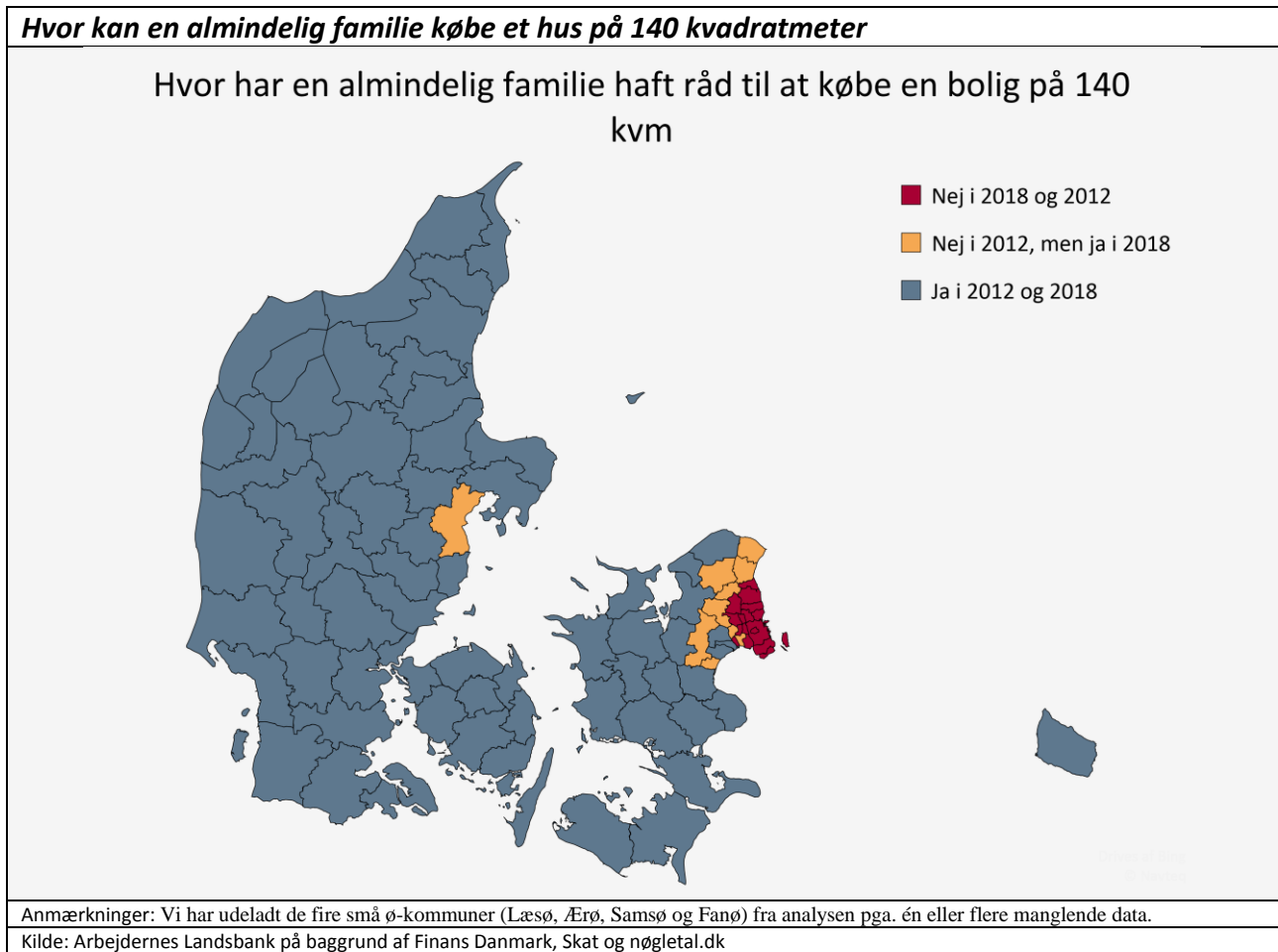


## Det er blevet nemmere at få fat i drømmeboligen

Selvom huspriserne er steget med knap 22 procent siden 2012, er det i dag nemmere at få fat i drømmeboligen. Stigende realløn og faldende renter har løftet danskernes købekraft, og en almindelig lønmodtagerfamilie har i dag mulighed for at købe en bolig i flere kommuner end i 2012.

### Det nemmere at få råd til en bolig

I 2012 kunne en almindelig lønmodtagerfamilie med børn ikke købe en bolig på 140 kvm i 26 af landets kommuner. I dag er det kun i 16 af landets kommuner, hvor en almindelig lønmodtagerfamilie med børn ikke har råd til at bosætte sig.



Siden 2012 er boligpriserne på landsplan steget med knap 22 procent, men lønmodtagerfamilien har i samme periode haft glæde af både reallønsfremgang og faldende renter. Fra 2012 til i dag har lønmodtagerfamilien haft en lønfremgang på lidt over 10 procent, mens familiens faste udgifter er faldet en lille smule i samme periode. Det betyder at familiens købekraft er steget siden 2012, og det har åbnet op for, at man kan bosætte sig i flere kommuner.

I 67 kommuner har rentefaldet overdøvet effekten af boligprisstigningerne, således at førsteårsydelsen på boliglånet i dag er mindre end i 2012. I 27 kommuner, primært beliggende

omkring København, er priserne dog steget så meget de sidste 6 år, at rentefaldet ikke har været nok til at sikre en lavere førsteårsydelsen.

I de 16 kommuner hvor det er for dyrt for en almindelig lønmodtagerfamilie at slå sig ned, er det dog blevet nemmere i de 12. Kun i kommunerne København, Frederiksberg, Gentofte og Rødovre er det blevet svære for familien at købe en bolig.

Der tales meget om stigende boligpriser og særligt de københavnske boligpriser trækker mange overskrifter. Som vores analyse understreger, så er der på landsplan ikke tale om en uholdbar udvikling i priserne. De underliggende økonomiske forhold, stigende indkomster og faldende renter har øget danskernes købekraft, og det giver plads til højere priser. Det betyder dog ikke, at priserne nødvendigvis vil blive ved med at stige. Renterne vil højst sandsynligt stige over det kommende år og det vil lægge nedadgående pres på priserne. Men risikoen for voldsomme prisfald er væsentlig mindre end i en situation, hvor boligpriserne er løbet fra de underliggende økonomiske forhold.

I hvilke kommuner har en almindelig lønmodtagerfamilie med børn haft råd til at købe hus	
Nej i 2012, men ja i 2018	Nej i 2012 og 2018
Albertslund	København
Brøndby	Frederiksberg
Allerød	Dragør
Egedal	Tårnby
Fredensborg	Ballerup
Helsingør	Gentofte
Hillerød	Gladsaxe
Roskilde	Glostrup
Solrød	Herlev
Århus	Hvidovre
	Lyngby-Taarbæk
	Rødovre
	Vallensbæk
	Furesø
	Hørsholm
	Rudersdal

Sådan har vi gjort
Familien består af mor og far samt parrets to børn, som går i børnehave (4 år gammel) og skolefritidsordning (7 år gammel).
Mor og fars bruttoindkomst er lidt over 880.000 kr. om året til sammen i 2018 og ca. 800.000 kr. om året i 2012 – begge inkl. børne- og ungedydelse. De betaler begge 4 pct. af deres løn i pension, mens arbejdsgiver bidrager med 8 pct. Begge er medlem af folkekirken, er gift og betaler skat efter gældende regler og satser. Hverken mor eller far indbetaler til efterlønsordningen, og har begge mere end 15 år til folkepensionsalderen.

Grundskyld, pensionsfradrag, rentefradrag, bundfradrag, fradrag for A-kasse og fagforening, jobfradrag, beskæftigelsesfradrag, børnepasning og kommune- og kirkeskat er indregnet på kommuneniveau på baggrund af kommunale nøgletal og gældende skattesatser. Der er mht. børnepasning taget højde for søskenderabat. Udgifter til skolefritidsordning i Fredensborg Kommune er anslået til landsgennemsnittet pga. manglende data.

Der er beregnet ejendomsværdiskat (1 pct.) på baggrund af den mindste værdi af de gennemsnitlige boligpriser i 2001 tillagt 5 pct. eller de gennemsnitlige boligpriser i 2002 via kvadratmeterpriser fra Boligmarkedsstatistikken fra Finans Danmark.

Familien køber et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvm. Prisen og finansieringen af huset afgøres af, hvad et gennemsnitligt parcelhus koster i den givne kommune målt med Boligmarkedsstatistikken i første kvartal. Huset er belånt med 95 pct. fordelt på 80 pct. realkreditlån, 15 pct. banklån og 5 pct. udbetaling. Realkreditlånet er et 30-årigt fastforrentet obligationslån med afdrag. Renten på realkreditlånet svarer til gennemsnittet af den effektive rente på lange realkreditobligationer i pågældende år. Banklånet afvikles over 20 år med en variabel rente. Det er antaget, at familien har opsparing til finansiering af omkostninger forbundet med optagelse af lån og købet af boligen samt til udbetalingen.

Familien har en ny bil, som er finansieret med et billån, som betales af over 5 år med variabel rente. Det er antaget, at billånet er konstant, så teknisk køber familien en ny bil hvert år. Bilen koster 250.000 kr., og da familien selv har 20 pct. plus omkostninger, udgør lånet 80 pct. af bilens værdi.

Familien har ikke anden gæld end til bil og bolig.

Familien har faste udgifter for 14.600 kr. om måneden i 2018 og 14.700 kr. om måneden i 2012, som dækker forsikringer (indbo, hus, retshjælp, ansvar, ulykke, bil, rejse og liv), A-kasse, fagforening, el, vand, varme, renovation, bil med tilhørende udgifter, TV/licens, telefoni, internet, vedligeholdelse af bil og bolig samt et buskort.

Det er antaget, at familien som minimum skal have et rådighedsbeløb på 15.500 kr. i 2018 og 14.500 kr. i 2012 efter deres faste udgifter er betalt, og at familiens gæld ikke må overstige 4 gange deres husstandsindkomst.

Vi har udeladt de fire små ø-kommuner (Læsø, Ærø, Samsø og Fanø) fra analysen pga. én eller flere manglende data.

---

Redaktion: Cheføkonom Signe Roed-Frederiksen, telefon 24 90 14 10, mail: [srf@al-bank.dk](mailto:srf@al-bank.dk). Økonom Anders Christian Overvad, telefon 28 83 60 08, mail: [aco@al-bank.dk](mailto:aco@al-bank.dk). Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon: 38 48 45 55, mail: [bf@al-bank.dk](mailto:bf@al-bank.dk) Analysen er afsluttet september 2018.

Dette materiale er udarbejdet af Arbejdernes Landsbank, som generel information til personlig brug. Anbefalinger skal ikke opfattes som hverken tilbud om eller opfordring til køb eller salg af de pågældende papirer, tjenesteydelser mv. Materialet er alene udarbejdet på basis af offentligt tilgængeligt materiale. Banken har omhyggeligt søgt at sikre sig, at materialet er korrekt og retvisende. Banken påtager sig intet ansvar for materialets nøjagtighed eller fuldkommenhed. De oplysninger, der er anført, kan have ændret sig i forhold til produktionstidspunktet, ligesom informationen ikke tager udgangspunkt i eller er tilpasset nogen kunders personlige forhold. Derfor opfordrer vi dig til at indhente yderligere og/eller opdateret information i banken. Arbejdernes Landsbank samt medarbejdere i banken kan have positioner i eller foretage køb eller salg mv. af de værdipapirer, som er omtalt.