

22. juli 2013



Lettere adgang til boligmarkedet på tværs af landet

Gennem de senere år har der til tider kørt en ophedet debat omkring, at kravene til danskernes økonomi ved boligkøb har været for strikse, og det har været en hæmsko for både boligmarkedet og dansk økonomi som helhed. I denne analyse har vi set nærmere på indkomstkrauet ved boligkøb over de senere år på tværs af landet, når der også tages højde for, at det anbefalede rådighedsbeløb i kreditvurderingen er blevet forhøjet, som en naturlig konsekvens af stigende priser og lønninger i samfundet.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

- Det viser sig, at i samtlige 98 af landets kommuner, er det i dag blevet lettere for en typisk dansk familie at købe et gennemsnitligt parcelhus sammenlignet med sommeren 2007. Sammenligner vi med sommeren 2011 gør samme konklusion sig gældende, mens det over det seneste år, er blevet sværere i nogle kommuner og lettere i andre. Det afspejler især, at huspriserne er stigende i dele af landet og faldende i andre dele.
- Tager vi højde for lønudviklingen, er det gennemsnitlige indkomstkrauet på tværs af landets kommuner faldet med næsten 20 % over de seneste 6 år. Udviklingen skyldes i sagens natur primært rekordlave renter og lavere boligpriser. Den på papiret lettere adgang til boligmarkedet er en vigtig forklaring på, at boligmarkedet over det seneste års tid har bevæget sig ind i en skrøbelig stabiliseringsfase. Det spiller selvfølgelig også en rolle, at den økonomiske usikkerhed har været på skrump.
- Dykker vi ned på kommuneniveau, er det ikke overraskende at kunne konstatere store forskelle i indkomstkrauet til boligsøgende danske familier. Højest indkomstkrauet finder man i Gentofte, hvor en typisk dansk familie, der ønsker at købe et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter, skal have en familieindkomst på cirka 950.000 kroner. Lavest indkomstkrauet er i Tønder, hvor det løber op i godt 600.000 kroner.
- I dag er der ikke nogen kommuner, hvor det kræver en familieindkomst på over 1 million kroner, hvis man skal købe det gennemsnitlige parcelhus. Det står i kontrast til 2007, hvor der var hele otte kommuner, der krævede mere end en million kroner i indkomst, før familiens rådighedsbeløb var stort nok til boligkøb. Og korrigerer man endda for, at lønniveauet var lavere dengang end nu, svarer situationen i sommeren 2007 reelt til, at 30 kommuner ville have krævet en millionindkomst i dag.

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Gentofte kræver 350.000 kroner mere i familieindkomst end Tønder

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. Det er især boligprisniveauet, der er afgørende for dette, men eksempelvis udsving i kommuneskatter og priser på daginstitutioner kan også spille en rolle.

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 og antagelserne er vist i nedenstående faktaboks.

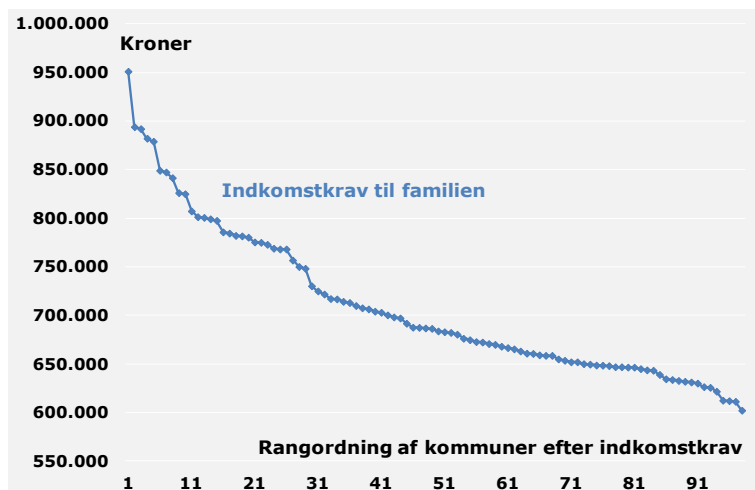
Fakta – baggrund for beregningerne

- 1: Familie med to børn i henholdsvis vuggestue/dagpleje og børnehave. Vi har så vidt muligt forsøgt at rense taksterne for introduktionen af frokostordning i nogle institutioner for bedre at have et retvisende sammenligningsgrundlag tilbage i tid.
- 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 anbefalede rådighedsbeløb 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.

Højest indkomstkrav til familien finder man ikke overraskende i Gentofte Kommune, hvor familien i dag skal have en indkomst i omegnen af 950.000 kroner. På de efterfølgende pladser finder man kommuner som Dragør, Frederiksberg og Rudersdal, hvor familieindkomsten bør løbe op i omegnen af små 900.000 kroner før huskøbet hænger sammen rent økonomisk. Det er dog klart, at der også inden for kommunegrænserne vil være store forskelle i indkomstkravet alt efter beliggenheden og standen af huset, og ligeledes spiller det også en rolle, om man eksempelvis har børn, bil(er) eller en stor opsparing med i bagagen.

Der er store variationer på tværs af landet til familieindkomsten. Det ses med al tydelighed i nedenstående figur, der viser indkomstkravet til familien i landets 98 kommuner. I den billige ende af skalaen finder vi kommuner som Tønder, Morsø og Lolland, hvor man ”blot” behøver en gennemsnitlig familieindkomst på cirka 600.000 kroner for at kunne købe det gennemsnitlige parcelhus på 140 kvadratmeter.

Figur 1: Stor spredning i indkomstkraevet på tværs af de danske 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 i tabel 3, er en komplet oversigt over det gennemsnitlige indkomstkraev i landets 98 kommuner. Som listen viser, dominerer hovedstadsregionen i stor stil med de 14 øverste pladser på listen over højest indkomstkraev, og først på 15. pladsen dukker Aarhus op med en krævet familieindkomst på små 800.000 kroner. Den næste jyske kommune, der dukker op på listen, er Aalborg. Den er helt nede som nummer 31 med et indkomstbeløb på cirka 725.000 kroner.

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

	Gentofte	Tønder
Pris for hus på 140 kvadratmeter	4.123.140	614.880
Familieindkomst	950.982	602.232
<i>Alle beløb i kr. pr. måned</i>		
Indkomst før skat (efter pension)	79.249	50.186
Indkomstskat	28.077	17.135
Børnecheck	2.567	2.567
Indkomst efter skat	53.738	35.618
<i>Bolig</i>		
Ydelse på boliglån (netto)	16.325	2.390
Ejendomsværdiskat og grundskyld	4.092	619
El, vand, varme, forsikring, vedligeholdelse mv.	5.298	5.298
<i>Bil</i>		
Ydelse på billån (netto)	2.615	2.583
Grøn ejeravgift, forsikring, service og benzin	2.861	2.861
<i>Øvrige faste udgifter</i>		
Fagforening og A-kasse	1.900	1.900
Børnepasning	3.718	3.038
Familieforsikring, licens, telefon, kontingenter mv.	1.679	1.679
Rådighedsbeløb efter faste udgifter	15.250	15.250

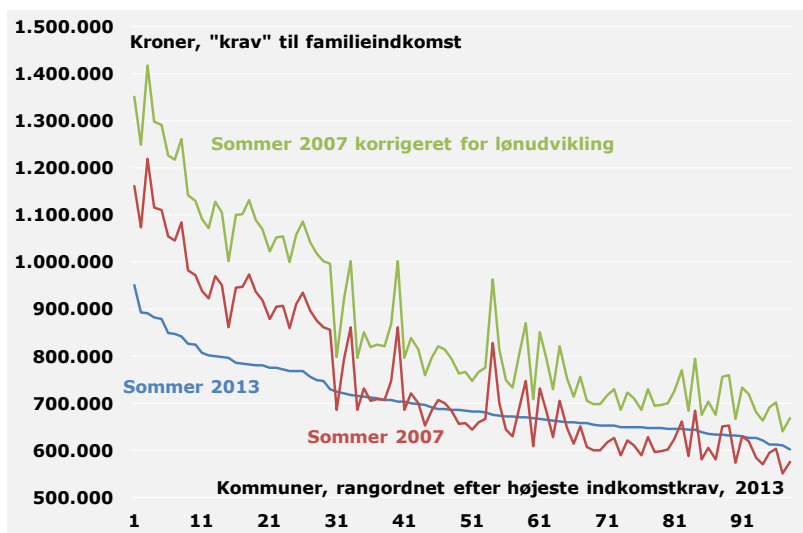
Kilde: Realkreditrådet, Skat, Danmarks Statistik, Danske Banks Modelfamilie og egne beregninger

Det er blevet lettere at komme ind på parcelhusmarkedet på tværs af landet

Der har i sagens natur været store udsving i kravene til familieindkomsten gennem de seneste år i takt med udsving i både renterne og i boligpriserne. Sammenligner vi indkomstkrevet til huskøb i sommeren 2013 med indkomstkrevet tilbage i sommeren 2007, så er det faldet i 51 kommuner i forhold til dengang, mens det er steget i de resterende 47 kommuner. Det er illustreret i figur 2, hvor indkomstkrevne i kommunerne tilbage i 2007 – den røde kurve – er både over og under den blå kurve, som angiver indkomstkrevet i 2013.

Det kan umiddelbart virke overraskende, at indkomstkrevet ikke er faldet i alle kommuner med tanke på de ekstremt lave renter, vi har i øjeblikket, samt de prisfald vi har oplevet på boligmarkedet. Imidlertid er der også modgående kræfter på spil. De faste omkostninger er steget løbende – herunder udgifter til blandt andet grundskyld, forsikringer, el, vand og varme, og ydermere har vi også løftet vores krav til det anbefalede rådighedsbeløb i perioden. Tilbage i sommeren 2007 lød vores anbefalede rådighedsbeløb på 12.800 kroner for familien mod i dag 15.250 kroner. Disse faste udgifter har altså i nogle kommuner mere end overtrumfet effekterne fra lavere renter og boligpriser.

Figur 2: Det blevet lettere af få fodfæste på boligmarkedet i alle 98 kommuner



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

En direkte sammenligning mellem indkomstkrevne i 2007 med 2013 tager imidlertid ikke højde for, at lønningerne i samfundet generelt har været stigende over denne 6-årige periode, og korrigerer man for dette, viser det sig, at det er blevet nemmere i alle kommuner at komme ind på boligmarkedet for en typisk dansk familie. Korrektionen for lønudviklingen er vist via den grønne kurve i figur 2, som for alle 98 kommuner er over den blå kurve. I dag er det gennemsnitlige indkomstkrev på tværs af landets 98 kommuner på omtrent 710.000 kroner mod et lønkorrigeret indkomstkrev på næsten 875.000 kroner i 2007. Det er en forskel på næsten 20 %. Havde vi ikke korrigeret for lønudviklingen, så lå det gennemsnitlige indkomstkrev på godt 750.000 kroner tilbage i 2007 – det er 6 % højere end i dag.

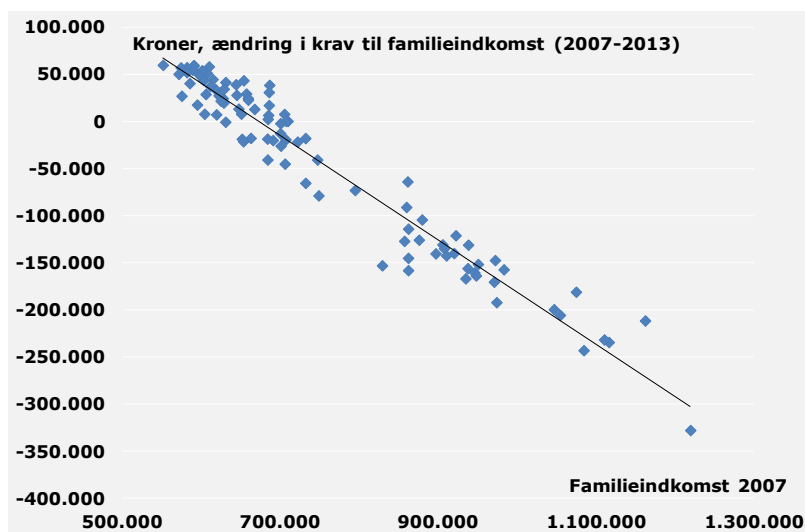
Laver vi ovenstående sammenligning i forhold til 2011 fremkommer den samme konklusion om, at det er blevet nemmere at komme ind på boligmarkedet i alle 98 kommuner, mens billedet bliver noget mere broget i forhold til sommeren sidste år. Det skal ses i lyset af, at huspriserne i nogle områder af landet har været stigende, mens de stadig er faldende i andre områder.

Samlet set understreger beregningerne, at det ikke er fordi, det er blevet sværere for potentielle boligkøbere at komme ind på boligmarkedet gennem de senere år, der har været årsagen til den afdæmpede handelsaktivitet på boligmarkedet. De tilbageholdende købere har i stedet været en konsekvens af punkteringen af boligboblen og økonomisk usikkerhed, hvor danskerne har frygtet både yderligere boligprisfald og arbejdsløshed.

Indkomstkrauet er faldet mest i de dyreste kommuner

Generelt er indkomstkrauet faldet mest i de dyre kommuner som følge af større prisfald i kroner og øre samt større nytte af lavere realkreditrenter i budgettet grundet højere realkreditlån. Det ses med al tydelighed i figur 3, der holder indkomstkrauet i den enkelte kommune i 2007 op imod ændringen i indkomstkrauet fra 2007-2013 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 indkomstkrauet på voldsomme 330.000 kroner – det skal formentlig nok også tilskrives de store udsving i statistikken for huspriserne på Frederiksberg grundet relativ få handler.

Figur 3: Indkomstkrauet især på skrump i de dyreste kommuner



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

De store fald i indkomstkrauet i de dyreste kommuner har betydet, at der ikke længere er nogle kommuner tilbage, hvor vores betragtede familie skal op og have en indkomst på den høje side af en million kroner, for at købe det gennemsnitlige parcelhus på 140 kvadratmeter. Det står i kontrast til 2007, hvor der var hele otte kommuner, der krævede mere end en million kroner i indkomst, før familiens rådighedsbeløb var stort nok til boligkøb, jf. tabel 2. Og korrigerer man endda for, at lønniveauet var lavere dengang end nu, svarer situationen i sommeren 2007 reelt til, at 30 kommuner ville have krævet en million indkomst i dag.

Tabel 2: Krav om millionærindkomst er forsvundet fra landkortet

	Indkomstkrav, kroner		
	Sommer 2013	Sommer 2007	Sommer 2007 korrigeret for lønudvikling
Frederiksberg	891.942	1.219.638	1.418.165
Gentofte	950.982	1.162.312	1.351.507
Rudersdal	882.080	1.116.296	1.298.001
Lyngby-Taarbæk	878.960	1.110.463	1.291.218
Hørsholm	841.530	1.084.431	1.260.949
Dragør	893.938	1.074.747	1.249.689
København	849.080	1.054.492	1.226.137
Furesø	847.327	1.046.686	1.217.061

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

Tabel 3: Oversigt over indkomstkrav ved køb af gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter

1 Gentofte	950.982	34 Fredericia	716.741	67 Randers	658.680
2 Dragør	893.938	35 Skanderborg	714.214	68 Varde	658.656
3 Frederiksberg	891.942	36 Kolding	713.062	69 Hjørring	655.017
4 Rudersdal	882.080	37 Odder	709.962	70 Aabenraa	653.593
5 Lyngby-Taarbæk	878.960	38 Silkeborg	707.634	71 Sønderborg	652.033
6 København	849.080	39 Ringsted	706.469	72 Rebild	652.027
7 Furesø	847.327	40 Gribskov	704.115	73 Thisted	650.143
8 Hørsholm	841.530	41 Favrskov	703.010	74 Haderslev	649.649
9 Gladsaxe	826.089	42 Odense	700.374	75 Mariagerfjord	648.708
10 Helsingør	824.956	43 Svendborg	698.233	76 Jammerbugt	648.520
11 Rødovre	807.271	44 Fanø	697.166	77 Faaborg-Midtfyn	648.110
12 Vallensbæk	801.337	45 Middelfart	691.707	78 Billund	647.009
13 Fredensborg	800.627	46 Sorø	687.642	79 Brønderslev	646.986
14 Hvidovre	799.198	47 Horsens	687.460	80 Ringkøbing-Skjern	646.627
15 Aarhus	797.518	48 Vejle	686.877	81 Norddjurs	646.549
16 Roskilde	785.734	49 Esbjerg	686.432	82 Kalundborg	645.036
17 Ballerup	784.489	50 Holstebro	683.822	83 Læsø	643.739
18 Allerød	782.079	51 Frederikshavn	683.022	84 Odsherred	643.361
19 Glostrup	781.599	52 Nyborg	682.262	85 Skive	639.037
20 Brøndby	780.281	53 Kerteminde	680.459	86 Struer	634.582
21 Egedal	775.364	54 Halsnæs	676.245	87 Vejen	633.832
22 Herlev	774.969	55 Næstved	674.793	88 Samsø	632.860
23 Tårnby	772.897	56 Herning	672.857	89 Vordingborg	631.974
24 Albertslund	768.902	57 Viborg	672.358	90 Vesthimmerland	631.274
25 Solrød	768.119	58 Slagelse	670.832	91 Guldborgsund	630.137
26 Hillerød	768.105	59 Holbæk	669.965	92 Bornholm	626.501
27 Greve	756.713	60 Nordfyns	668.047	93 Langeland	625.786
28 Høje-Taastrup	750.085	61 Stevns	666.684	94 Lemvig	621.773
29 Ishøj	748.237	62 Syddjurs	665.355	95 Ærø	612.507
30 Frederikssund	730.259	63 Hedensted	663.158	96 Lolland	612.064
31 Aalborg	724.973	64 Faxe	660.921	97 Morsø	611.389
32 Lejre	721.782	65 Assens	660.643	98 Tønder	602.232
33 Køge	717.145	66 Ikast-Brande	659.230		

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

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.