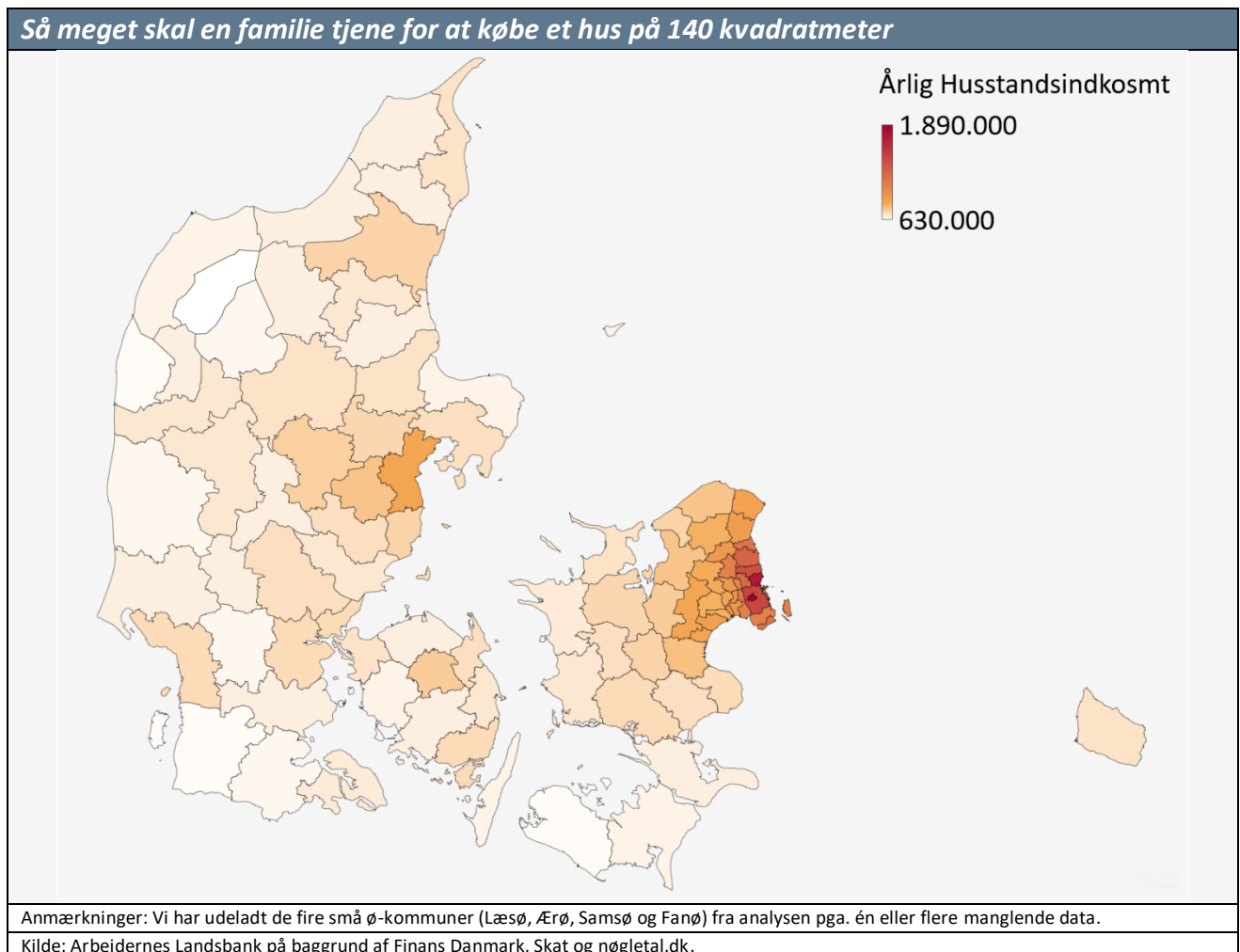


Så meget skal husstanden tjene for at bosætte sig

Der er stor forskel på, hvor meget man skal tjene for at bosætte sig rundt i landet. Ens indkomst skal være tre gange så høj for at bo på Frederiksberg i forhold til at bo i Morsø. Selv inden for samme landsdel kan der være store forskelle i indkomstkrevet.

Det første skridt, når man skal købe en bolig, er at finde ud af, hvor man vil bo, og hvor meget man kan købe for. Ikke mindst indkomsten afgør, hvor meget man kan købe bolig for, hvilket netop er fokus i denne analyse. Herudover spiller blandt andet opsparing og renteforhold også en rolle for, hvor meget man kan købe bolig for.

Den største post i familiens budget er typisk boligposten, og den afhænger naturligvis af boligens pris. Det er dog ikke kun boligpriser, som varierer kommunerne i mellem. Det gør også udgifter til daginstitution og kommune- og kirkeskattesatser. Hvor man bosætter sig, påvirker altså både ens faste udgifter, men også hvor meget man har udbetalt i løn hver måned. Som tommelfingerregel anslår vi, at en familie med to voksne og to børn har et rådighedsbeløb på minimum 16.000 kr. om måneden. Det er det beløb, der bl.a. skal dække udgifter til mad, tøj og fornøjelser.



Ønsker man at bo i et gennemsnitligt hus på 140 kvm i Københavns Kommune, skal husstanden tjene 1.060.000 kr. om året for at kunne betale de faste udgifter og have det anslåede 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 1.450.000 kr., hvis husstanden ikke skal komme over en gælds faktor på 4. I de dyreste kommuner er det altså gælds faktoren, der i højere grad bestemmer, hvor meget man skal tjene. Har man en gælds faktor over 4, er der pga. myndighedskrav ikke frit valg på lånehyldeerne. Vi har derfor antaget, at boligen ikke må koste mere end 4 gange ens årsindkomst efter pensionsindbetaling.

De lave renter betyder, at det i 23 af landets kommuner er gælds faktoren, der bestemmer, hvor stor en indkomst man skal have for at kunne købe en bolig.

Ligger drømmeboligen på Frederiksberg, skal man som familie årligt tjene lidt over 1.890.000 kr., mens man i landets billigste kommune, Morsø, skal tjene 630.000 kr. Man skal altså tjene næsten tre gange så meget for at bo på Frederiksberg som i Morsø.

Langt de fleste steder i landet er der ikke de store forskelle på indkomstkravene nabokommunerne i mellem. Dog bliver det mere afgørende jo tættere man kommer på de større byer som Århus og København. Forskellen mellem at bo i København eller Hvidovre er 360.000 kr., mens forskellen mellem Hvidovre og Greve er lidt over 190.000 kr. Forskellen i indkomstkravet mellem at bo i Århus eller Skanderborg er 96.000 kr., mens forskellen fra Skanderborg til Horsens er 65.000 kr.

Drømmer man derimod om storbylivet i en lejlighed i de store byer, er der også stor forskel på indkomstkravet. Ønsker man en lejlighed på 100 kvadratmeter på Frederiksberg, skal man som familie tjene 1.240.000 kr. årligt, mens man i Odense skal tjene 710.000 kr.

Hvis man har forelsket sig i et område, hvor man ifølge beregningerne, ikke har råd til at bosætte sig, skal man ikke fortvivle. Der er mange måder at komme ind i et område. F.eks. kan man finde et hus, der er billigere end det typiske hus i kommunen. Det vil dog typisk kræve, at man er villig til at gå på kompromis med standen og/eller beliggenheden.

Derudover kan man mindske ens faste udgifter. I beregningen har vi antaget, at familien har en bil. Den kan måske undværes, hvis man bor i eller omkring de større byer, hvor der er bedre mulighed for offentlig transport. Derudover er der også muligheden, at man sparer mere op, så man kommer med en større udbetaling end de 5 pct., som vi har lagt til grund, og derved have lavere udgifter til bolig gæld.

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	1.890.000	7.060.000	41	Holbæk	730.000	1.820.000
2	Gentofte	1.740.000	6.470.000	42	Favrskov	730.000	1.820.000
3	København	1.450.000	5.360.000	43	Fredericia	720.000	1.620.000
4	Lyngby-Taarbæk	1.380.000	5.120.000	44	Svendborg	720.000	1.610.000
5	Rudersdal	1.270.000	4.670.000	45	Esbjerg	720.000	1.720.000
6	Gladsaxe	1.230.000	4.530.000	46	Stevns	720.000	1.650.000
7	Dragør	1.170.000	4.280.000	47	Kolding	720.000	1.670.000
8	Hørsholm	1.160.000	4.270.000	48	Næstved	720.000	1.630.000
9	Rødovre	1.110.000	4.050.000	49	Vejle	710.000	1.640.000
10	Tårnby	1.090.000	4.000.000	50	Horsens	710.000	1.710.000
11	Furesø	1.090.000	3.990.000	51	Faxe	710.000	1.540.000
12	Hvidovre	1.090.000	3.980.000	52	Syddjurs	710.000	1.600.000
13	Herlev	1.050.000	3.830.000	53	Kerteminde	710.000	1.460.000
14	Vallensbæk	980.000	3.560.000	54	Sorø	710.000	1.500.000
15	Glostrup	960.000	3.490.000	55	Bornholm	700.000	1.030.000
16	Ballerup	950.000	3.440.000	56	Randers	700.000	1.480.000
17	Brøndby	940.000	3.410.000	57	Frederikshavn	700.000	1.450.000
18	Allerød	940.000	3.390.000	58	Odsherred	700.000	1.250.000
19	Fredensborg	920.000	3.320.000	59	Middelfart	700.000	1.440.000
20	Greve	900.000	3.240.000	60	Viborg	700.000	1.420.000
21	Helsingør	880.000	3.160.000	61	Holstebro	690.000	1.430.000
22	Århus	870.000	3.150.000	62	Rebild	690.000	1.370.000
23	Solrød	870.000	3.150.000	63	Nyborg	690.000	1.290.000
24	Roskilde	860.000	3.100.000	64	Slagelse	690.000	1.410.000
25	Albertslund	860.000	3.000.000	65	Hedensted	690.000	1.250.000
26	Egedal	840.000	2.990.000	66	Herning	690.000	1.410.000
27	Hillerød	830.000	2.960.000	67	Kalundborg	680.000	1.180.000
28	Ishøj	830.000	2.840.000	68	Sønderborg	680.000	1.080.000
29	Høje-Taastrup	830.000	2.970.000	69	Ikast-Brande	670.000	1.250.000
30	Køge	790.000	2.560.000	70	Brønderslev	670.000	1.060.000
31	Frederikssund	780.000	2.390.000	71	Faaborg-Midtfyn	670.000	1.070.000
32	Gribskov	780.000	2.220.000	72	Nordfyns	670.000	1.100.000
33	Skanderborg	780.000	2.370.000	73	Haderslev	670.000	1.080.000
34	Odense	760.000	2.240.000	74	Billund	670.000	1.300.000
35	Lejre	760.000	2.180.000	75	Mariagerfjord	670.000	1.070.000
36	Silkeborg	750.000	2.040.000	76	Hjørring	670.000	1.090.000
37	Aalborg	740.000	1.980.000	77	Vordingborg	670.000	1.140.000
38	Ringsted	740.000	1.800.000	78	Jammerbugt	670.000	1.170.000
39	Odder	740.000	1.950.000	79	Struer	670.000	1.100.000
40	Halsnæs	740.000	1.780.000	80	Varde	670.000	1.140.000

Fortættes på næste side

	Kommune	Indkomstkra	Boligpris	Så meget skal man tjene for at købe en lejlighed på 100 kvm.		
				Kommune	Indkomstkra	Boligpris
81	Vesthimmerlands	670.000	1.010.000			
82	Norddjurs	660.000	1.000.000	København	1.120.000	4.090.000
83	Assens	660.000	1.030.000	Frederiksberg	1.240.000	4.540.000
84	Langeland	660.000	670.000	Århus	900.000	3.230.000
85	Guldborgsund	660.000	950.000	Aalborg	740.000	2.270.000
86	Thisted	660.000	1.040.000	Odense	710.000	1.930.000
87	Ringkøbing-Skjern	650.000	970.000			
88	Aabenraa	650.000	940.000			
89	Vejen	650.000	940.000			
90	Skive	650.000	810.000			
91	Lemvig	640.000	760.000			
92	Tønder	640.000	690.000			
93	Lolland	640.000	550.000			
94	Morsø	630.000	730.000			

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 pct. af deres løn i pension. Arbejdsgiver bidrager med 8 pct. Begge er medlem af folkekirken, og betaler skat efter gældende regler og satser i 2020. 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.

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 andet kvartal 2020. 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 nyudstedte lange realkreditobligationer i andet kvartal 2020. 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. 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 14.500 kr. om måneden, som dækker forsikringer (indbo, hus, 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. For familien der køber en lejlighed, er de faste udgifter 14.000 kr., da der ikke er samme vedligeholdelse af boligen.

Det er antaget, at familien som minimum skal have et rådighedsbeløb på 16.000 kr. efter deres faste udgifter er betalt, og at familiens gæld ikke må overstige 4 gange deres husstandsindkomst før skat. 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 Jeppe Juel Borre, telefon 38 48 50 30, mail: JJB@al-bank.dk. Økonom Anders Christian Overvad, telefon 38 48 47 60, mail: aco@al-bank.dk. Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon: 38 48 45 55, mail: bf@al-bank.dk Analysen er afsluttet 20. september 2020.

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.