

10. december 2019



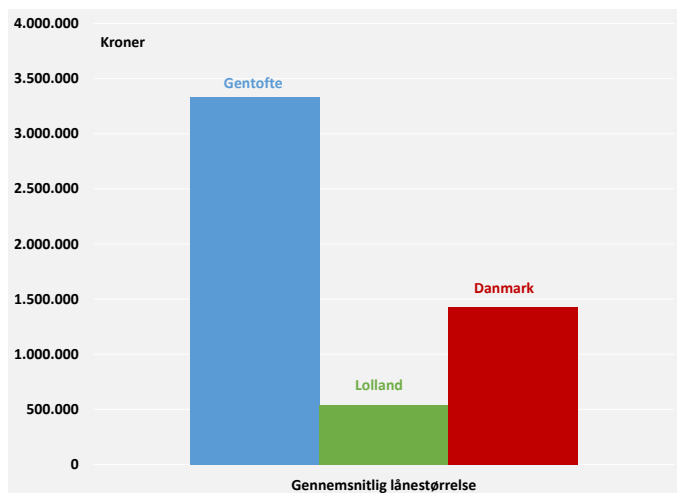
Hvor stort er dit realkreditlån egentlig sammenlignet med andre boligejere?

Selv om boligen og for den sags skyld boliglån og boligrenter ofte kan indgå som et samtaleemne omkring middagsbordet med familie, venner og bekendte, så vil det for mange være forbundet med en vis form for tabu at snakke om, hvad man skylder i sin bolig.

Vi har derfor set nærmere på størrelsen af danskernes realkreditlån med udgangspunkt i vores egne lånedata. Dermed giver vi boligejerne mulighed for et indblik i, hvor stort deres realkreditlån egentlig er sammenlignet med andre danske boligejere. I første omgang er det nok især ens nysgerrighedsgen, der kan blive tilfredsstillet med disse tal. Det er således næppe noget, der i større omfang kan bruges aktivt i ens privatøkonomiske overvejelser, men når det er sagt, får man trods alt lidt indsigt i, om man har en relativ lav eller stor realkreditgæld. Det kan i sig selv give anledning til at stoppe op og lige overveje en ekstra gang om man har skruet sin boligfinansiering fornuftigt sammen i forhold til ens økonomi, og de planer man har for fremtiden.

Ser vi på landsplan, skylder den gennemsnitlige boligejer 1.425.000 kroner i sin ejerbolig. Det kan godt være fordelt på ét realkreditlån eller på flere realkreditlån. Det afgørende er, at det er den samlede realkreditgæld med pant ejerboligen. Det er klart, at der er store forskelle på tværs af landet. Vender vi blikket mod Lolland, finder vi den kommune, som har den laveste gennemsnitlige realkreditgæld. Her er der ”kun” realkreditgæld for 536.000 kroner i boligen. Og ikke overraskende finder vi den højeste gennemsnitlige realkreditbelåning i Gentofte på 3.337.000 kroner, jf. figur 1, – en faktor 6,2 sammenlignet med Lolland og godt 2,3 sammenlignet med landsgennemsnittet.

Figur 1: Stor forskel på den gennemsnitlige realkreditgæld i boligen på tværs af landet



Kilde: Realkredit Danmarks lånedata

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Risikostyring

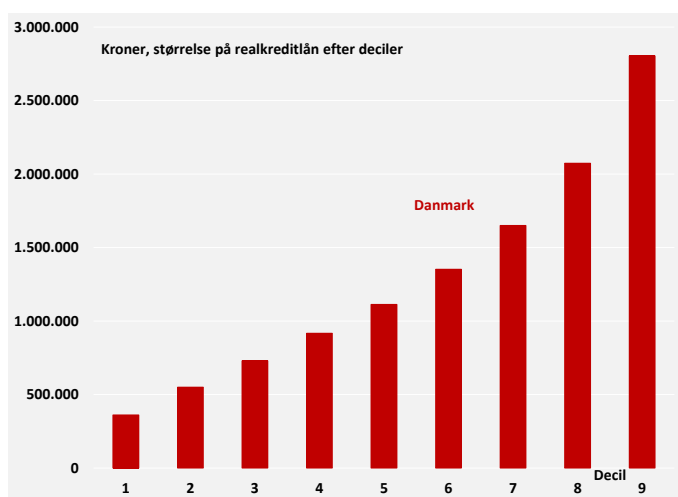
Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

En ting er de betydelige forskelle i realkreditgælden på tværs af geografi, men det er klart, at der også er store forskelle inden for landets kommunegrænser. Der vil helt naturligt være boligejere, som har betalt hovedparten af deres realkreditgæld af, mens der er andre boligejere, som er relativt nye på boligmarkedet eller har gjort brug af afdragsfrie lån gennem en årrække.

Inddeler vi derfor tallene i såkaldte deciler, ser vi, at hvis man er blandt de 10 % af boligejerne i landet med lavest realkreditgæld, så skal ens samlede realkreditbelåning i boligen være mindre end 361.000 kroner. Og placerer man sig lige præcis i midten af datasættet – og der hermed er lige så mange boligejere, som har enten en større eller mindre realkreditbelåning i boligen – skal man have en lånestørrelse på 1.113.000 kroner. Det er den såkaldte median eller alternativt den 5. decil. Er man blandt de 10 % af boligejerne på landsplan, hvor man har den højeste realkreditgæld i boligen, skal man op over 2.804.000 kroner, jf. figur 2.

Figur 2: Store forskelle omkring den gennemsnitlige realkreditbelåning på landsplan



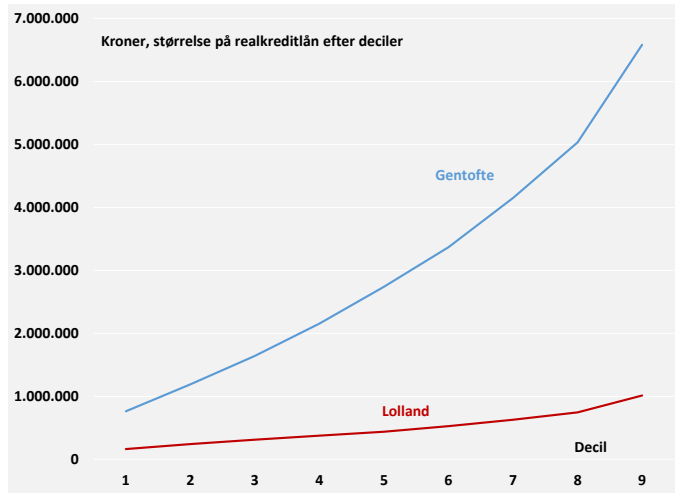
Kilde: Realkredit Danmarks lånedata

Zoomer vi ind på de forskellige kommuner i landet bliver forskellene på tværs af boligejerne endnu tydeligere. I figur 3 er vist fordelingen af realkreditgælden på boligejerne i Gentofte og på Lolland.

De 10 % af boligejerne med lavest realkreditbelåning i Lolland har en samlet lånestørrelse på op til 165.000 kroner, mens de 10 % af boligejerne med højest realkreditbelåning skylder 1.015.000 kroner – en forskel på 850.000 kroner. Vender vi til gengæld blikket mod Gentofte, er der en forskel på hele 5.819.000 kroner på boligejerne i den såkaldte 1. decil og 9. decil. I 1. decil lyder lånestørrelsen på 763.000 kroner mod 6.582.000 kroner for de 10 % af boligejerne med højest realkreditgæld i boligen i Gentofte, jf. figur 3.

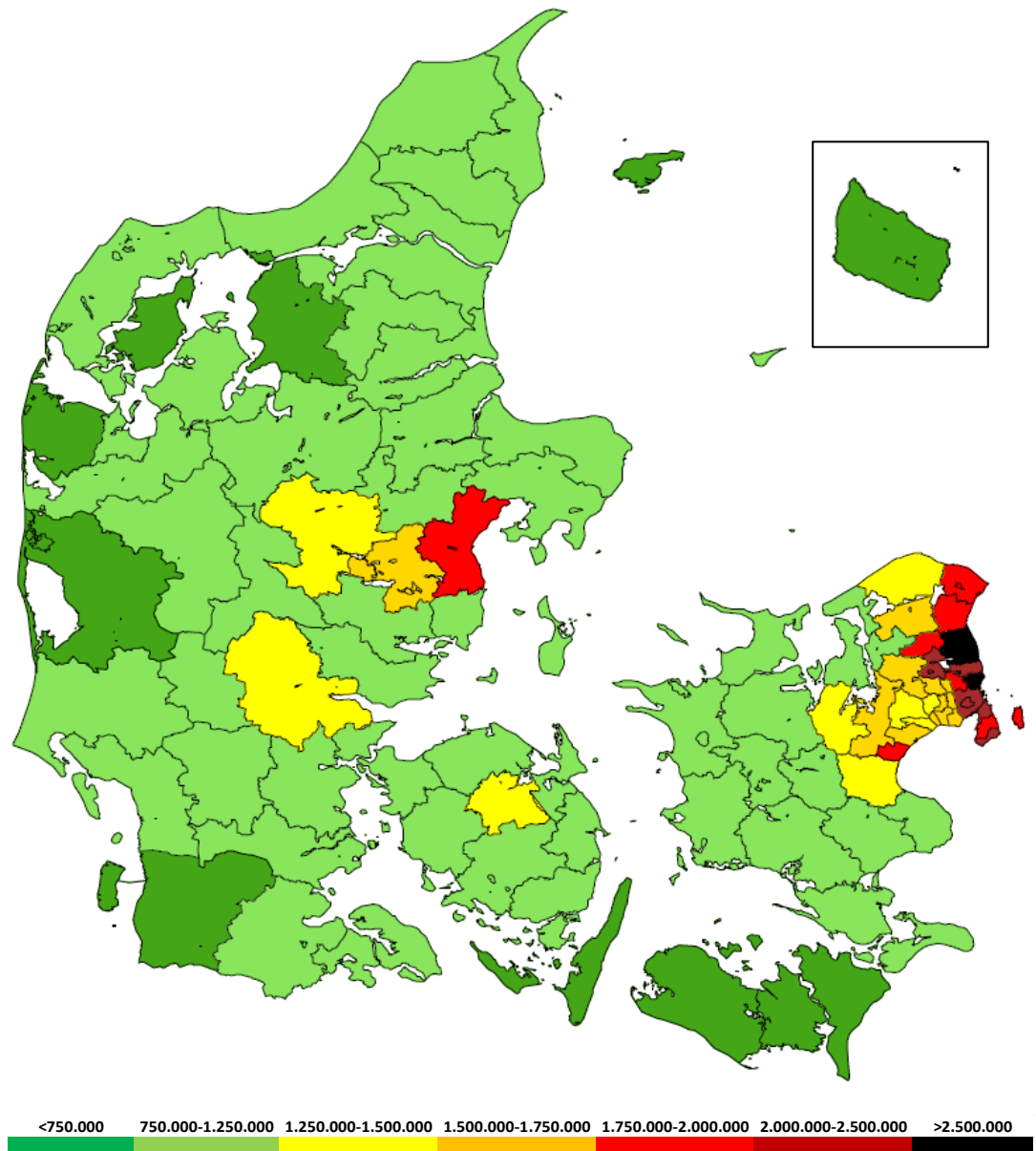
I figur 4 er vist et Danmarkskort, der giver et overblik over den gennemsnitlige realkreditgæld i ejerboligen. Ikke overraskende finder vi den højeste realkreditgæld i kroner og øre i København, nord for København samt Aarhus. Det er blot et spejlbillede af, at det også er her vi finder de højeste boligpriser. Det ses med al tydelighed i figur 5, der holder den gennemsnitlige realkreditgæld op imod den gennemsnitlige huspris for 140 kvadratmeter i landets kommuner. I bilagstabellen kan man se fordelingen af realkreditgælden på samtlige af landets kommuner.

Figur 3: Forskellene på tværs af boligerne bliver endnu tydeligere, når vi zoomer ind på kommuner



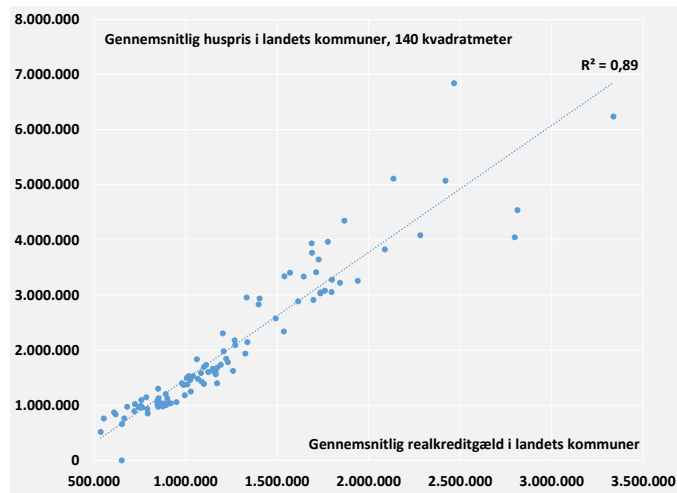
Kilde: Realkredit Danmarks lånedata

Figur 4: Så stor er den gennemsnitlige realkreditgæld for boligerne på tværs af landet



Kilde: Realkredit Danmark

Figur 5: Ikke overraskende en meget tæt sammenhæng mellem boligpriser og gæld



Kilde: Realkredit Danmarks lånedata

Bilagstabel 1: Sådan ser realkreditgælden ud i din kommune

Størrelse på realkreditlån i ejerboligerne på tværs af landet										
	Gennemsnit	1. decil	2. decil	3. decil	4. decil	5. decil	6. decil	7. decil	8. decil	9. decil
1 Gentofte	3.336.874	762.594	1.190.578	1.643.999	2.155.470	2.741.224	3.367.329	4.149.938	5.031.969	6.581.908
2 Rudersdal	2.812.206	734.861	1.114.940	1.511.639	1.930.885	2.365.396	2.846.781	3.348.350	3.978.413	5.082.521
3 Hørsholm	2.797.516	822.955	1.224.102	1.619.020	1.930.659	2.320.728	2.697.909	3.199.741	3.923.025	5.150.176
4 Frederiksberg	2.466.134	743.727	1.139.662	1.444.108	1.751.638	2.070.842	2.420.413	2.877.161	3.504.869	4.625.759
5 Lyngby-Taarbæk	2.419.087	616.056	989.784	1.317.611	1.656.481	2.073.432	2.540.280	3.043.143	3.672.119	4.496.650
6 Dragør	2.281.762	797.541	1.170.495	1.495.329	1.802.966	2.114.272	2.469.795	2.818.204	3.178.346	3.835.817
7 København	2.135.031	641.853	979.350	1.238.039	1.505.985	1.806.514	2.164.581	2.597.720	3.114.804	3.941.704
8 Furesø	2.087.538	579.828	980.864	1.322.936	1.599.576	1.885.166	2.207.280	2.568.488	3.042.357	3.733.355
9 Allerød	1.940.069	668.100	1.019.152	1.298.158	1.543.021	1.804.916	2.077.005	2.345.521	2.771.148	3.350.124
10 Gladsaxe	1.866.901	480.112	792.358	1.065.943	1.348.640	1.665.765	2.007.842	2.403.916	2.844.911	3.421.298
11 Fredensborg	1.843.347	513.589	795.792	1.077.003	1.358.257	1.622.250	1.897.045	2.214.446	2.602.160	3.309.550
12 Solrød	1.798.725	640.908	969.885	1.190.923	1.412.856	1.620.356	1.851.285	2.133.181	2.534.996	3.062.702
13 Helsingør	1.796.933	538.836	814.428	1.041.381	1.293.597	1.557.766	1.842.864	2.132.998	2.526.941	3.222.023
14 Tårnby	1.776.869	540.292	885.622	1.147.438	1.452.030	1.684.490	1.952.009	2.268.682	2.595.220	3.064.692
15 Århus	1.760.986	540.519	841.474	1.069.704	1.290.432	1.523.946	1.777.080	2.065.579	2.488.481	3.163.779
16 Greve	1.737.644	632.564	937.484	1.194.763	1.405.670	1.631.366	1.845.785	2.106.824	2.403.538	2.877.507
17 Roskilde	1.736.297	558.505	846.254	1.084.193	1.310.416	1.550.079	1.806.216	2.131.017	2.500.825	3.111.739
18 Herlev	1.726.635	527.287	874.694	1.179.865	1.426.606	1.677.508	1.905.937	2.183.986	2.516.055	2.914.268
19 Ballerup	1.712.832	544.317	888.019	1.159.488	1.414.370	1.656.664	1.899.748	2.165.518	2.460.416	2.896.317
20 Hillerød	1.697.661	582.142	849.117	1.106.695	1.335.020	1.539.801	1.790.060	2.049.280	2.416.492	3.003.934
21 Hvidovre	1.689.722	500.857	790.614	1.064.383	1.326.567	1.591.375	1.847.432	2.156.537	2.474.853	2.992.986
22 Rødovre	1.687.964	529.115	815.426	1.049.914	1.282.972	1.545.765	1.828.740	2.142.872	2.517.741	3.014.953
23 Glostrup	1.644.399	534.666	840.842	1.057.554	1.318.846	1.545.477	1.848.838	2.098.140	2.400.767	2.785.533
24 Egedal	1.614.849	600.745	893.409	1.118.774	1.307.671	1.514.700	1.723.207	1.954.018	2.223.369	2.684.362
25 Brøndby	1.569.936	499.147	828.717	1.107.902	1.346.770	1.552.119	1.743.638	1.966.839	2.241.799	2.600.216
26 Vallensbæk	1.539.632	475.555	762.803	1.014.886	1.229.332	1.462.042	1.670.742	1.908.703	2.251.896	2.717.125
27 Skanderborg	1.536.033	502.872	749.702	967.551	1.164.049	1.369.006	1.594.549	1.840.365	2.197.830	2.772.361
28 Køge	1.491.694	522.519	797.079	995.730	1.170.293	1.358.522	1.556.329	1.799.044	2.135.995	2.590.547
29 Danmark	1.424.721	361.123	550.124	729.069	916.527	1.112.794	1.352.353	1.649.928	2.073.406	2.803.623
30 Albertslund	1.404.160	470.495	749.173	972.246	1.163.337	1.379.211	1.571.614	1.768.007	2.018.409	2.327.640
31 Ishøj	1.398.830	499.733	727.969	915.161	1.118.024	1.306.732	1.502.953	1.748.552	2.021.155	2.419.034
32 Lejre	1.337.027	367.651	575.330	805.610	1.018.347	1.212.306	1.411.215	1.659.889	1.949.754	2.388.757
33 Høje-Taastrup	1.333.248	431.238	662.595	878.862	1.054.807	1.247.418	1.457.199	1.649.816	1.915.048	2.338.920
34 Silkeborg	1.326.079	393.387	597.999	779.315	955.339	1.133.585	1.349.068	1.594.285	1.910.081	2.416.623
35 Gribskov	1.271.146	401.348	571.707	740.365	904.874	1.056.008	1.250.068	1.476.191	1.778.181	2.345.732
36 Odense	1.267.506	439.130	637.633	797.794	950.015	1.087.321	1.262.462	1.472.730	1.773.129	2.293.049
37 Vejle	1.258.974	377.102	546.068	710.224	868.281	1.024.767	1.210.036	1.437.666	1.762.603	2.317.802
38 Odder	1.230.343	424.277	600.970	776.046	948.154	1.106.226	1.280.462	1.489.759	1.730.960	2.203.153
39 Ringsted	1.221.554	434.509	636.844	799.682	955.755	1.116.026	1.292.043	1.489.110	1.733.330	2.147.539
40 Aalborg	1.207.367	336.301	511.539	677.069	843.675	1.020.000	1.210.890	1.440.981	1.758.374	2.264.559
41 Frederikssund	1.202.947	313.834	508.122	692.813	891.220	1.092.621	1.298.971	1.524.968	1.778.153	2.227.373
42 Favrskov	1.191.639	364.807	571.932	731.742	906.087	1.063.560	1.249.123	1.473.246	1.750.787	2.168.033
43 Svendborg	1.172.151	350.910	522.499	673.848	813.532	965.917	1.149.771	1.360.349	1.669.626	2.194.696
44 Rebild	1.171.857	301.097	473.668	622.059	781.901	1.010.017	1.227.234	1.437.573	1.731.384	2.346.623
45 Middelfart	1.164.449	378.279	546.387	688.285	823.264	983.195	1.137.181	1.358.935	1.631.403	2.140.465
46 Sorø	1.162.457	371.719	566.938	708.623	862.102	1.025.443	1.206.678	1.393.355	1.662.814	2.141.587
47 Horsens	1.155.444	388.870	564.189	717.753	868.910	1.006.623	1.159.700	1.358.640	1.624.893	2.082.922
48 Kolding	1.147.737	383.595	563.433	699.462	831.141	974.168	1.120.502	1.311.615	1.593.281	2.030.719
49 Holbæk	1.123.550	343.712	536.512	695.498	848.284	1.004.560	1.165.507	1.362.197	1.613.146	2.039.440
50 Stevns	1.111.572	375.368	544.190	685.009	824.734	967.172	1.129.840	1.308.496	1.543.701	2.033.441
51 Viborg	1.100.281	350.338	512.354	645.640	777.372	939.316	1.113.985	1.322.282	1.572.486	2.021.180
52 Esbjerg	1.099.590	326.117	507.611	649.740	791.734	949.460	1.113.633	1.313.838	1.583.850	2.034.057
53 Syddjurs	1.087.867	324.839	487.610	631.503	760.269	917.071	1.081.777	1.291.203	1.566.883	2.018.114
54 Fredericia	1.083.971	372.659	553.070	701.125	835.841	972.607	1.098.171	1.263.950	1.492.596	1.896.243
55 Randers	1.067.520	290.325	448.475	609.554	774.018	928.239	1.105.857	1.298.983	1.550.604	2.014.019
56 Halsnæs	1.061.261	331.367	493.701	634.345	783.183	932.980	1.101.500	1.302.400	1.551.008	1.912.929
57 Faxe	1.040.378	393.984	554.904	710.286	838.462	968.470	1.102.721	1.252.703	1.446.768	1.770.692
58 Hedensted	1.028.138	357.919	494.020	621.098	747.179	890.153	1.034.523	1.210.723	1.464.720	1.894.567
59 Kerteminde	1.024.862	333.465	496.352	621.845	741.303	877.025	1.028.961	1.203.422	1.477.184	1.857.928

Bilagstabel 1: Sådan ser realkreditgælden ud i din kommune (fortsat)

Størrelse på realkreditlån i ejerboligerne på tværs af landet										
	Gennemsnit	1. decil	2. decil	3. decil	4. decil	5. decil	6. decil	7. decil	8. decil	9. decil
60 Næstved	1.017.185	344.854	516.409	640.078	765.244	907.804	1.048.164	1.202.773	1.427.453	1.800.896
61 Herning	1.009.124	271.734	464.544	613.240	747.861	887.853	1.018.514	1.169.330	1.407.241	1.856.551
62 Slagelse	1.006.999	331.547	489.805	623.429	762.355	893.476	1.039.578	1.210.339	1.449.040	1.809.991
63 Frederikshavn	995.043	274.423	420.531	546.244	658.019	782.114	921.712	1.081.369	1.371.610	1.938.760
64 Nyborg	989.175	349.694	494.048	613.995	709.956	836.472	968.685	1.127.913	1.351.715	1.709.256
65 Holstebro	979.478	247.487	403.291	551.329	698.079	828.911	992.389	1.172.874	1.422.842	1.857.315
66 Fanø	959.527	371.228	490.740	599.398	716.638	828.851	980.224	1.095.870	1.349.537	1.791.293
67 Sønderborg	949.780	295.297	438.908	554.005	649.825	775.582	911.968	1.090.955	1.336.955	1.758.634
68 Varde	918.333	274.456	404.210	515.626	617.612	745.949	888.761	1.063.741	1.312.024	1.730.055
69 Faaborg-Midtfyn	908.175	317.054	454.515	563.084	664.173	773.281	902.458	1.053.101	1.274.763	1.650.100
70 Jammerbugt	899.488	270.314	401.621	510.709	623.412	743.912	877.053	1.055.244	1.290.363	1.757.792
71 Assens	893.130	298.143	432.395	543.728	644.094	762.328	891.398	1.055.830	1.279.130	1.640.091
72 Billund	891.059	251.048	388.825	517.074	650.172	768.994	895.690	1.059.420	1.254.961	1.655.033
73 Nordfyns	880.737	308.243	435.734	539.727	647.587	757.234	880.986	1.035.210	1.243.718	1.630.501
74 Vejen	874.801	296.431	418.376	513.015	622.722	736.794	864.656	1.029.202	1.261.003	1.652.181
75 Haderslev	860.311	275.154	409.916	510.023	605.429	711.257	833.263	992.415	1.231.449	1.547.486
76 Brønderslev	855.427	212.555	331.649	464.407	547.731	663.922	809.536	1.011.276	1.264.848	1.687.404
77 Kalundborg	852.668	261.641	395.753	501.398	622.911	738.471	867.346	1.033.378	1.234.040	1.587.790
78 Vordingborg	852.639	266.223	388.029	493.575	601.100	717.392	849.679	1.014.962	1.228.809	1.570.064
79 Ikast-Brandø	849.867	231.279	395.864	517.944	623.031	737.848	876.306	1.019.500	1.235.029	1.570.800
80 Aabenraa	848.994	250.532	390.283	499.662	588.229	691.686	825.695	969.573	1.183.881	1.568.002
81 Mariagerfjord	845.958	239.395	360.985	465.115	566.014	678.722	816.172	986.425	1.221.250	1.598.093
82 Hjørring	844.938	220.681	359.547	474.534	596.620	717.060	842.171	990.189	1.210.113	1.616.293
83 Skive	792.673	189.309	318.547	415.389	526.767	659.448	806.674	957.586	1.179.357	1.507.516
84 Norddjurs	790.600	236.162	363.105	472.326	565.716	665.536	795.454	936.214	1.153.226	1.466.918
85 Odsherred	785.118	244.841	362.479	459.739	550.498	654.300	776.695	917.842	1.119.907	1.465.780
86 Samsø	761.922	231.916	365.812	446.999	543.568	645.556	762.076	880.070	1.145.612	1.444.468
87 Struer	757.356	197.081	335.764	429.962	537.187	654.716	770.337	912.426	1.073.864	1.437.428
88 Thisted	755.844	204.036	302.353	397.947	499.448	603.371	730.382	887.785	1.117.981	1.527.805
89 Ringkøbing-Skjern	744.050	226.116	343.191	436.561	524.972	606.101	718.885	867.931	1.046.976	1.397.959
90 Bornholm	722.311	239.138	343.536	428.804	523.947	614.750	722.259	850.575	1.025.816	1.308.205
91 Guldborgsund	719.935	232.910	347.327	433.745	525.674	614.294	728.178	852.993	1.025.893	1.312.234
92 Vesthimmerlands	680.452	175.868	276.834	357.114	445.188	531.646	660.022	798.774	1.006.024	1.344.090
93 Lemvig	665.049	194.392	293.284	391.810	467.943	555.999	653.110	781.483	947.491	1.306.620
94 Tønder	652.384	210.757	309.516	401.143	485.093	566.216	657.177	770.912	931.308	1.187.866
95 Læsø	650.877	215.423	314.673	418.037	493.650	587.128	698.191	805.493	931.926	1.149.174
96 Ærø	617.339	173.495	284.481	372.864	458.660	531.936	611.883	702.796	881.635	1.201.276
97 Langeland	608.757	194.847	285.259	363.726	443.776	520.369	612.329	717.600	892.405	1.111.922
98 Morsø	552.578	98.526	173.163	254.807	306.468	376.791	472.758	596.131	788.796	1.202.224
99 Lolland	535.737	164.593	242.580	313.742	377.155	438.522	527.368	629.845	745.863	1.014.771

Kilde: Realkredit Danmark

Note: Tallene for 1. decil beskriver, at 10 % af boligejerne har en realkreditgæld op til det nævnte beløb, mens 90 % har en højere realkreditgæld. Tilsvarende betyder 9. decil, at 90 % af boligejerne har en lavere realkreditgæld, mens kun 10 % har en højere realkreditgæld. Den 5. decil er det samme som medianen, og dermed lige præcis det beløb, hvor der er lige mange boligejere, som har en lavere realkreditgæld og en højere realkreditgæld end det nævnte beløb for 5. decil.

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.