

12. juli 2011

*Redaktion
Cheføkonom*

*Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk*

Udgiver

*Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Risikostyring & funding*

*Ansvarshavende
Cheføkonom*

Christian Hilligsøe Heinig



Billigere at købe hus i de dyre kommuner – ”dyrere” at købe hus i de billige kommuner

For præcis fire år siden toppede priserne på det danske boligmarked. Dengang hærgede usikkerheden i stor stil om, hvor boligpriserne var på vej hen, og lidt de samme diskussioner kører nu i sommeren 2011. Der er dog betydelige forskelle i nuancerne på historierne. I 2007 var det primært frygten for, at vi var på toppen af en boligprisboble, mens boligpriserne i dag vurderes tæt på balance i henhold til beregninger fra både Nationalbanken, Finansministeriet og vores egen boligprismodel. I stedet er det mere den generelle usikkerhed omkring økonomien, lånevilkår på boligmarkedet og frygten for stigende boligskatte, der aktuelt er med til at give et usikkert miljø for boligpriserne.

Potentielle boligkøbere påvirkes uden tvivl af denne usikkerhed. Ingen kender imidlertid den fremtidige prisudvikling, og generelt set er det få boligkøbere forundt at købe sin bolig på prisbunden. Som altid bør det derfor være ens egne behov, ens mavefornemmelse og ens private økonomi, der skal være afgørende for købsbeslutningen. Boligens primære afkast bør være nytteværdien ved brug. I denne analyse har vi set nærmere på, hvilket indkomstkraft en typisk dansk familie mødes med for at få adgang til boligmarkedet på tværs af landet, og vi sammenligner også med situationen tilbage i sommeren 2007. Konklusionerne er som følger:

- Der er store forskelle i indkomstkraftene til de danske familier, der gerne vil ind på boligmarkedet på tværs af landet. Aktuelt set kræves der en årlig familieindkomst på små 1,1 mio. kroner i landets dyreste kommune for at købe et gennemsnitligt parcelhus mod godt 600.000 kroner i landets billigste kommune. Københavnsområdet og nord for København sætter sig tungt på pladserne i toppen af listen, og først som nummer 14 dukker Århus op.
- Vi hører tit om, at rekordlave renter, skattelettelser og faldende boligpriser har gjort det lettere at få adgang til boligmarkedet. Det kommer især til udtryk i de i forvejen dyreste områder, hvor kravet til familieindkomsten er faldet med op til 170.000 kroner i forhold til sommeren 2007, og hvor antallet af kommuner med krav om millionindkomst er faldet fra otte til nu ”kun” to.
- Lidt overraskende ser vi imidlertid, at i mere end halvdelen af landets kommuner kræves en højere familieindkomst i dag i forhold til for fire år siden. Det skal ses i lyset af, at boligprisfaldende har været noget mere beskedne, og at stigende forbrugerpriser både har ført til stigende faste udgifter og til et stigende krav til familiernes rådighedsbeløb. De dyrere kommuner er altså blevet billigere og de billigere kommuner er blevet dyrere.
- Inddrager vi imidlertid også udviklingen i lønnen, så viser det sig, at adgangen til boligmarkedet er blevet nemmere i 96 ud af 98 kommuner.

Tæt på dobbelt op i boligmarkedets indkomstkraft mellem billigste og dyreste kommune

Er man enten i gang med boligjagten eller overvejer snart at påbegynde den, så er det altid en rigtig god ide, at få en fornemmelse af, hvor stort et beløb man kan købe bolig for. Det vil for det første gøre det nemmere at få snævret det aktuelt store udbud af boliger ind, og for det andet vil det også hjælpe til, at man ikke forelsker sig i en bolig, der er uden for ens rækkevidde i forhold til budgettet.

I nedenstående tabel kan man få en overordnet fornemmelse af, hvad der kræves i indkomst, hvis man er en typisk familie med to børn, bil og en mindre opsparing i bagagen, og ellers kigger på et gennemsnitligt hus i en af de kommuner, hvor landets fem største byer er placeret. En nærmere beskrivelse bag beregningerne er vist i boks 1 bagerst i analysen. Der kan sagtens være afvigelser for den enkelte i forhold til nedenstående indkomstkraft, hvis man eksempelvis ikke har børn eller bil, stor opsparing eller kun har fokus på de mest efterspurgte områder i kommunen, og det kan derfor altid anbefales, at få lavet en præcis beregning af ens købsmuligheder via sin bankrådgiver.

I henhold til vores kreditvurderinger ved køb af bolig, skal en familie med to børn have et rådighedsbeløb 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 betyder, at der aktuelt set kræves en årlig familieindkomst på 935.000 kroner for at købe et gennemsnitligt parcelhus i Københavns Kommune. Det svarer til en indtægt på 467.500 kroner pr. voksen. Rykker vi til Århus reduceres indkomstkraften til familien med cirka 100.000 kroner, og tager vi til Odense eller Aalborg skæres der yderligere 100.000 kroner af familiens indkomstkraft.

Tabel 1: Oversigt over de fem største byer i Danmark

	København	Odense	Esbjerg	Aarhus	Aalborg
Pris for hus på 140 kvadratmeter	3.413.340	1.859.620	1.402.240	2.600.920	1.572.480
Familieindkomst	934.768	733.941	692.550	832.045	729.177
<i>Alle beløb i kr. pr. måned</i>					
Indkomst før skat (efter pension)	77.897	61.162	57.712	69.337	60.765
Indkomstskat	29.156	21.494	20.477	24.923	21.860
Børnecheck	2.537	2.537	2.537	2.537	2.537
Indkomst efter skat	51.278	42.204	39.772	46.951	41.442
<i>Bolig</i>					
Ydelse på boliglån (netto)	14.504	7.843	5.857	10.981	6.568
Ejendomsværdiskat og grundskyld	2.930	1.581	1.192	2.211	1.337
El, vand, varme, forsikring, vedligeholdelse mv.	4.980	4.980	4.980	4.980	4.980
<i>Bil</i>					
Ydelse på billån (netto)	2.623	2.616	2.606	2.616	2.604
Grøn ejeravgift, forsikring, service og benzin	2.721	2.721	2.721	2.721	2.721
<i>Øvrige faste udgifter</i>					
Fagforening, A-kasse og efterlønsbidrag	2.301	2.301	2.301	2.301	2.301
Børnepasning	4.480	3.422	3.376	4.400	4.191
Familieforsikring, licens, telefon, kontingenter mv.	1.490	1.490	1.490	1.490	1.490
Rådighedsbeløb efter faste udgifter	15.250	15.250	15.250	15.250	15.250

Kilde: Skat, Danmarks Statistik og Realkredit Danmark

Der er altså betydelige forskelle på, hvad der kræves i indkomst for at få fodfæste på boligmarkedet på tværs af landets største byer. Det skal primært ses i lyset af forskellen i huspriserne – det gennemsnitlige parcelhus på 140 kvadratmeter koster i København godt 3,4 mio. kroner, mens det

er godt 800.000 kroner billigere i Århus og næsten 1,85 mio. kroner billigere i Aalborg. De højere huspriser og deraf højere indkomstkrav til københavnske familier skal blandt andet ses i lyset af, at der er større efterspørgsel efter boligerne i dette område som følge af generelt bedre jobmuligheder og højere indkomstniveauer.

Ser vi mere generelt ud over landets 98 kommuner, så er spredningen i indkomstkravet endnu mere voldsomt. Det laveste indkomstkrav finder vi i Morsø, hvor der ”blot” skal hentes 620.000 kroner hjem for familien, mens Frederiksberg og Gentofte Kommune topper i den anden ende af skalaen, hvor der skal hentes mere end 1 mio. kroner hjem i indkomst. Det er en forskel i indkomstkravet på cirka 460.000 kroner mellem top og bund.

Tabel 2: Adgang til boligmarkedet – de dyreste og billigste kommuner

Indkomstkrav til familie (før skat)			
De fem dyreste kommuner		De fem billigste kommuner	
Frederiksberg	1.076.723	Lemvig	633.010
Gentofte	1.053.418	Struer	632.401
Hørsholm	986.187	Samsø	628.218
Lyngby-Taarbæk	971.252	Lolland	622.469
Rudersdal	956.194	Morsø	618.185

Kilde: Realkredit Danmark

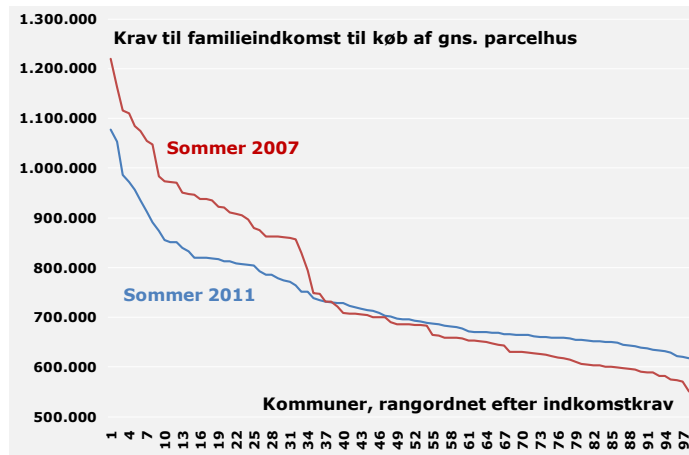
De dyreste kommuner finder vi ikke overraskende i københavnsområdet og nord for København. Vi skal helt ned som nummer 14. på listen over indkomstkravene for at finde første jyske kommune. Det er selvfølgelig Århus, hvor indkomstkravet som tidligere nævnt er på godt 830.000 kroner. Næste jyske kommune i form af Silkeborg sniger sig ind som nummer 32 på listen, mens Fyn først repræsenteres via Odense som nummer 36. Hele listen kan ses bagerst i analysen.

Mindre forskelle i indkomstkravet på tværs af kommuner i forhold til toppen af prisboblen

På trods af de store forskelle i indkomstkravet til de danske familier på tværs af landet, så var forskellen noget mere ekstrem tilbage på toppen af boligbølgen. I sommeren 2007 var forskellen i indkomstkravet mellem top og bund på næsten 670.000 kroner – altså godt 200.000 kroner mere end i dag. Dengang var det også Morsø, der lå helt i bund og med Frederiksberg og Gentofte i front.

Nedenstående figur viser kravet til familieindkomsten tilbage i 2007 og nu fordelt over de 98 kommuner. Som vi kan se af figuren, så var indkomstkravet i de dyreste kommuner væsentligt højere dengang i forhold til nu. I hele otte kommuner lå kravet til familieindkomsten over 1 mio. kroner, mens det her i 2011 blot er to kommuner. Til gengæld ser vi også, at de billigste kommuner i 2007 faktisk er blevet dyrere i dag – altså at der kræves en højere familieindkomst. Vi har altså fået en mere sammenpresset struktur i indkomstkravene.

Figur 1: Færre kroner kræves i de dyreste kommuner – flere penge kræves i de billigste

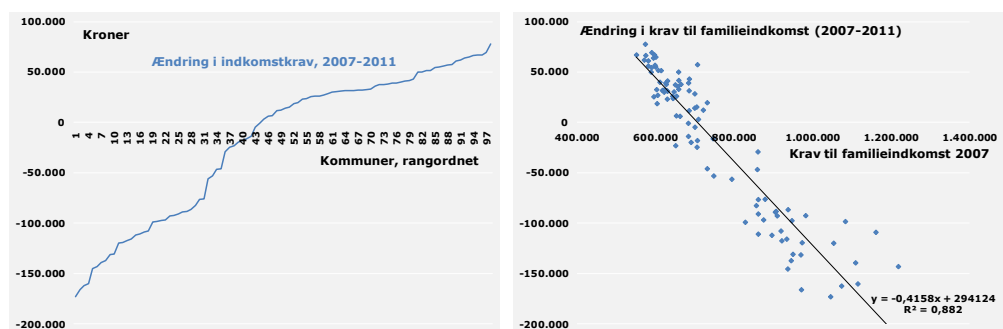


Kilde: Realkredit Danmark

Den største reduktion i indkomstkrevet finder vi i Furesø Kommune, hvor en familie slipper med 170.000 kroner mindre i indkomst for at få adgang til køb af det gennemsnitlige parcelhus. Herefter følger kommuner som Helsingør, Dragør og Rudersdal, hvor indkomstkrevet er blevet lempet med cirka 160.000 kroner. Som figur 2 viser, så er det imidlertid noget overraskende at kunne konstatere, at det blot er cirka lidt under halvdelen af landets kommuner, hvor det reelt set er blevet billigere at komme ind på boligmarkedet i forhold til pristoppen i sommeren 2007. Og i kommuner som Morsø, Billund, Thisted og Vesthimmerland skal en familie nu tjene i omegnen af 70.000 kroner mere i dag end dengang.

Ser vi generelt på kommunerne med landets fem største byer, så er det reelt set kun i København og Aarhus, hvor det er blevet billigere at komme ind på boligmarkedet. Her er de krævede årlige familieindkomster faldet med henholdsvis cirka 120.000 kroner og 30.000 kroner. I Odense er kravet til familieindkomsten vokset med 12.000 kroner, i Esbjerg med 36.000 kroner og med 43.000 kroner i Aalborg. Bagerst i tabel 3 er vist en samlet oversigt over kravet til familieindkomsten i både sommeren 2007 og 2011 for alle landets kommuner.

Figur 2: Færre kroner kræves i de dyreste kommuner – flere penge kræves i de billigste



Kilde: Realkredit Danmark

At det generelt er blevet billigere at komme ind på boligmarkedet som følge af faldende boligpriser, skattelettelser og rentefald er altså en sandhed med modifikationer. Stigende faste udgifter til eksempelvis benzin, børnepasning, el, vand, varme, forsikringer etc. og større krav til rådighedsbeløbet har i visse kommuner været nok til at spise gevinsterne af førnævnte elementer. Det kan primært henføres til, at boligprisfaldende i disse kommuner har været knapt så store – de største boligprisfald har været lokaliseret i københavnsområdet og nord for København, og som figur 2 til

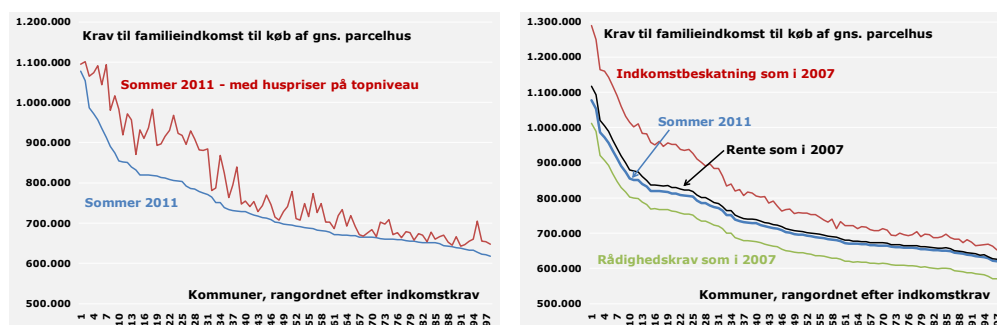
højre også viser, så er der en meget tydelig sammenhæng med, at store fald i indkomstkra­vet i forhold til 2007 er sammenfaldende med højt indkomstkra­v tilbage i 2007.

Kun et beskedent positivt bidrag fra rentefald – primært skat og prisfald på huse batter

Der er sket rigtig meget økonomisk set, som har haft stor betydning for boligmarkedet og indkomstkra­vene gennem de seneste fire år. Mest oplagt er selvfølgelig forskydningerne i huspriserne. Nederste figur 3 til venstre viser, hvad kra­vet til familieindkomsten ville have været på, hvis huspriserne havde holdt niveauet fra sommeren 2007, og alt ellers er som i dag. Som det kan ses, vil det især have haft betydning for de i forvejen dyreste kommuner, hvor indkomstkra­vet ville have været højere end i dag – og i nogle kommuner mellem 100.000 til 180.000 kroner. Her ses det også, at der er kommuner, hvor kvadratmeterprisen i dag er tæt på, hvad den var tilbage i sommeren 2007, og at det dermed ikke i nævneværdigt omfang har påvirket kra­vet til familieindkomsten.

Et andet aspekt der især gennem de seneste år har været meget i fokus er de historisk lave renter. Det er dog primært de helt korte renter på FlexLån®, der har været helt i bund, og i øjeblikket er det fastforrentede 30-årige lån ”kun” godt 1%-point billigere på renten end i sommeren 2007. Det er netop det fastforrentede lån, der ligger til grund for kreditgivningen, og dermed spiller renten i øjeblikket kun en mindre rolle i forhold til, at det er blevet nemmere at komme ind på boligmarkedet. Det er ikke det samme som at sige, at de lave korte renter ikke har en stor betydning for boligmarkedet. Således er de lave korte renter med til generelt at øge interessen for køb af bolig, men som sagt beregnes ”adgangskra­vet” ud fra et fastforrentet lån.

Figur 3: Lavere huspriser, lavere rente, lavere skat og højere krav til rådighedsbeløb



Kilde: Realkredit Danmark

Et af de vigtigste elementer i forhold til at have holdt de krævede familieindkomster nede, er de seneste års skattelettelser. Det har faktisk haft større betydning end faldende huspriser generelt. Forestiller vi os en situation, hvor vi havde fastfrosset indkomst- og kommuneskatter på niveauet fra sommeren 2007, så ville kra­vet til familieindkomsten i dag alt andet lige have været på mellem 30.000 kroner til 210.000 kroner højere end i dag. Skattelettelserne har især betydning for kommunerne i de dyre områder, da besparelsen i kroner og øre af skattelettelserne er voksende med indkomsten.

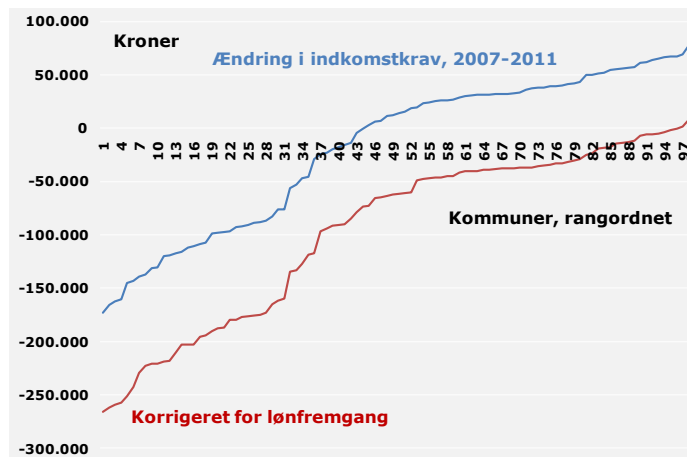
Faldende huspriser, lavere rente og skattelettelser har altså generelt gjort adgangen til boligmarkedet lettere for danskerne. Der er dog også elementer, der har trukket i den anden retning. Overordnet set har de faste udgifter været stigende, og dertil kommer også, at de udgifter, som rådighedsbeløbet skal anvendes til er steget i pris. Det betyder samlet set, at kravene til danskernes rådighedsbeløb er blevet løftet fra 12.800 kroner for en familie med to børn tilbage i sommeren 2007 til

nu tidligere nævnte 15.250 kroner. Det presser generelt indkomstkra­vet op med i omegnen af 50.000 kroner på årsbasis.

At indkomstkra­vet generelt løftes som følge af dyrere leveomkostninger er en naturlig konsekvens i forhold til kreditvurderingen, og i denne sammenhæng skal det også holdes for øje, at danskernes lønindkomster i samme periode er steget kraftigere end forbrugerprisudviklingen. I vores beregninger ses udelukkende på, hvor meget der kræves i indkomst for at købe et gennemsnitligt parcelhus, og dermed inddrages lønudviklingen ikke i beregningerne. Med andre ord vil eksempelvis et uændret krav til familieindkomsten i 2011 i forhold til 2007 samlet set svare til en real lempelse for de danske familier.

Ser vi mere konkret på lønudviklingen, så har vi siden sommeren 2007 oplevet en lønfremgang i den private sektor på små 12%, og korrigerer vi kravet til familieindkomsten i 2011 tilbage til 2007 med lønudviklingen, så viser det sig, at det faktisk er blevet nemmere at komme ind på boligmarkedet i næsten samtlige kommuner. Kun i to kommuner ud af 98 kommuner er adgangen til boligmarkedet blevet mere vanskelig for de danske familier, og det er blot på yderste decimal.

Figur 4: Lønfremgang har samlet set gjort det betydeligt lettere at komme ind på boligmarkedet



Kilde: Realkredit Danmark

Faktaboks - sådan har vi gjort

- 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 5 % obligationslån med afdrag og et rådighedsbeløb, når alle faste udgifter er betalt på 15.250 kroner. 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.

Tabel 3: Oversigt over krævede familieindkomster i 2011 og 2007 på tværs af landet

Indkomstkrav til familie (før skat)							
		2011	2007			2011	2007
1	Frederiksberg	1.076.723	1.219.638	50	Holbæk	695.418	748.435
2	Gentofte	1.053.418	1.162.312	51	Kerteminde	694.560	667.101
3	Hørsholm	986.187	1.084.431	52	Esbjerg	692.550	656.721
4	Lyngby-Taarbæk	971.252	1.110.463	53	Holstebro	691.861	658.860
5	Rudersdal	956.194	1.116.296	54	Sorø	688.733	706.663
6	København	934.768	1.054.492	55	Randers	687.670	650.324
7	Dragør	912.536	1.074.747	56	Stevns	685.947	731.805
8	Gladsaxe	890.706	983.106	57	Syddjurs	682.716	683.517
9	Furesø	873.811	1.046.686	58	Faxe	681.180	705.657
10	Allerød	854.675	973.957	59	Fanø	679.484	653.392
11	Rødovre	851.579	938.080	60	Assens	677.356	646.979
12	Ballerup	850.542	947.936	61	Viborg	671.697	630.448
13	Fredensborg	839.459	970.781	62	Slagelse	670.803	690.518
14	Aarhus	832.045	861.176	63	Odsherred	669.941	683.723
15	Hvidovre	819.821	950.545	64	Frederikshavn	669.495	643.492
16	Tårnby	819.332	907.519	65	Kalundborg	668.571	662.421
17	Hillerød	819.043	934.694	66	Herning	668.292	644.513
18	Solrød	817.685	910.288	67	Ikast-Brande	665.675	614.208
19	Herlev	816.574	905.511	68	Hjørring	665.492	600.612
20	Albertslund	812.965	859.646	69	Rebild	664.956	627.179
21	Brøndby	812.361	919.993	70	Billund	664.071	596.994
22	Roskilde	808.927	946.009	71	Guldborgsund	661.431	630.356
23	Helsingør	806.172	972.101	72	Faaborg-Midtfyn	660.474	627.983
24	Vallensbæk	804.819	922.184	73	Hedensted	660.005	628.357
25	Egedal	803.300	879.417	74	Vordingborg	659.556	652.947
26	Glostrup	792.094	937.378	75	Thisted	659.516	590.187
27	Ishøj	785.594	862.048	76	Varde	658.483	606.839
28	Greve	784.955	896.794	77	Ærø	658.442	594.500
29	Høje-Taastrup	778.995	875.626	78	Norddjurs	656.697	624.377
30	Frederikssund	774.579	857.047	79	Brønderslev	655.230	598.441
31	Køge	771.241	861.962	80	Aabenraa	655.107	600.047
32	Silkeborg	764.253	706.915	81	Nordfyns	652.190	609.480
33	Skanderborg	751.374	731.759	82	Haderslev	651.902	621.766
34	Gribskov	751.289	861.995	83	Vesthimmerland	651.448	573.818
35	Lejre	738.285	794.529	84	Mariagerfjord	650.938	610.986
36	Odense	733.941	721.657	85	Bornholm	650.892	618.875
37	Ringsted	730.770	746.855	86	Sønderborg	648.991	617.301
38	Halsnæs	730.007	828.966	87	Langeland	644.241	584.984
39	Aalborg	729.177	686.047	88	Jammerbugt	644.079	589.623
40	Svendborg	728.464	700.030	89	Vejen	642.538	581.370
41	Vejle	723.312	684.113	90	Tønder	641.301	574.841
42	Kolding	720.365	704.977	91	Læsø	638.657	588.651
43	Fredericia	716.911	685.445	92	Skive	637.415	581.389
44	Horsens	714.144	699.845	93	Ringkøbing-Skjern	635.251	602.637
45	Odder	712.438	709.312	94	Lemvig	633.010	571.094
46	Nyborg	700.824	659.095	95	Struer	632.401	605.387
47	Favrskov	697.245	685.522	96	Samsø	628.218	651.234
48	Middelfart	697.060	684.719	97	Lolland	622.469	603.783
49	Næstved	695.787	700.417	98	Morsø	618.185	551.163

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.