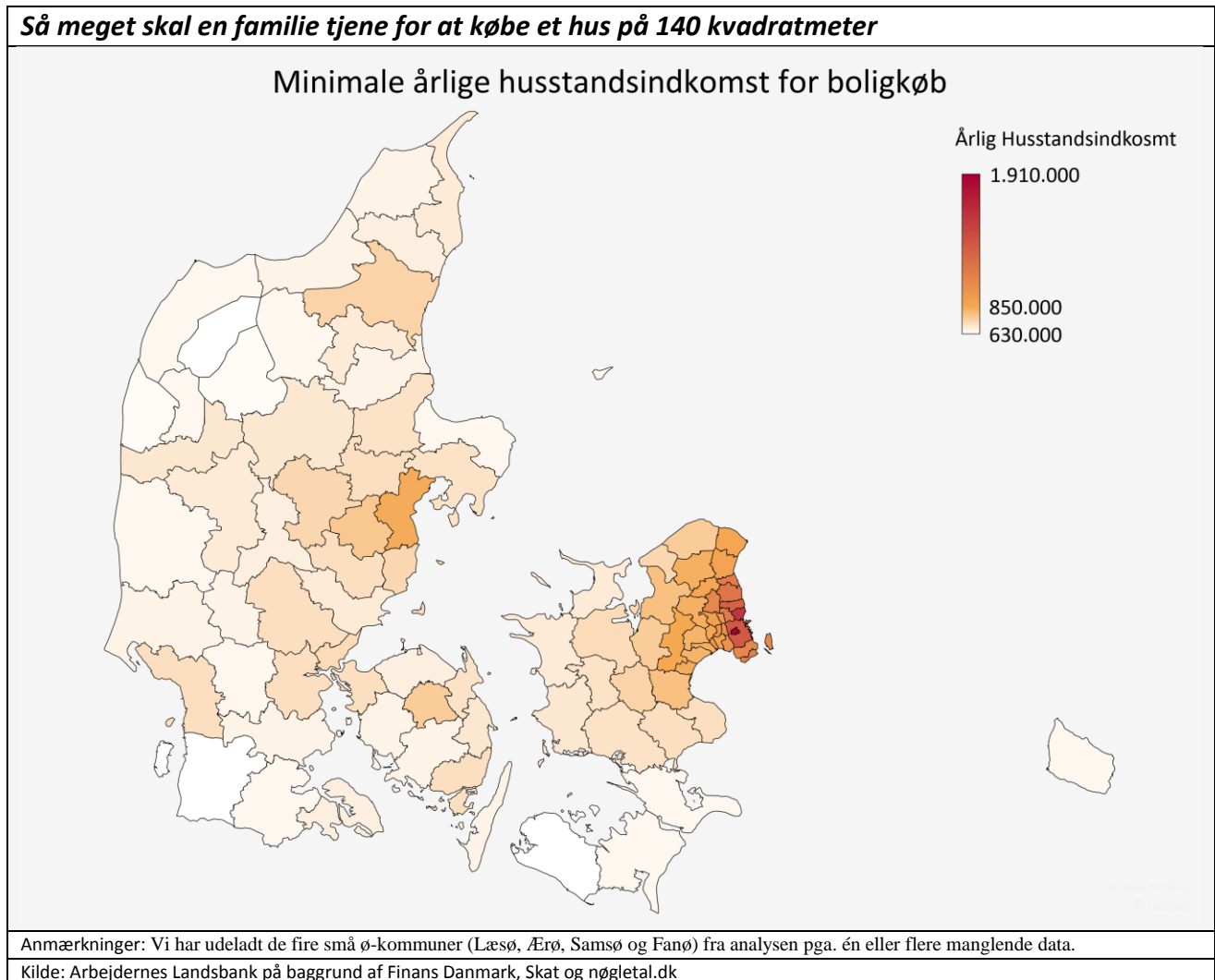


Der er store forskelle på indkomstkravene til boligkøb nær de store byer

Der er stor forskel på hvor meget man skal tjene, for at bosætte sig rundt i landet, når man tager højde for huspriser, kommuneskatter, daginstitutionstakster osv. Fra landets billigste kommune til landets dyreste, er det årlige indkomstkraft 3 gange så stort. Men selv inden for samme landsdel kan der være store forskelle i indkomstkraft.

Når man skal købe drømmeboligen er første skridt at finde ud af, hvor man vil bo, og hvor meget man kan købe for. Normalt vil den potentielle købesum være bestemt af ens rådighedsbeløb – dvs. hvor mange penge man har til rådighed efter ens faste udgifter er betalt. Boligposten er den største post i familiens faste udgifter, og afhænger naturligvis af boligens pris, men boligens pris er ikke det eneste der varierer mellem kommunerne. Udgifter til daginstitutioner er ikke ens, og kommune og kirke skattesatserne er også forskellige over kommuner. Valget af kommune påvirker derved både familiens faste udgifter, men også hvor meget de har udbetalt. Vi anbefaler at en familie med to voksne og to børn har et rådighedsbeløb på minimum 15.500 kr. når deres faste udgifter er betalt.



På grund af det lave renteniveau koster det kun knap 3.500 kr. ekstra i månedlig ydelse efter skat at låne 1 mio. kroner ved et fastforrentet lån med afdrag. De lave renter betyder, at det i landets 20

dyreste kommuner er gælds faktoren der afgør hvor stor en indkomst man skal have for at kunne købe en bolig. Vi anbefaler at man ikke har en gælds faktor på mere end 4 – dvs. boligen ikke må koste mere end 4 gange ens årsindkomst efter pensionsindbetaling.

Ønsker man for eksempel at bo i et gennemsnitligt hus på 140 kvm i København, skal husstanden tjene 1.040.000 kr. om året for at kunne betale de faste udgifter og have det minimale rådighedsbeløb. Priserne på det Københavnske boligmarked betyder dog, at man ved denne indkomst vil få en gælds faktor på mere end 4, hvorfor det faktiske indkomstkrav bliver 1.340.000 kr. I de dyreste kommuner er det altså gælds faktoren, der afgør hvor meget man skal tjene, og ikke rådighedsbeløbet.

Ligger drømmeboligen på Frederiksberg, skal man som familie årligt tjene lidt over 1,9 mio. kr., mens man i landets billigste kommune Tønder kun skal tjene 630.000 kr. Med andre ord skal man tjene over tre gange så meget for at bo på Frederiksberg som i Tønder.

Så længe boligjagten er begrænset til nabokommuner, så er der langt de fleste steder i landet ikke den store forskel på indkomstkravene. Man skal fx tjene 30.000 kr. mere om året for at bo i Herning fremfor i Ringkøbing-Skjern, mens forskellen i indkomstkravet er 2.000 kr. om året mellem at bo i Assens eller Faaborg-Midtfyn. Men jo tættere man kommer på Århus og København, jo mere afgørende er kommunegrænserne. Forskellen i indkomstkravet mellem at bo i Slagelse eller Næstved er 13.000 kr. om året, mens forskellen mellem at bo i Århus og Skanderborg er 75.000 kr. om året. Dette gør sig også gældende nær København, hvor forskellen i indkomstkravet mellem Gladsaxe og Furesø er 70.000 kr. om året og 280.000 kr. om året mellem Gentofte og Lyngby-Taarbæk.

Drømmer man ikke om hus og have, men derimod om storbylivet i en lejlighed er der også stor forskel på indkomstkravet. Ønsker man en lejlighed på 100 kvadratmeter på Frederiksberg skal man som familie tjene lidt over 1,2 mio. kr. årligt, mens man i Aalborg kun skal tjene 720.000 kr.

Hvor meget skal husstanden tjene på et år for at kunne købe et hus på 140 kvm.

	Kommune	Indkomstkrav	Boligpris		Kommune	Indkomstkrav	Boligpris
1	Frederiksberg	1.910.000	7.150.000	41	Holbæk	720.000	1.670.000
2	Gentofte	1.570.000	5.820.000	42	Fredericia	720.000	1.590.000
3	København	1.340.000	4.960.000	43	Svendborg	710.000	1.570.000
4	Lyngby-Taarbæk	1.290.000	4.740.000	44	Kolding	710.000	1.660.000
5	Rudersdal	1.170.000	4.270.000	45	Vejle	710.000	1.660.000
6	Gladsaxe	1.140.000	4.160.000	46	Faxe	710.000	1.530.000
7	Hørsholm	1.120.000	4.110.000	47	Stevns	710.000	1.560.000
8	Dragør	1.110.000	4.070.000	48	Favrskov	710.000	1.610.000
9	Furesø	1.060.000	3.880.000	49	Esbjerg	710.000	1.580.000
10	Tårnby	1.050.000	3.830.000	50	Middelfart	710.000	1.590.000
11	Rødovre	1.010.000	3.690.000	51	Horsens	710.000	1.660.000
12	Hvidovre	990.000	3.610.000	52	Kerteminde	700.000	1.400.000
13	Herlev	960.000	3.500.000	53	Næstved	700.000	1.470.000
14	Vallensbæk	960.000	3.480.000	54	Syddjurs	700.000	1.500.000
15	Glostrup	950.000	3.460.000	55	Sorø	700.000	1.410.000
16	Ballerup	900.000	3.270.000	56	Randers	700.000	1.430.000
17	Brøndby	890.000	3.210.000	57	Holstebro	690.000	1.410.000
18	Fredensborg	880.000	3.190.000	58	Slagelse	690.000	1.420.000
19	Helsingør	860.000	3.020.000	59	Nyborg	690.000	1.290.000
20	Allerød	860.000	3.100.000	60	Viborg	690.000	1.340.000
21	Albertslund	850.000	2.840.000	61	Frederikshavn	680.000	1.280.000
22	Roskilde	850.000	2.990.000	62	Odsherred	680.000	1.070.000
23	Aarhus	840.000	3.030.000	63	Rebild	680.000	1.310.000
24	Solrød	840.000	2.970.000	64	Hedensted	680.000	1.200.000
25	Ishøj	830.000	2.810.000	65	Kalundborg	680.000	1.140.000
26	Egedal	830.000	2.850.000	66	Herning	680.000	1.390.000
27	Hillerød	830.000	2.870.000	67	Sønderborg	670.000	1.040.000
28	Greve	820.000	2.940.000	68	Nordfyns	670.000	1.080.000
29	Høje-Taastrup	820.000	2.820.000	69	Brønderslev	670.000	990.000
30	Køge	790.000	2.550.000	70	Ikast-Brande	670.000	1.190.000
31	Frederikssund	790.000	2.210.000	71	Faaborg-Midtfyn	660.000	1.060.000
32	Skanderborg	770.000	2.190.000	72	Mariagerfjord	660.000	1.040.000
33	Gribskov	760.000	1.990.000	73	Haderslev Kommune	660.000	1.030.000
34	Lejre	760.000	2.040.000	74	Assens	660.000	1.040.000
35	Odense	760.000	2.130.000	75	Jammerbugt	660.000	1.100.000
36	Ringsted	740.000	1.820.000	76	Hjørring	660.000	1.010.000
37	Aalborg	740.000	1.960.000	77	Billund	660.000	1.150.000
38	Silkeborg	730.000	1.880.000	78	Langeland	660.000	690.000
39	Halsnæs	730.000	1.750.000	79	Varde	660.000	1.030.000
40	Odder	730.000	1.770.000	80	Bornholm	650.000	990.000

Fortættes på næste side

Så meget skal husstanden tjene på et år for at købe et hus på 140 kvm.				Så meget skal Husstanden tjene på et år for at købe en lejlighed på 100 kvm.		
	Kommune	Indkomstkraft	Boligpris	Kommune	Indkomstkraft	Boligpris
81	Aabenraa	650.000	1.030.000	Frederiksberg	1.230.000	4.520.000
82	Vordingborg	650.000	1.030.000	København	1.110.000	4.040.000
83	Guldborgsund	650.000	870.000	Århus	890.000	3.190.000
84	Norrdjurs	650.000	980.000	Aalborg	720.000	2.080.000
85	Struer	650.000	940.000	Odense	720.000	2.020.000
86	Vesthimmerlands	650.000	880.000			
87	Thisted	650.000	920.000			
88	Vejen	650.000	980.000			
89	Ringkøbing-Skjern	650.000	940.000			
90	Skive	640.000	890.000			
91	Lemvig	640.000	730.000			
92	Lolland	630.000	560.000			
93	Morsø	630.000	700.000			
94	Tønder	630.000	680.000			

Anmærkninger: Vi har udeladt de fire små ø-kommuner (Læsø, Ærø, Samsø og Fanø) fra analysen pga. én eller flere manglende data. Kommunerne er sorteret efter Indkomst.

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Finans Danmark, Skat og nøgletal.dk

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 Far tjener det samme og betaler 4,25 pct. af deres løn i pension, arbejdsgiver bidrager med 8,5 pct. Begge er medlem af folkekirken, og betaler skat efter gældende regler og satser i 2018. Hverken mor eller far indbetaler til efterlønsordningen, og har begge mere end 15 år til pensionsalderen.

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 2018. 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 første kvartal 2018. 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 det til bil og bolig.

Familien har faste udgifter for 14.350 kr. om måneden, som dækker forsikringer (indbo, hus, retshjælp, ansvar, ulykke, bil, rejse og liv), A-kasse, fagforening, el, vand, varme, renovation, bil med tilhørende udgifter, TV samt licens, telefoni, internet, vedligeholdelse af bil og bolig samt et buskort. For familien der køber lejlighed er de faste udgifter 13.850, da der ikke er samme vedligeholdelse af boligen.

Det er antaget, at familien som minimum skal have et rådighedsbeløb på 15.500 efter deres faste udgifter er betalt, og at familiens gæld ikke må overstige 4 gange deres husstandsindkomst. Rådighedsbeløbet skal dække variable udgifter som mad, tøj, ferie, fritidsinteresser, indretning osv.

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. Økonom Anders Christian Overvad, telefon 28 83 60 08, mail: aco@al-bank.dk. Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon: 38484555, mail: bf@al-bank.dk Analysen er afsluttet oktober 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.