

17. juli 2012



Indkomstkrauet til boligkøb fortsætter med at falde

- Der er store forskelle i indkomstkrauet til boligsøgende danske familier alt afhængig af, hvor i landet de kigger på bolig henne. Det er ikke overraskende boligpriseniveauet, der er afgørende for dette, men eksempelvis udsving i kommuneskatter og priser på daginstitutionstakster kan også spille en rolle. Højest indkomstkrauet finder man i Gentofte og på Frederiksberg, mens Tønder og Lolland er de områder i landet, hvor krauet til familieindkomsten ved boligkøb er lavest.
- En typisk dansk familie, der ønsker at købe et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter, skal have en familieindkomst på cirka 950.000 kroner i Gentofte, mens de på Lolland skal have en indkomst på i underkanten af 600.000 kroner.
- Set i forhold til samme tid sidste år har de faldende boligpriser og faldende renter generelt fået krauet til indkomsten ved boligkøb til at falde. Dermed fortsætter de senere års tendens til, at det er blevet lettere for førstegangskøbere at komme ind på boligmarkedet. På tværs af kommuner er indkomstkrauet til familien gennemsnitligt set skrumpet med i omegnen af 50.000 kroner siden boligbølgens top tilbage i sommeren 2007.
- Det er især i de dyreste områder af landet, hvor indkomstkrauet er skrumpet markant. Tilbage i 2007 var der eksempelvis hele otte kommuner, hvor der skulle mere end en million i indkomst til før familiens rådighedsbeløb var stort nok til boligkøb. Det var skrumpet til to kommuner i sommeren 2011, og i dag er der ikke flere kommuner tilbage med et så højt indkomstkrauet.
- Der er dog også kommuner, der har oplevet et lidt større krav til familieindkomsten ved køb af det gennemsnitlige parcelhus siden 2007. Her har den positive effekt af lavere huspriser og lavere renter ikke været nok til at opveje stigningen i de faste udgifter, der fremkommer via den normale inflation. Når der er sagt, har lønningerne været stigende og mere end inflationen i denne periode, og det betyder i sidste ende, at det også er blevet nemmere at være potentielt boligsøgende i disse områder af landet.
- At det generelt er blevet nemmere at komme ind på boligmarkedet – og det endda i en betydelig grad siden 2007 – vil før eller siden være en dynamik, der vil være med til at understøtte boligmarkedet. Der er dog ingen garanti for, at det ikke skal blive endnu billigere endnu før, at boligmarkedet vil kæmpe sig ud af de senere års dvaletilstand. Meget vil især afhænge af den generelle økonomiske udvikling og boligkøbernes tillid til boligmarkedet. Selv om det kan se billigt ud her og nu, så kan en frygt for at blive ramt af stigende ledighed eller nye prisfald på boligmarkedet holde køberne tilbage.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring og
forretningsudvikling

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig



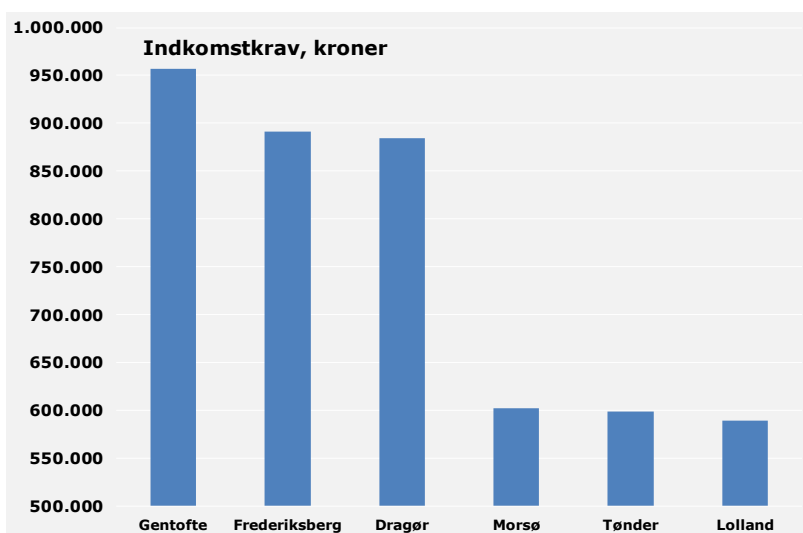
Store forskelle i indkomstkrauet til familier på tværs af landet...

Vi har set nærmere på, hvad der kræves af indkomst for en typisk familie, hvis de overvejer at købe et gennemsnitlig parcelhus på 140 kvadratmeter i de forskellige kommuner i Danmark. Familien består af to børn, har en bil og en mindre opsparing med i bagagen til at kunne lægge de første 5 % af husets værdi til udbetalingen. Realkreditlånet er et fastforrentet 30-årigt lån med afdrag – det er det, der lægger til grund for kreditvurderingen ved køb af bolig. En nærmere beskrivelse af beregningerne er vist bagerst i analysen.

Det viser sig ikke overraskende, at landets dyreste kommune at købe hus i er Gentofte. Her kræves en familieindkomst på i omegnen af 950.000 kroner. I henhold til Boligmarkedsstatistikken koster parcelhuset på 140 kvadratmeter godt 4,1 mio. kroner. Herefter følger Frederiksberg med små 900.000 kroner. Der handles generelt ikke mange parcelhuse på Frederiksberg, og derfor kan huspriserne og dermed også ”kravet” til familieindkomsten svinge en hel del fra kvartal til kvartal, men der er dog næppe tvivl om, at Frederiksberg er en af de dyreste steder i landet at komme ind på boligmarkedet.

I figur 1 er vist de tre dyreste kommuner i forhold til de tre billigste kommuner at købe hus i målt i forhold til den krævede familieindkomst. I bunden finder vi Lolland, Tønder og Morsø med et indkomstkrauet på i omegnen af 600.000 kroner. Med andre ord er der altså markante forskelle i indkomstkrauet på tværs af de danske kommuner i forhold til køb af bolig. Det giver helt automatisk sig selv med tanke på, at det gennemsnitlige parcelhus på Lolland kun koster små 450.000 kroner.

Figur 1: Store forskelle i indkomstkrauet mellem de dyreste og billigste kommuner



Kilde: Realkreditrådet, Skat, Danmarks Statistik, Danske Banks Modelfamilie og egne beregninger

I tabel 1 er vist de mere detaljerede familiebudgetter, der lægger bag beregningerne og bagerst i analysen er en komplet oversigt over det gennemsnitlige indkomstkrauet på tværs af landets kommuner. Der er som nævnt tale om gennemsnitsbetragtninger, og der vil derfor altid være afvigelser for den enkelte i forhold til indkomstkrauet, hvis man eksempelvis ikke har børn eller bil, har en stor opsparing eller kun har fokus på de mest efterspurgte boligområder i kommunen.

Tabel 1: Sådan ser budgettet ud for familierne i landets dyreste og billigste kommune

	Gentofte	Lolland
Pris for hus på 140 kvadratmeter	4.123.140	444.220
Familieindkomst	956.711	589.243
<i>Alle beløb i kr. pr. måned</i>		
Indkomst før skat (efter pension)	79.726	49.104
Indkomstskat	29.323	17.428
Børnecheck	2.547	2.547
Indkomst efter skat	52.950	34.223
<i>Bolig</i>		
Ydelse på boliglån (netto)	16.199	1.692
Ejendomsværdiskat og grundskyld	3.917	422
El, vand, varme, forsikring, vedligeholdelse mv.	4.869	4.869
<i>Bil</i>		
Ydelse på billån (netto)	2.682	2.625
Grøn ejeravgift, forsikring, service og benzin	2.869	2.869
<i>Øvrige faste udgifter</i>		
Fagforening og A-kasse	1.863	1.863
Børnepasning	3.656	2.987
Familieforsikring, licens, telefon, kontingenter mv.	1.646	1.646
Rådighedsbeløb efter faste udgifter	15.250	15.250

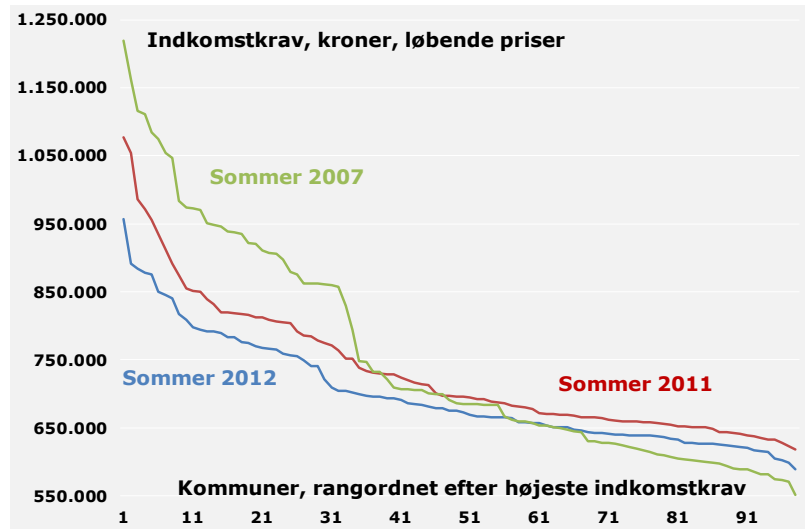
...men forskellene er blevet markant indsnævret de seneste år

Selv om der er store forskelle i indkomstkrevet til boligsøgende familier på tværs af landet, er det bemærkelsesværdigt så meget forskellene i indkomstkrevne er skrumpet gennem kriseårene. Tilbage i sommeren 2007 lavede vi samme beregninger på toppen af boligboblen, og dengang toppede Gentofte og Frederiksberg også med indkomstkrev på i omegnen af 1,2 mio. kroner og hele otte kommuner lå med et indkomstkrev på over 1 mio. kroner. I dag er der ikke længere en eneste kommune med et indkomstkrev på 1 mio. eller derover. Til gengæld lå bunden også lidt lavere – tilbage i sommeren 2007 bundede Morsø med et indkomstkrev på cirka 550.000 kroner.

At indkomstkrevet generelt er skrumpet betydeligt siden 2007 – jf. figur 2 – skal ses i lyset af de betydelige boligprisfald, hvor huspriserne på landsplan er faldet med mere end 20 %, mens renterne er kommet historisk langt ned på realkreditlånene. At indkomstkrevne i de billigste kommuner er steget en smule siden 2007 skyldes, at udgifter til realkreditlånene generelt vægter mindre i familiebudgettet, som dermed i højere grad er afhængig af udviklingen i inflationen, som har medført et højere krav til rådighedsbeløbet ved køb af bolig samt højere udgifter til eksempelvis forsikringer, el, vand, varme, børnepasning etc. Tilbage i sommeren 2007 skulle en familie med to børn have et rådighedsbeløb ved boligkøb på 12.800 kroner – i dag hedder det beløb 15.250 kroner ved vores kreditvurdering. Korregerer man for lønudviklingen vil boligsøgende familier i disse områder dog reelt også have lettere adgang til boligmarkedet nu end dengang.

Som figur 2 også viser, så er indkomstkrevet generelt set skrumpet i forhold til sommeren 2011. Det skyldes lavere huspriser og lavere rente, og det har mere end opvejet stigende faste udgifter.

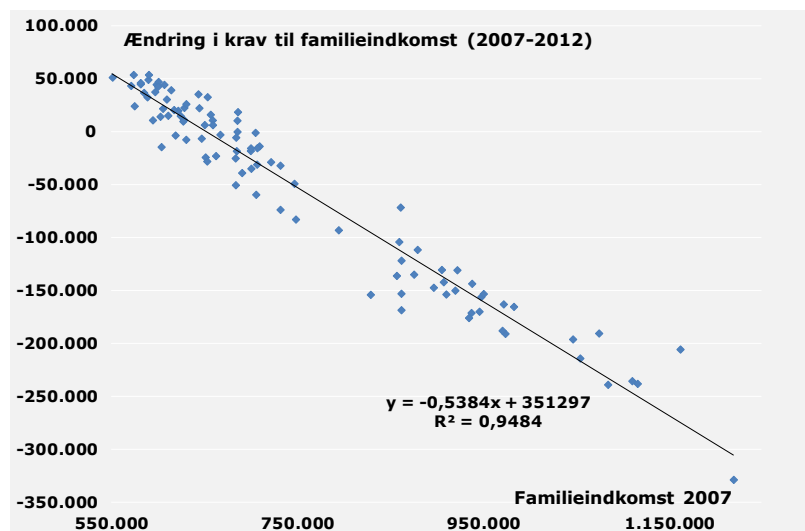
Figur 2: Markant mindre spredning til indkomstkrevet gennem de senere år



Kilde: Realkreditrådet, Skat, Danmarks Statistik, Danske Banks Modelfamilie og egne beregninger

Generelt er indkomstkrevet faldet mest i de dyre kommuner som følge af større prisfald i kroner og øre samt større nytte af lavere realkreditrenter i budgettet. Det ses med al tydelighed i figur 3, der holder indkomstkrevet i den enkelte kommune i 2007 op imod ændringen i indkomstkrevet fra 2007-2012 i samme kommune. Set i forhold til 2007 skal boligsøgende familier i de dyreste områder af landet i dag have en familieindkomst, der er mellem 200.000-250.000 kroner mindre end tilbage i sommeren 2007. Og så skiller Frederiksberg sig ud med et fald i indkomstkrevet på voldsomme 330.000 kroner – det skal formentlig nok også tilskrives de store udsving i statistikken for huspriserne på Frederiksberg.

Figur 3: Indkomstkrevet især på skrump i de dyreste kommuner



Kilde: Realkreditrådet, Skat, Danmarks Statistik, Danske Banks Modelfamilie og egne beregninger

Tabel 2: Oversigt over indkomstkrav ved køb af gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter

1	Gentofte	956.711	34	Lejre	701.484	67	Faxe	646.118
2	Frederiksberg	891.010	35	Skanderborg	699.689	68	Thisted	643.763
3	Dragør	884.278	36	Ringsted	697.683	69	Brønderslev	642.880
4	Rudersdal	878.283	37	Fredericia	695.808	70	Aabenraa	642.506
5	Lyngby-Taarbæk	874.989	38	Odder	695.456	71	Haderslev	641.493
6	Furesø	850.611	39	Gribskov	693.507	72	Assens	640.414
7	Hørsholm	845.519	40	Odense	692.850	73	Nordfyns	639.855
8	København	840.426	41	Silkeborg	691.350	74	Kalundborg	639.408
9	Gladsaxe	817.777	42	Fanø	685.969	75	Norddjurs	639.128
10	Helsingør	809.098	43	Favrskov	685.331	76	Faaborg-Midtfyn	639.098
11	Hvidovre	797.332	44	Svendborg	684.304	77	Jammerbugt	638.556
12	Rødovre	794.540	45	Horsens	681.648	78	Sønderborg	637.743
13	Ballerup	791.869	46	Frederikshavn	678.764	79	Rebild	636.807
14	Vallensbæk	791.402	47	Vejle	678.499	80	Billund	634.403
15	Aarhus	789.594	48	Sorø	675.589	81	Odsherred	633.196
16	Allerød	783.130	49	Halsnæs	675.002	82	Vesthimmerland	627.385
17	Fredensborg	782.833	50	Esbjerg	672.727	83	Vejen	627.312
18	Roskilde	776.107	51	Holstebro	669.537	84	Struer	627.045
19	Herlev	775.023	52	Heming	666.690	85	Samsø	626.946
20	Brøndby	769.960	53	Middelfart	666.344	86	Skive	626.145
21	Egedal	767.872	54	Holbæk	665.526	87	Mariagerfjord	626.043
22	Glostrup	766.253	55	Næstved	665.450	88	Vordingborg	624.837
23	Tårnby	765.444	56	Nyborg	665.281	89	Guldborgsund	622.728
24	Hillerød	758.825	57	Kerteminde	664.139	90	Langeland	621.609
25	Solrød	756.642	58	Syddjurs	658.299	91	Læsø	621.118
26	Albertslund	755.527	59	Stevns	658.043	92	Ringkøbing-Skjern	616.743
27	Greve	749.512	60	Randers	656.581	93	Bornholm	615.260
28	Høje-Taastrup	740.707	61	Viborg	656.416	94	Lemvig	614.332
29	Ishøj	740.293	62	Ikast-Brande	653.354	95	Ærø	605.230
30	Frederikssund	720.947	63	Slagelse	651.504	96	Morsø	602.257
31	Køge	708.999	64	Varde	651.081	97	Tønder	598.867
32	Aalborg	704.498	65	Hedensted	650.824	98	Lolland	589.243
33	Kolding	703.909	66	Hjørring	647.583			

Kilde: Realkreditrådet og egne beregninger

Fakta – baggrund for beregningerne

- 1: Familie med to børn i henholdsvis vuggestue/dagpleje og børnehave.
- 2: Familien har billån til 200.000 kroner. Der køres 20.000 kilometer pr. år. Arbejdspladserne antages simplificeret at være placeret i samme afstand fra hjemmet uafhængig af valg af bopælssted
- 3: Familien har 5% af købssummen til udbetaling. Boliglån på 15% af købssum
- 4: Familien har et fastforrentet 3 % obligationslån med afdrag og et rådighedsbeløb, når alle faste udgifter er betalt på 15.250 kroner. Det er, hvad der skal være tilbage på bundlinjen efter alle de faste udgifter er betalt, og det skal dække alt fra mad, tøj, ferie, fornøjelser og uforudsete udgifter. Det er i overensstemmelse med vores retningslinjer ved kreditvurdering til boligkøb
- 5: Familien køber et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter i kommunen. Kvadratmeterpriserne er tal fra Boligmarkedsstatistikken
- 6: Begge forældre har samme indkomst
- 7: Familieindkomsten er ”baglæns” beregnet, så rådighedsbeløb på 15.250 kroner rammes.

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.