



Studerendes økonomi afhænger af studieby

I den kommende tid starter titusinder af unge på en videregående uddannelse. For mange betyder det også, at de unge flytter hjemmefra og til en af landets store studiebyer, hvor de selv får ansvaret for, at der er mad i køleskabet, og at regningerne bliver betalt til tiden.

Vi har i denne analyse undersøgt, hvor meget studerende har at leve for i hver af de store studiebyer, København, Odense, Århus og Aalborg, de skal studere i. Udgangspunktet for analysen er, at de studerende enten lejer eller køber en lejlighed på 50 kvadratmeter.

De væsentligste konklusioner i analysen er:

- Hvad enten man vælger at købe eller leje en lejlighed på 50 kvadratmeter, er Odense og Aalborg de billigste byer at bo i. Århus og København er mellem 10 og 30 % dyrere, afhængig af om man lejer eller ejer.
- Med andre ord kan den studerende hæve sit rådighedsbeløb med 30 % ved at vælge Aalborg frem for Århus
- I både København og Århus er det hovedsagligt boligpriserne, der trækker omkostningerne i vejret. I Århus er transportomkostninger og udgifter til el, vand og varme generelt også høje, mens det især er satsen på grundskyld (ejendomsskatten), der vægter tungt i København.
- I Aalborg betaler man til gengæld en højere skat af sin indkomst, hvorfor udbetalingen af løn og SU efter skat er lavere her.
- Forældre køb er den billigste måde at få en lejlighed på frem for selv at købe eller leje. Det kræver til gengæld, at forældrene har en solid økonomi og er villige til at binde kapital i en lejlighed til barnet.
- Den studerende kan spare op til 20 % ved, at forældrene køber en lejlighed og udlejer den til den studerende.

Tabel 1 – Månedlig indtægt samt faste udgifter og rådighedsbeløb ved at eje en lejlighed

	København	Odense	Århus	Aalborg
Indtægt	12.450	12.400	12.400	12.290
Boligudgift	-6.370	-4.740	-6.320	-4.450
Transportomkostning	-320	-260	-350	-390
Rådighedsbeløb	5.760	7.400	5.730	7.450

Beregning pr. 23. august 2010. Kilde: Realkreditforeningen samt egne data og beregninger.

Bemærk: Det er forudsat, at boligkøbet er finansieret 50/50 med FlexLån® F1 og fastforrentet 4 % lån.

Udgiver
Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Risikostyring og
funding

Redaktion
Sonia Khan
soah@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Klintholm

Odense og Aalborg giver størst overskud på budgettet

Et nyt studieår er så småt blevet skudt i gang – og mange studerende er på jagt efter en bolig til studietiden. Med den store efterspørgsel og det utilstrækkelige udbud af studielejligheder, må mange studerende tænke alternativt, når drømmestudiet står for skud.

I denne analyse har vi valgt at se på, hvad det koster at eje henholdsvis leje en lejlighed på 50 kvadratmeter i de fire største studiebyer; København, Odense, Århus og Aalborg. Da boligpriser, husleje, skattesatser, energiudgifter og transportomkostninger varierer i de fire byer, er det disse parametre der afgør, hvilke byer der er dyrere at bosætte sig i.

I tabel 1 ovenfor har vi kort opstillet det månedlige regnskab for den studerende, såfremt denne ønsker at købe en lejlighed på 50 kvadratmeter i en af de fire byer. For en mere detaljeret tabel med de specifikke indtægts- og udgiftsposter, se bilag 1. Rådighedsbeløbet skal dække alle udgifter, der ikke er faste, det vil sige udgifter til mad og indkøb, medicin, mobilregning, tøj og sko, studiebøger, fest og fornøjelser, ferie og fritid, tandlæge og frisør, en evt. opsparing samt øvrige uforudsete udgifter. Se evt. bilag 2 for forudsætningerne bag vores beregninger i analysen.

Af tabel 1 fremgår det, at Aalborg – efterfulgt af Odense – er den by, hvor den studerende slipper billigst ved et boligkøb, og altså har flest penge til overs til sig selv efter de faste udgifter er betalt. Det er især boligpriserne og udgifter til el, vand og varme, der trækker udgifterne ned i Aalborg, mens den eneste parameter, hvor Aalborg er dyrest, er transportomkostningerne. København og Århus ligger rimelig ens med hensyn til omkostninger og rådighedsbeløb – og den studerende har små 1.700 kroner mindre til sig selv hver måned efter de faste udgifter er betalt sammenlignet med de to øvrige byer.

Ser vi i stedet på det månedlige regnskab, hvis den studerende lejer en lejlighed på 50 kvadratmeter i en af de fire studiebyer, så er billedet meget det samme, jf. tabel 2 nedenfor. Igen er Odense og Aalborg de billigste byer at bo i, da den gennemsnitlige husleje er lavest her. København og Århus ligger igen på nogenlunde samme niveau og er i omegnen af 12 % dyrere end de to øvrige byer.

Tabel 2 – Månedlig indtægt samt faste udgifter og rådighedsbeløb ved at leje en lejlighed

	København	Odense	Århus	Aalborg
Indtægt	12.450	12.400	12.400	12.290
Boligudgift	-6.090	-5.200	-5.900	-5.000
Transportomkostning	-320	-260	-350	-390
Rådighedsbeløb	6.040	6.940	6.150	6.900

Beregning pr. 23. august 2010. Kilde: Realkreditforeningen samt egne data og beregninger.

Bemærk: Det er forudsat, at den studerende betaler husleje svarende til markedsløjen og får 15 % i boligsikring.

Er det billigere at eje eller leje en lejlighed?

Sammenligner man udgifter og rådighedsbeløb ved at eje i forhold til at leje, jf. tabel 1 og 2, ser det umiddelbart ud som om, at det er billigere at købe en lejlighed, hvis man vælger en af de byer, hvor boligpriserne er forholdsvis lave, dvs. enten i Aalborg eller på Odense. Til gengæld er det billigere at leje en lejlighed i København eller Århus, hvor boligpriserne er høje.

Man skal dog være opmærksom på, at tabel 1 tager udgangspunkt i at boligkøbet er finansieret 50 % med FlexLån® F1 og 50 % med et fastforrentet 4 % lån. Billedet ser anderledes ud, hvis man udelukkende vælger den ene af de to låntyper. Vælger man f.eks. udelukkende at finansiere boligen med FlexLån® F1, så er det billigere at købe en lejlighed uanset hvilken by, man bosætter sig i. Man skal dog huske, at renten på FlexLån® er rekordlav lige nu, og at det ikke nødvendigvis vil blive ved med at være billigere at eje, når renten stiger. Er boligkøbet udelukkende finansieret med et 4 % fastforrentet lån, er det kun i Aalborg, hvor det fortsat er billigere at købe frem for at leje. I Odense er udgiften den samme, mens det i både København og Århus vil være billigere at leje en lejlighed. For at se et kort regnskab over udgifter ved køb finansieret med enten FlexLån® eller 4

% lån, se bilag 3.

Der er således ikke en endelig konklusion på, om det bedst kan betale sig at købe eller leje en lejlighed, når man engang ved hvilken by man skal bosætte sig i. Der er dog andre faktorer end den månedlig økonomi, der er vigtige at have med i overvejelser, når man står mellem valget om at eje eller leje. Har du fundet drømmelejligheden, som du kan se dig selv bo i de næste 5-10 år, og har du sparet op til at kunne lægge en udbetaling på omkring 5 % (måske hjulpet på vej af dine forældre), kan der være en ide i at investere i lejligheden.

Kan du til gengæld ikke se dig selv bo i lejligheden i mere end måske 2-3 år, vil vi anbefale at du bor til leje, da omkostningerne ved boligkøb er høje, og man skal derfor have en længere tidshorisont.

Dertil kommer, at man næsten altid kan være sikker på at kunne finde en ejerlejlighed, mens det er sværere at finde den rette lejelejlighed. Man skal dog huske, at der er høje omkostninger forbundet med både boligkøb og -salg. Så selvom det umiddelbart kan se billigere ud at købe en lejlighed nu, kan det på længere sigt vise sig at blive dyrere, end hvis man havde valgt at leje en lejlighed, på grund af blandt andet de høje omkostninger til mæglere samt risikoen for at ejendomsværdien kan falde. Du kan læse mere om nogle af de fordele og ulemper, der er ved henholdsvis at eje eller leje en lejlighed, i bilag 4.

Forældre køb som alternativ til selv at eje

Har du fundet den perfekte lejlighed, som du ser dig selv bo i en del år frem, men vil banken ikke godkende din økonomi til boligkøb, så er der et alternativ, nemlig forældre køb. Forældre køb er betegnelsen for, at forældre køber en lejlighed, for derefter at leje den ud til deres barn. Forældre skal oprette en virksomhed, og der skal udarbejdes en lejekontrakt mellem den unge og forældrene. Det kræver selvfølgelig, at forældrene har en stærk økonomi og kan binde kapital i en bolig mere. Har de måske en pæn friværdis i deres nuværende bolig, svarende til 20 % af lejlighedens værdi, behøver de heller ikke at tænke på efterfinansieringen ved køb af lejligheden.

Derudover skal forældrene være villige til at betale et mindre beløb hver måned, da det i mange tilfælde ikke vil give overskud at lave et forældre køb. Med de lave korte renter er der i øjeblikket penge at tjene for forældrene ved at lave forældre køb, såfremt de finansierer det med FlexLån@. Man skal dog ikke lave et forældre køb med profit for øje, da renterne naturligvis vil stige igen, og kan vende overskuddet her og nu til et underskud.

Vi har regnet på hvad forældre køb vil koste i henholdsvis København, Århus, Odense og Aalborg. Vi benytter samme lejlighed og samme priser som i de forrige afsnit. I tabel 3 nedenfor kan du se det månedlige regnskab for barnet, såfremt denne lejer en lejlighed af sine forældre.

Tabel 3 – Månedlig indtægt samt faste udgifter og rådighedsbeløb ved forældre køb

	København	Odense	Århus	Aalborg
Indtægt	12.450	12.400	12.400	12.290
Boligudgift	-5.420	-4.520	-5.190	-4.230
Transportomkostning	-320	-260	-350	-390
Rådighedsbeløb	6.710	7.620	6.860	7.670

Beregning pr. 23. august 2010. Kilde: Realkreditforeningen samt egne data og beregninger.

Bemærk: Det er forudsat, at barnet betaler husleje svarende til markedslejen og får 15 % i boligsikring.

Som det ses, er det en klar økonomisk fordel for barnet, hvis forældrene køber lejligheden – især hvis det er i København eller Århus. Barnet kan nemlig spare mellem 220 og 1.130 kroner pr. måned i forhold til selv at købe eller leje en lejlighed. Men som nævnt kræver det, at forældrene er villige til at give et tilskud til barnet i form af det underskud, der kan opstå ved et forældre køb. Ved køb af en af ovenstående lejligheder vil det månedlige underskud maksimalt løbe op i 340 kroner, hvis forældrene finansierer købet med et fastforrentet 4 % lån – og de kan tjene op til 970

kroner pr. måned ved at vælge FlexLån® F1.

Find den løsning, der passer dig bedst

Der findes ikke én løsning, der er den rette for alle. Når man først ved, hvilken by man vil studere i, så kan man lade sig inspirere af ovenstående til at afgøre, hvor vidt man vil leje eller købe en lejlighed – eller måske prøve at lokke sine forældre til et forældre køb. Eller det kan være, at konklusionerne i denne analyse er med til at afgøre, hvilken by du i fremtiden måtte ønske at studere i.

Alt andet lige, så er det en personlig afvejning mellem en lang række faktorer, både økonomiske såvel som de fordele og ulemper, der er beskrevet i bilag 4, der afgør, hvad der er den rette løsning for den enkelte. Vi vil dog altid anbefale, at man tager sin personlige bankrådgiver med på råd, når man er inde i overvejelser om ny bolig.

Bilag 1 – Detaljerede tabeller

Nedenfor ser du tabeller med de enkelte indtægts- og udgiftsposter, når den studerende henholdsvis køber eller lejer en lejlighed på 50 kvadratmeter i de fire studiebyer.

Tabel 4 – Månedlig indtægt samt faste udgifter og rådighedsbeløb ved at eje en lejlighed

	København	Odense	Århus	Aalborg
Indtægt	12.450	12.400	12.400	12.290
- Studiejob + SU	9.695	9.645	9.645	9.535
- SU-lån	2.755	2.755	2.755	2.755
Boligudgift	-6.430	-4.780	-6.380	-4.490
- Boligfinansiering	2.700	1.670	2.710	1.560
- Grundskyld + ejd.værdiskat	1.310	740	1.230	720
- Vedligeholdelse	200	200	200	200
- Ejerforening	630	630	630	630
- El, vand og varme	1.040	990	1.060	830
- Forsikring, licens og internet	550	550	550	550
Transportomkostning	-320	-260	-350	-390
Rådighedsbeløb	5.700	7.360	5.670	7.410

Beregning pr. 23. august 2010. Kilde: Realkreditforeningen samt egne data og beregninger.

Bemærk: Det er forudsat, at boligkøbet er finansieret 50/50 med FlexLån[®] F1 og fastforrentet 4 % lån.

Tabel 5 – Månedlig indtægt samt faste udgifter og rådighedsbeløb ved at leje en lejlighed

	København	Odense	Århus	Aalborg
Indtægt	12.450	12.400	12.400	12.290
- Studiejob + SU	9.695	9.645	9.645	9.535
- SU-lån	2.755	2.755	2.755	2.755
Boligudgift	-5.840	-4.940	-5.860	-5.000
- Husleje	4.200	3.200	4.150	3.350
- Boligsikring	-630	-480	-620	-500
- Fællesudgifter, ejerforening	630	630	630	630
- Varme	1.040	990	1.060	830
- Forsikring, licens og internet	550	550	550	550
Transportomkostning	-320	-260	-350	-390
Rådighedsbeløb	6.290	7.200	6.190	6.900

Beregning pr. 23. august 2010. Kilde: Realkreditforeningen samt egne data og beregninger.

Bemærk: Det er forudsat, at den studerende betaler husleje svarende til markedslejen og får 15 % i boligsikring.

Bilag 2 – hvordan har vi regnet?

Beregningerne i denne analyse tager udgangspunkt i enten køb eller leje af en lejlighed på 50 kvadratmeter. Såfremt man vælger at købe, har vi antaget, at den studerende optager et realkreditlån på 80 % af boligens værdi samt et banklån på 15 % af værdien. Realkreditlånet er enten et 30-årigt fastforrentet 4 % lån til kurs 97,78, FlexLån® F1 med en kontantlånsrente på 1,29 % eller en 50/50 kombination af begge. Boliglånet er et Danske Bank pantebrev med 30 års løbetid og 8,25 % i rente. De sidste 5 % lægges i udbetaling, som den studerende enten selv kan have sparet op eller det kan være, at forældrene hjælper barnet i gang. Udbetalingen ligger på mellem 34.000 og 59.000 kroner afhængig af hvilken by, der købes lejlighed i.

Vælger den studerende at leje en lejlighed, antager vi, at der betales en husleje i henhold til markedslejen i de fire byer. Derudover skal man ofte lægge 3 måneders forudbetalt husleje og 3 måneders depositum ud, når man skal overtage et lejemål. Dette beløb ligger mellem 20.000 og 27.000 igen afhængig af, hvilken by man skal bo til leje i.

Udgifter til el, vand og varme varierer også en del i de fire byer. Vi har regnet ud fra nogle af de laveste priser, der var at finde i de pågældende byer. Det er dog ikke altid, at man frit kan vælge, hvilken leverandør man vil have til energi, hvorfor de beløb, vi har regnet med, sagtens kan afvige fra den lejlighed, man måtte ende med at vælge. Når den studerende bor til leje, antages det, at udgifter til el og vand indgår i fællesudgifterne, og derfor står varme som en separat post. Det er forskelligt fra den ene ejerforening til den anden, hvordan man vælger at opføre energiudgifter og om de indgår i fællesudgifterne.

Medielicens koster ca. 188 kroner pr. måned og vi har antaget, at internetforbindelsen koster 200 kroner. En indboforsikring koster ca. 2.000 kroner årligt, hvilket svarer til 167 kroner pr. måned.

Indtægten er efter skat og består af lønindkomst fra et studiejob på 15 timer pr. uge (8.400 kroner før skat), SU (5.384 kroner før skat) samt et SU-lån (der betales ikke skat af SU-lån). Udgiften til transport er prisen på et 2 zoners periodekort, evt. fratrukket noget studierabat.

Grundskyld- og skattesatserne i de enkelte kommuner er hentet fra www.SKAT.dk.

Bilag 3 – Tabel med kort regnskab ved valg af én låntype

I tabel 6 og 7 nedenfor ses en kort opstilling af det månedlig regnskab for den studerende, såfremt denne køber en lejlighed og vælger realkreditlånet som enten FlexLån® F1 eller et fastforrentet 4 % lån.

Tabel 6 – Månedlig indtægt samt faste udgifter og rådighedsbeløb ved at eje en lejlighed

	København	Odense	Århus	Aalborg
Indtægt	12.450	12.400	12.400	12.290
Boligudgift (F1-lån)	-5.620	-4.280	-5.570	-4.020
Transportomkostning	-320	-260	-350	-390
Rådighedsbeløb	6.500	7.860	6.490	7.890

Beregning pr. 23. august 2010. Kilde: Realkreditforeningen samt egne data og beregninger.
Bemærk: Det er forudsat, at boligkøbet er finansieret med FlexLån® F1.

Tabel 7 – Månedlig indtægt samt faste udgifter og rådighedsbeløb ved at eje en lejlighed

	København	Odense	Århus	Aalborg
Indtægt	12.450	12.400	12.400	12.290
Boligudgift (4 % lån)	-7.110	-5.210	-7.070	-4.890
Transportomkostning	-320	-260	-350	-390
Rådighedsbeløb	5.020	6.930	4.980	7.010

Beregning pr. 23. august 2010. Kilde: Realkreditforeningen samt egne data og beregninger.
Bemærk: Det er forudsat, at boligkøbet er finansieret med et fastforrentet 4 % lån.

Bilag 4 - Fordele og ulemper ved at eje eller leje en lejlighed

Der er både fordele og ulemper ved at eje eller leje en lejlighed. Hvad der bedst kan betale sig, afhænger blandt andet af hvad din tidshorisont er, hvor meget du har sparet op, og hvordan din økonomi ser ud som helhed.

Som nævnt i analysen, bør du som hovedregel kunne se dig selv bo i lejligheden de næste 5-10 år, før det er en god ide i at investere i lejligheden. Rækker din tidshorisont kun 2-3 år ud i fremtiden, vil vi anbefale, at du bor til leje.

At købe en bolig kræver endvidere, at du har en solid økonomi, så banken kan godkende dig til boligkøb, og det kræver normalt, at du selv lægger en udbetaling svarende til 5 % af ejendommens værdi. Derfor er boligkøbet også betinget af, at du har en pæn opsparing, eller at dine forældre hjælper dig i gang. Dog skal det nævnes, at du som oftest også skal lægge en udbetaling svarende til 3 måneders forudbetalt husleje og 3 måneders depositum, når du skal leje en lejlighed. Dette beløb vil dog i de fleste tilfælde være meget lavere end den udbetaling på 5 % du skal lægge ved et boligkøb.

Der er følgende *fordele* ved at eje en lejlighed:

- Lejligheden kan fungere som en måde at spare op på, med mindre du vælger et afdragsfrit lån, eller værdien på lejligheden falder i den periode, du bor der
- Du kan muligvis optage ekstra lån med sikkerhed i friværdien, hvis det måtte blive nødvendigt
- Du bestemmer i høj grad, hvordan lejligheden indrettes og anvendes.

Der er følgende *ulemper* ved at eje en lejlighed:

- Risiko for tab, hvis lejligheden senere ikke kan sælges til en værdi, der dækker dine omkostninger. Udgifter til ejendomsmæglere kan hurtigt løbe op i, hvad der svarer til 5 års afdrag.
- Du binder en stor mængde kapital i fast ejendom – og det kan muligvis gå imod dig, hvis du senere skal i banken for at optage et billån eller forbrugslån
- Du kan ikke få boligsikring, når du ejer en lejlighed.

De enkelte fordele og ulemper og deres betydning vil selvfølgelig variere fra den ene boligejer til den anden. Nedenfor ser du fordele og ulemper ved at bo til leje.

Der er følgende *fordele* ved at leje en lejlighed:

- Du skal ikke binde et større beløb i lejligheden, og behøver derfor ikke at optage et lån
- Du har mulighed for at få boligsikring, når du bor til leje
- Du har ikke ansvar for den udvendige vedligeholdelse af ejendommen
- Du kan til enhver tid flytte indenfor den givne varslingsperiode, og skal ikke bekymre dig om salg af lejligheden.

Der er følgende *ulemper* ved at leje en lejlighed:

- Du har ingen opsparing i lejligheden
- Du kan risikere at betale en meget høj husleje, hvis Boligreguleringsloven for private lejligheder ikke gælder i den pågældende kommune
- Du har ikke den fulde bestemmelsesret vedrørende lejligheden.

Som du kan se, er der både fordele og ulemper ved at eje og leje. Den rigtige løsning for dig skal derfor ikke kun afhænge af den månedlige økonomi, men bør også være en afvejning mellem ovenstående faktorer.

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.