

Markante forskelle i boligbyrden fra landsdel til landsdel

De stigende boligpriser i hovedstadsområdet gør det meget svært for en almindelig familie uden større formue at købe et normalt hus – også selv om indkomsten for en lønmodtagerfamilie er noget højere i København end i Jylland. I området omkring København skal en familie med børn bruge op mod 52 pct. af indkomsten efter skat på boligskatte og boliglån, og det bliver alt for dyrt, hvis der også skal være nok penge at leve for.

Der er enorme forskelle på, hvor meget omkostningerne til boligen fylder i det private budget for en familie med børn på tværs af landet. Det gælder også, når der tages højde for forskelle i lønindkomst.

Det viser Arbejdernes Landsbanks beregninger for boligbyrden opgjort på landsdele. Boligbyrden er her defineret, som den del af familiens indkomst efter skat, som går til boliglån og boligskatte, hvis familien køber et hus på 140 kvadratmeter.

Boligbyrden for en gennemsnitlig lønmodtagerfamilie med børn, der køber et 140 kvadratmeter stort hus, ligger i dag på 23 pct. opgjort for hele landet. Det svarer i kroner og ører til knap 100.000 kr. ud af en årlig indkomst på ca. 430.000 kr. efter skat. Dvs., at familien bruger 23 pct. af deres indkomst efter skat på at betale boligskatte, renter og afdrag på boliglån, hvis de vil sidde i et almindeligt hus på 140 kvadratmeter.

Men der er store forskelle i boligbyrden fra landsdel til landsdel. I toppen ligger København, hvor en typisk familie skal bruge 52 pct. af deres indkomst efter skat på lån og boligskatte. I bunden ligger Bornholm med en boligbyrde på 14 pct. efterfulgt af Jylland, Vest- og Sydsjælland.

Tabel 1. Andel af indkomst efter skat, som går til boligskatte og boliglån (boligbyrde)

	Renter, afdrag og boligskatte (a)	Indkomst efter skat (b)	Boligbyrde (a/b)
Hele landet	99.000	429.000	23 pct.
Byen København	234.000	447.000	52 pct.
Københavns omegn	205.000	493.000	41 pct.
Nordsjælland	160.000	526.000	30 pct.
Østsjælland	139.000	482.000	29 pct.
Østjylland	101.000	418.000	24 pct.
Fyn	75.000	385.000	20 pct.
Sydjylland	70.000	402.000	17 pct.
Vest- og Sydsjælland	66.000	384.000	17 pct.
Nordjylland	66.000	385.000	17 pct.
Vestjylland	62.000	390.000	16 pct.
Bornholm	47.000	340.000	14 pct.

Kilde: Arbejdernes Landsbank

Note*: Indkomsten er lønindkomsten, børneungedydelse og grøn check for et par med børn

Note**: Indkomst efter skat er eksklusive rentefradraget, som er indregnet som en besparelse på boliggylden

Vindere og tabere på boligmarkedet

De store forskelle på boligbyrden fra landsdel til landsdel viser, at der er en stor skævhed på det danske boligmarked. I nogle områder er det meget dyrt at bo og i andre noget billigere. Det gælder også, når der er taget højde for forskelle i indkomster.

Målt på boligbyrden er vinderne på boligmarkedet bosat vest for Storebælt og taberne øst for Storebælt. I nogle områder øst for Storebælt er det mere end svært for en almindelig familie uden en større formue at købe et normalt hus. Det gælder eksempelvis i København og de store bykommuner omkring København. Her skal en familie med børn lægge henholdsvis 52 pct. og 41 pct. af deres indkomst efter skat bare for at bo, hvilket bliver alt for dyrt, hvis der også skal være nok penge at leve for.

I andre dele af landet er der til gengæld god plads i budgettet, når der er betalt til boliglån og – skatter. På Fyn og Jylland skal en familie med børn, som har en normal lønindkomst for området, kun bruge mellem 16 pct. og 24 pct. af deres indkomst efter skat på boligudgifter.

Familien, der bosætter sig i Jylland, har altså en væsentlig større sum penge tilbage efter boligudgifterne er betalt, end en tilsvarende familie i hovedstadsområdet.

Sådan har vi regnet

- Den disponible indkomst er beregnet som indkomst efter skat og pension, hvor rentefradrag på boliglån ikke er indregnet. Det er indregnet som en del boligomkostningen.
- Den anvendte indkomst er lønindkomsten, børneydelsen og den grønne check for et par med børn. Indkomsten er opgjort fra landsdel til landsdel
- Andel af den disponible indkomst anvendt på boligen (boligbyrden) er defineret som grundskyld, ejendomsværdiskat plus 1. årsydelsen på finansieringen for et hus på 140 kvadratmeter sat i forhold til den disponible indkomst.
- Boligfinansieringen består af et realkreditlån med fast rente og afdrag på 80 pct. af købsprisen. Derudover er der et banklån, som udgør 15 pct., mens de sidste 5 pct. af købsprisen er dækket af en opsparing.
- Der er taget højde for forskelle i satser på tværs af landsdele. Det gælder både i forhold til kommunale skatter, grundskyld og ejendomsværdiskat.
- I beregningen er der taget højde for, at boligpriser og indkomster er forskellige fra landsdel til landsdel. Der er anvendt indkomst data frem til 2014, hvor indkomsterne i 2015 og 2016 er fremskrevet med skøn for lønudviklingen.
- Der er anvendt data fra Realkreditrådet, Skatteministeriet og Danmarks Statistik.