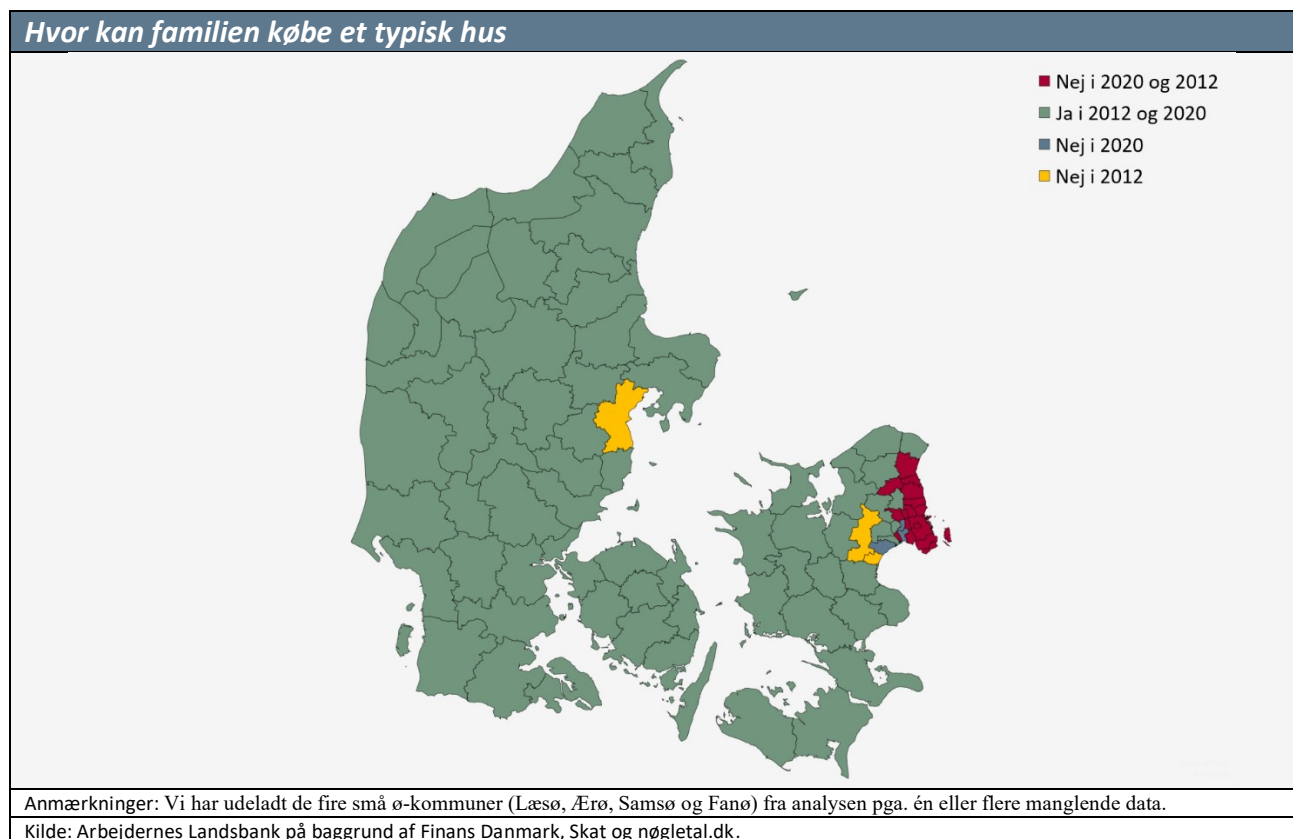


På trods af stigende huspriser er det ikke blevet sværere at få fat i drømmeboligen
Selvom huspriserne er steget knap 30 procent siden 2012, er det i dag ikke blevet sværere at få fat i drømmeboligen. Stigende realløn og faldende renter har løftet købekraften, og tager vi udgangspunkt i en ganske almindelig familie har den i dag mulighed for at købe en bolig i flere kommuner end i 2012.

Siden 2012 er boligpriserne steget med 30 procent på landsplan, hvor mange familier i samme periode også har oplevet reallønsfremgang og hvor vi samtidig har været vidne til markant faldende renter. For at vise, hvordan disse forhold spiller ind på muligheden for at få fat i drømmeboligen, har vi taget udgangspunkt i en ganske almindelig familie bestående to voksne og to børn. Begge forældre har en uddannelse svarende til bachelorniveau og tjener tilsammen 880.000 kr. om året før skat. I 2012 kunne vores familie ikke købe en typisk bolig på 140 kvm. i 21 af landets kommuner. I dag er det i 20 af landets kommuner, hvor familien ikke har råd til at købe den typiske bolig.



Fra 2012 til i dag har familien haft en lønfremgang på 13 procent, mens familiens faste udgifter er faldet en lille smule i samme periode. Det betyder, at familiens købekraft altså ikke er blevet udhulet siden 2012, og familien kan derfor købe bolig i en kommune mere end i 2012.

I 63 kommuner har rentefaldet overdøvet effekten af boligprisstigningerne, og førsteårsydelsen på realkreditlånet er i dag mindre end i 2012. I 31 kommuner, primært beliggende omkring København, er priserne dog steget så meget de sidste 8 år, at rentefaldet ikke har været nok til at sikre en lavere førsteårsydelse.

I de 20 kommuner, hvor det er for dyrt for en almindelig lønmodtagerfamilie at slå sig ned, er det dog blevet nemmere i halvdelen. I kommunerne København, Frederiksberg, Tårnby, Gentofte, Gladsaxe, Herlev, Hvidovre, Lyngby-Taarbæk, Rødovre og Rudersdal 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.

I hvilke kommuner har en almindelig lønmodtagerfamilie med børn haft råd til at købe hus	
Nej i 2012	Nej i 2020
København	København
Frederiksberg	Frederiksberg
Dragør	Dragør
Tårnby	Tårnby
Ballerup	Ballerup
Gentofte	Gentofte
Gladsaxe	Gladsaxe
Herlev	Herlev
Hvidovre	Hvidovre
Lyngby-Taarbæk	Lyngby-Taarbæk
Rødovre	Rødovre
Vallensbæk	Vallensbæk
Allerød	Allerød
Fredensborg	Fredensborg
Furesø	Furesø
Helsingør	Hørsholm
Hørsholm	Rudersdal
Rudersdal	Brøndby
Roskilde	Glostrup
Solrød	Greve
Århus	

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 2020 og ca. 780.000 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 og Hvidovre kommuner er anslået til landsgennemsnittet i 2012 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 andet 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 inkl. bidrag på nyudstedte 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. 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 i 2020 og 14.700 kr. om måneden i 2012, 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.

Det er antaget, at familien som minimum skal have et rådighedsbeløb på 16.000 kr. i 2020 og 14.500 kr. i 2012 efter deres faste udgifter, er betalt, og at familiens gæld ikke må overstige 4 gange deres husstandsindkomst før skat.

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

Redaktion: Cheføkonom Jeppe Juul Borre, telefon 26 81 22 75, mail: JJB@al-bank.dk. Økonom Anders Christian Overvad, telefon 28 83 60 08, mail: aco@al-bank.dk. Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon: 38 48 45 55, mail: bf@al-bank.dk Analysen er afsluttet november 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.