendes til vokset med små 30%, jf. figur 3.

Figur 3: Alle har fået flere penge til forbrug – men lejerne halter efter boligejerne



Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

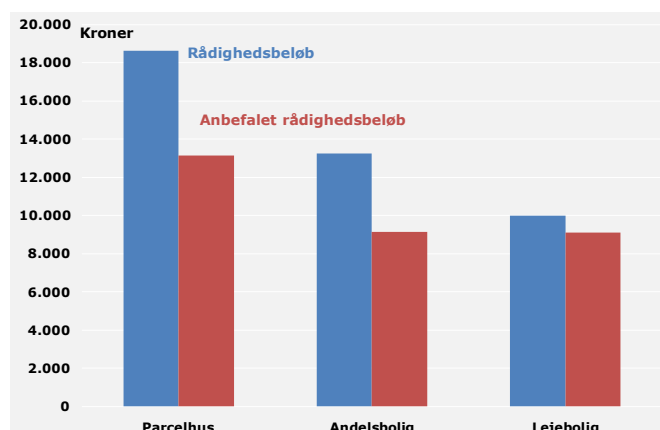
Note: I ovenstående beregninger er der renset for ændringer i husstandenes størrelse over tid i de enkelte boligformer

Højere rådighedsbeløb i husstandene i forhold til anbefalet – plads til rentestigninger

Ud over at se på udviklingen i de danske husstandes rådighedsbeløb, så er det også interessant at se nærmere på, hvor langt rådighedsbeløbet egentlig strækker sig i forhold til de anbefalinger, vi benytter os af, når potentielle boligejere kreditvurderes. Som udgangspunkt vurderer vi, at en enlig person i en husstand skal have 6.000 kroner tilbage til sig selv om måneden, når alle de faste udgifter er betalt. Er man et par, så falder beløbskravet til 5.125 kroner pr. person, da der er oplagte stordriftsfordele i privatøkonomien, da man er flere til at deles om de faste udgifter. Er der også børn i husstanden forhøjes kravet til rådighedsbeløbet med 2.500 kroner pr. barn. Er man dermed et par med to børn, så er kravet til det månedlige rådighedsbeløb på 15.250 kroner.

Tager man højde for husstandenes sammensætning i forbrugsundersøgelsen og holder op imod vores anbefalinger, så ser vi, at den gennemsnitlige husstand på tværs af boligformen har pænt med luft i budgettet. Både i andelsboligen og i parcelhuset er det månedlige rådighedsbeløb godt 40% højere end det anbefalede rådighedsbeløb, hvilket svarer til henholdsvis cirka 4.000 kroner i andelsboligen og 5.500 kroner i parcelhuset. Igen er det husstanden i lejebolig, der har mindst tilbage til sig selv om måneden – her er det månedlige rådighedsbeløb blot 10% højere end det anbefalede svarende til godt 900 kroner.

Figur 4: Betydelig luft i budgettet i forhold til det anbefalede rådighedsbeløb

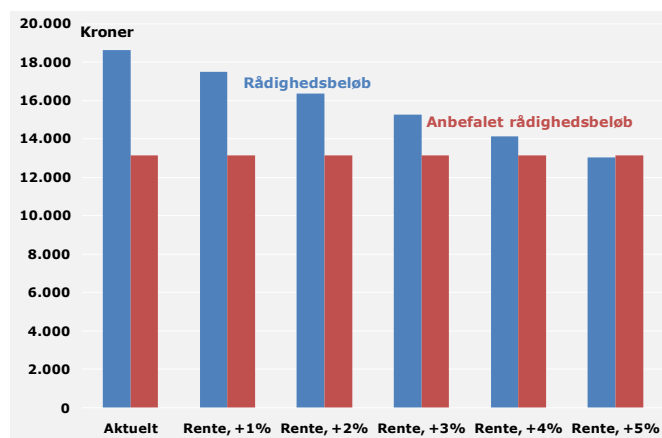


Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

I henhold til forbrugsundersøgelsen ser der altså ud til, at danske boligejere har et betydeligt råderum i deres budget, hvilket må siges at være et særdeles positivt budskab. Især med tanke på debatten omkring, hvad danskerne engang skal stille op i tilfælde af betydelige rentestigninger og med en stor udbredelse af variabelt forrentede lån. Forbrugsundersøgelsen giver dog ikke noget entydigt svar på, hvor store rentestigninger der skal til, før danskerne i større stil kan risikere at komme i problemer. Det skyldes for det første, at forbrugsundersøgelsen er indsamlet over en tre-årig periode fra 2007-2009, hvor renteniveauet både har været svingende og noget højere end det aktuelle niveau, men også, at der selvfølgelig er store forskelle i rådighedsbeløbet på tværs af boligejerne. Det gennemsnitlige rådighedsbeløb dækker således over husstande med betydeligt højere rådighedsbeløb end gennemsnittet og omvendt. Endelig er der også store forskelle i lånevalg og lånestørrelser og der er utvivlsomt boligejere, der kan tåle væsentligt mindre udsving i renten end andre.

På trods af ovennævnte forbehold har vi i nedenstående figur 5 illustreret, hvor store rentestigninger der skal til før den ekstra luft i rådighedsbeløbet hos den gennemsnitlige parcelhusejer er blevet spist. Der er antaget et afdragsfrit realkreditlån på 2 mio. kroner. Det betyder, at hver gang renten stiger med 1%-point, så ryger cirka 1.100 kroner af det månedlige rådighedsbeløb op i den blå luft til rentebetalinger. Samlet kan den gennemsnitlige parcelhusejer med et afdragsfrit lån på 2 mio. kroner altså klare rentestigninger på op i omegnen af 5%-point før at rådighedsbeløbet kommer under pres i forhold til det anbefalede beløb.

Figur 5: Der skal betydelige rentestigninger til, før rådighedsbeløbet dykker under det anbefalede



Kilde: Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

Boks 1 – Hvad er rådighedsbeløbet, og hvordan har vi lavet udregningen:

Et af de helt centrale begreber man som potentiel boligkøber møder nede i banken i forbindelse med boligkøb er det såkaldte rådighedsbeløb. Dette begreb dækker over, hvor meget man har tilbage af sin indkomst, når alle de faste udgifter er trukket ud af budgettet. Det drejer sig blandt andet om skatte- og rentebetalinger, udgifter til daginstitutioner, transportudgifter, el, vand, varme, forsikringer etc. Rådighedsbeløbet skal dermed dække alle de variable omkostninger i form af mad, drikke, ferierejser, restaurantbesøg, andre fornøjelser, tøj og uforudsete udgifter i tilfælde af, at eksempelvis køleskabet går i stykker.

Vi har udregnet danskernes rådighedsbeløb ved at tage udgangspunkt i forbrugsundersøgelsens indkomstbegreb. Herfra fratrækkes i hovedtræk:

- indkomstskatter
- pensionsopsparing og afdrag på lån (herunder boliglån)
- renteudgifter
- boligudgifter (husleje, vand, renovation, vedligeholdelse)
- bilkøb og udgifter til bil (brændstof, vedligeholdelse, ejerafgift)
- telefon, licens, a-kasse, efterlønsbidrag, aviser og tidsskrifter
- daginstitutioner
- forsikringer (familie-, hus-, ulykkes-, syge- samt transportforsikring)

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.