

14. august 2019



Så meget ”kræves” i familieindkomst ved køb af typisk parcelhus i landets kommuner

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 vigtig rolle for familiens samlede økonomi. 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 1 % lån med afdrag – det er det, der lægger til grund for kreditvurderingen ved køb af bolig.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Endvidere kan de senere års finansielle regulering sætte en stopper for boligkøb, hvis gælds faktoren vurderes for høj – også selv om familien i princippet kan have et tilstrækkeligt fint rådighedsbeløb. Dette aspekt kan ikke sættes på en præcis formel, men vi har i beregningerne antaget, at gælds faktoren maksimalt må være på 4,5 – dvs. at familiens samlede gæld ikke må overstige den årlige bruttoindkomst med en faktor 4,5. Har familien eksempelvis en samlet bruttoindkomst på 1 mio. kroner, må familiens samlede gæld maksimalt være på 4,5 mio. kroner. Det er dog vigtigt at notere sig, at der ikke er en sort/hvid skillelinje mellem boligkøb eller ej ved en gælds faktor på 4,5 – den kan være både højere eller lavere, og der vil i sagens natur kunne være individuelle forskelle fra familie til familie.

Hovedstadsområdet sætter sig på toppen af listen

Resultatet af beregningerne er vist i Danmarkskort i figur 1 og i tabellen bagerst. Ikke overraskende afslører kortet, at der er store forskelle i indkomstkravet til boligsøgende familier på tværs af landet, og at hovedstadsområdet sætter sig tungt i toppen af listen over de kommuner, hvor indkomstkravet ved boligkøb er højest. Først på 23. pladsen dukker Aarhus op. Den næste jyske kommune, der dukker op på listen, er Skanderborg. Den er helt nede som nummer 32, og derefter kommer Aalborg som nummer 37. Kigger vi mod Fyn, kommer Odense ind som nummer 35 på listen.

Udgiver

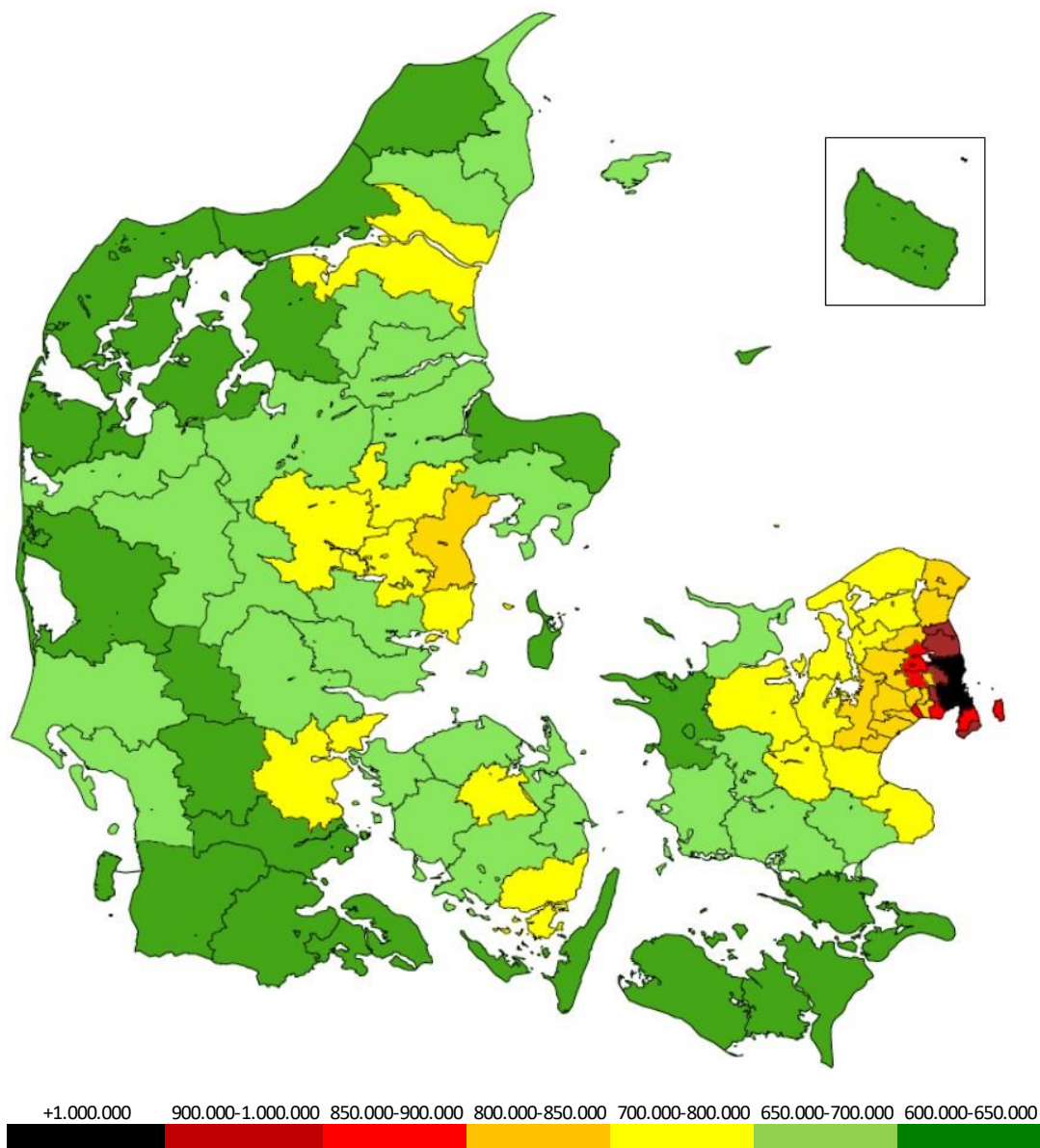
Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Højest indkomstkrav til familien finder man i Frederiksberg og Gentofte kommuner, hvor familien i dag skal have en årlig indkomst i omegnen af henholdsvis 1.550.000 kroner og 1.285.000 kroner. Københavns Kommune placerer sig også helt i top på en tredjeplads. Her har familieindkomsten passeret 1.130.000 kroner.

Figur 1: Årligt "indkomstkra" for en typisk dansk familie ved køb af parcelhus på 140 kvadratmeter



Fakta – baggrund for beregningerne:

- 1: Familie med to børn i henholdsvis vuggestue/dagpleje og børnehave.
- 2: Familien har billån til 200.000 kroner. Arbejdspladserne antages simplificeret at være placeret i samme afstand fra hjemmet uafhængig af valg af bopælssted - og dermed antages samme kørselsbehov på tværs af kommunerne.
- 3: Familien har 5% af købssummen til udbetaling. Boliglån på 15% af købssum
- 4: Familien har et fastforrentet 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, førmøjsler og uforudsete udgifter. Det er i overensstemmelse med vores anbefalede rådighedsbeløb ved kreditvurdering til boligkøb for en familie med to børn. Bemærk - de 15.250 kroner er ikke en sort/hvid grænse i den virkelige verden ved kreditgivning ved boligkøb. Der er således en vis elasticitet i det anbefalede rådighedsbeløb, og der tages i sagens natur et individuelt udgangspunkt i de forbrugsmønstre og behov, som den enkelte familie har.
- 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
- 8: Der er antaget en maksimal gældsfaktor på 4,5. Dette er en bindende restriktion – også selv om den beregnede familieindkomst i princippet kan være lavere for at opfylde det anbefalede rådighedsbeløb. Bemærk – en gældsfaktor på 4,5 er ikke en sort/hvid grænse i forhold til boligkøb eller ej – her vil der også kunne være elasticitet i den ene eller anden retning alt afhængig af familiens individuelle økonomiske situation

Det er klart, at der inden for kommunegrænserne vil være store forskelle i indkomstkrevet alt efter beliggenheden og standen af huset, og ligeledes spiller det også en rolle for indkomstkrevet, om man eksempelvis har flere eller færre børn end 2, bil(er) eller en større opsparing med i bagagen end de antagede 5 % af købssummen. Se evt. mere om antagelserne bag beregningerne i faktaboksen under Danmarkskortet.

Forskelle i indkomstkrevet på tværs af landet er store – og de er vokset gennem en årrække

I den billige ende af skalaen finder vi kommuner som Tønder, Morsø, Ærø, Lemvig og Lolland, hvor familien "blot" behøver en indkomst på i omegnen af 605.000-625.000 kroner for at kunne købe et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter. Det svarer til en månedlig bruttoindkomst på godt 25.000 kroner pr. voksen i familien.

Forskellen i kravet til familieindkomsten ved boligkøb mellem København og billigste kommune lyder samlet set på godt 525.000 kroner på årsbasis svarende til en krævet ekstraindkomst for familien på cirka 43.850 kroner om måneden for at købe hus i København frem for eksempelvis Tønder. Det er med udgangspunkt i det "samme" hus - og det sætter en tyk streg under, hvor stor en betydning beliggenhed har for boligens pris - og dermed også for familiebudgettet efter køb af boligen.

Forskellen i indkomstkrevet mellem landets dyreste områder og billigste områder har ikke overraskende været hastig stigende gennem de senere år i takt med polariseringen af boligmarkedet, hvor landets dyreste områder har oplevet de kraftigste prisstigninger, mens prisudviklingen har været meget afdæmpet i landdistrikterne. Tilbage i 2012 var forskellen i indkomstkrevet mellem Tønder og København på "kun" 240.000 kroner mod altså nu førnævnte 525.000 kroner. Det dækker over, at indkomstkrevet har været nogenlunde stabilt omkring godt 600.000 kroner i Tønder, mens indkomstkrevet er steget i København fra cirka 840.000 kroner i 2012 til aktuelt 1.130.000 kroner.

Opbremsningen på boligmarkedet og lave renter har betydet faldende indkomstkrev

Den seneste tids opbremsning på boligmarkedet i landets dyreste områder og de lavere renter har dog også sat sit præg på indkomstkrevet til boligkøb i København over det seneste års tid. Således er det faldet en anelse tilbage sammenlignet med sommeren 2018, hvor det var oppe og runde 1.155.000 kroner.

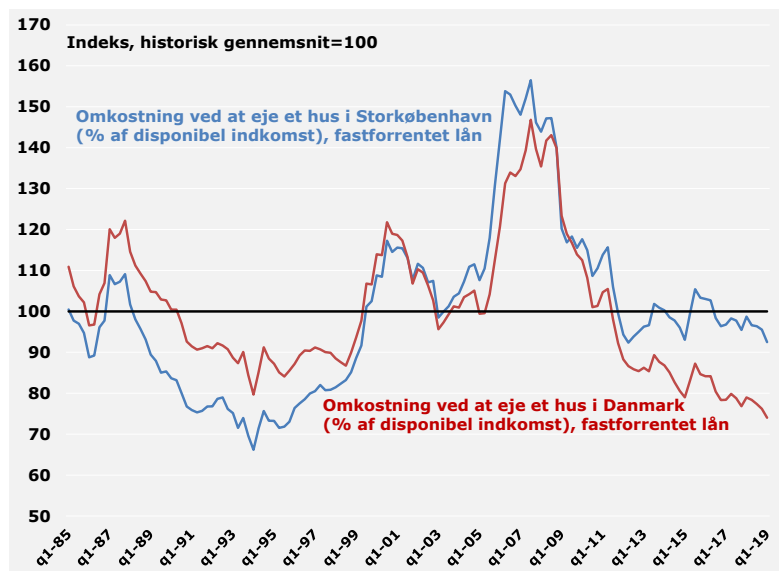
I det hele taget er det faktisk blevet en tand lettere at få adgang til boligmarkedet i langt hovedparten af landet. Således er indkomstkrevet til boligkøb faldet i 68 ud af 98 kommuner over det seneste års tid. Faldende renter har altså typisk mere end opvejet moderate husprisstigninger og en svag vækst i forbrugerpriserne.

Et af de ofte diskuterede spørgsmål i de senere år i kølvandet på de store boligprisstigninger i og omkring København er, hvorvidt det er ved at blive lukket land for mange boligkøbere. Som tallene for indkomstkrevet for en typisk familie viser, er der ingen tvivl om, at det kræver en ganske pæn indkomst at få fodfæste på boligmarkedet i København, og København placerer sig helt i toppen af

landets dyreste boligområder. Potentielle boligkøbere får dog i disse år også hjælp af de historisk lave renter, som holder finansieringsudgifterne nede, og samtidig har der også været fremgang i danskernes disponible indkomster.

Holder man udgifterne ved at købe og eje en bolig i københavnsområdet op imod indkomstudviklingen - den såkaldte boligbyrde - ses det, at adgangen til boligmarkedet hverken er dyrt eller billigt i en historisk kontekst. Den såkaldte boligbyrde i københavnsområdet er således på et omtrent gennemsnitligt niveau i en historisk kontekst og har faktisk været svagt faldende på det seneste, jf. figur 2. Ser vi alternativt på landsplan, er boligbyrden i dag i omegnen af 25 % lavere end det historiske gennemsnit i perioden fra 1985-2019. Samlet set er adgangen til boligmarkedet altså tæt på historisk billigt, når vi snakker landet som helhed. Det afspejler også i høj grad de store forskelle i prisudviklingen på tværs af landet over de senere år.

Figur 2: Boligbyrden på omtrent det gennemsnitlige niveau i Storkøbenhavn



Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik, Nationalbanken og Realkredit Danmark

At boligbyrden i københavnsområdet i dag befinder sig på et tæt ved gennemsnitligt niveau, betyder, at de meget lave renter i vid udstrækning synes priset ind på det københavnske boligmarked. Det betyder også, at der er en risiko for, at priserne kan komme under pres, hvis renterne før eller siden stiger i mærkbart omfang. Det kan man i en vis udstrækning gardere sig mod som potentiel boligkøber, hvis man benytter sig af et fastforrentet 30-årigt lån, hvor værdien af ens restgæld vil blive mindre i tilfælde af rentestigninger. Og er udgangspunktet for boligkøbet ens boligbehov - ikke bare her og nu men også for en længere årrække - og man har sikret sig, at der også er en del luft i budgettet efter boligkøbet, er man godt rustet i forhold til den aktuelle markedssituation i københavnsområdet.

Appendeks: Tal til tabellen bag Danmarkskortet i figur 1

Kommune	*IndkomstkraV	Kommune	*IndkomstkraV	Kommune	*IndkomstkraV	Kommune	*IndkomstkraV	Kommune	*IndkomstkraV
1 Frederiksberg	1.550.211	21 Solrød	832.225	41 Kolding	711.423	61 Holstebro	670.843	81 Vordingborg	642.020
2 Gentofte	1.284.684	22 Allerød	826.605	42 Svendborg	706.297	62 Hedensted	666.877	82 Samsø	641.934
3 København	1.131.572	23 Aarhus	825.405	43 Stevns	706.218	63 Odsherred	666.631	83 Sønderborg	641.123
4 Lyngby-Taarbæk	1.066.121	24 Roskilde	824.199	44 Favrskov	704.288	64 Herning	663.957	84 Thisted	640.945
5 Rudersdal	962.381	25 Ishøj	816.325	45 Holbæk	702.371	65 Læsø	655.946	85 Kalundborg	640.102
6 Gladsaxe	961.938	26 Høje-Taastrup	814.078	46 Fredericia	701.648	66 Ikast-Brande	655.801	86 Norddjurs	639.921
7 Hørsholm	914.468	27 Egedal	811.945	47 Faxe	694.672	67 Frederikshavn	655.496	87 Aabenraa	637.270
8 Rødovre	906.652	28 Greve	801.256	48 Vejle	692.383	68 Varde	655.160	88 Skive	636.942
9 Dragør	906.102	29 Hillerød	799.702	49 Horsens	690.221	69 Faaborg-Midtfyn	655.105	89 Bornholm	635.561
10 Hvidovre	891.003	30 Frederikssund	779.267	50 Sorø	689.437	70 Nordfyns	654.358	90 Ringkøbing-Skjern	633.569
11 Furesø	881.930	31 Køge	771.543	51 Esbjerg	688.474	71 Mariagerfjord	653.070	91 Struer	632.839
12 Tårnby	876.126	32 Skanderborg	745.345	52 Næstved	687.921	72 Brønderslev	652.815	92 Vesthimmerland	631.876
13 Ballerup	862.170	33 Gribskov	744.084	53 Middelfart	687.271	73 Fanø	652.150	93 Vejen	628.494
14 Vallensbæk	850.284	34 Lejre	740.134	54 Syddjurs	679.149	74 Assens	652.057	94 Ærø	625.006
15 Herlev	846.746	35 Odense	731.949	55 Kerteminde	677.820	75 Hjørring	647.867	95 Lemvig	624.672
16 Glostrup	845.125	36 Ringsted	727.102	56 Viborg	675.022	76 Haderslev	647.459	96 Lolland	620.650
17 Fredensborg	844.564	37 Aalborg	726.446	57 Slagelse	674.919	77 Billund	645.664	97 Morsø	611.930
18 Albertslund	839.443	38 Halsnæs	717.899	58 Nyborg	673.669	78 Jammerbugt	645.056	98 Tønder	605.333
19 Helsingør	839.208	39 Silkeborg	717.350	59 Randers	672.642	79 Guldborgsund	644.518		
20 Brøndby	836.018	40 Odder	712.680	60 Rebild	671.634	80 Langeland	642.341		

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.