



ULIGHED PÅ BOLIGMARKEDET 26. august 2023

ANALYSE

Udarbejdet af
Sune Caspersen
Chefanalytiker

Få almindelige lønmodtagere har råd til hus i hovedstadsområdet

For mange almindelige lønmodtagerfamilier, der står over for deres første huskøb, er hovedstadsområdet lukket land, da boligpriser og låneudgifter er ude af trit med indkomsterne. I de øvrige dele af landet hænger økonomien dog bedre sammen - bortset fra i Aarhus Kommune, hvor boligbyrden også er meget høj.

Kontakt

Chefanalytiker

Sune Caspersen

📞 26 20 02 28

✉️ sc@ae.dk

Kommunikationschef

Jesper Kirkbak

📞 50 73 71 34

✉️ jk@ae.dk

Hovedkonklusioner

- Boligbyrden ved huskøb i hovedstadsområdet er så stor for mange almindelige lønmodtagerfamilier, at det ikke er realistisk for dem at købe hus. Nogle lønmodtagerfamilier skal bruge mere end 35 pct. af deres disponible indkomst på lån og ejendomsskatter ved køb af et gennemsnitligt hus i København og de nærmeste kommuner. Det samme gælder for Aarhus Kommune.
- Pædagogen, social- og sundhedsmedarbejderen, tømreren og elektrikerens skal et godt stykke væk fra København, før boligbyrden kommer ned i et mere spiseligt leje. Først ude i kommuner som Køge, Lejre, Frederikssund, Halsnæs og Gribskov er boligbyrden for et gennemsnitligt hus nede mellem 25 og 35 pct.
- Sygeplejersken, læreren, politibetjenten og socialrådgiveren har typisk råd til at bosætte sig lidt tættere på København, f.eks. i kommunerne Ishøj, Albertslund, Høje-Taastrup og Egedal, under forudsætning af at de kan få økonomien til at hænge sammen med en boligbyrde på mellem 30 og 35 pct.

Om analysen

En kombination af høje boligpriser og låneudgifter gør, at store dele af hovedstadsområdets boligmarked i øjeblikket er lukket land for mange almindelige lønmodtagerfamilier, der gerne vil ind på boligmarkedet. Det skyldes, at boligpriserne i en periode har udviklet sig hurtigere i hovedstadskommunerne end i resten af landet, mens de store rentestigninger over de seneste ét til to år kun har sat et mindre aftryk på boligprisudviklingen – med store stigninger i finansieringsomkostninger ved boligkøb til følge.

I denne analyse har vi undersøgt, hvordan boligbyrden varierer på tværs af landets kommuner med udgangspunkt i de typiske indkomstforhold for en række almindelige lønmodtagergrupper. Boligbyrden måler udgifter til lån og skatter relativt til den disponible indkomst, dvs. indkomsten efter skat.

Beregningerne tager udgangspunkt i parfamilier med børn, hvor mindst én voksen er beskæftiget inden for et bestemt fag, f.eks. som social- og sundhedsassistent, og hvor den ældste voksen er mellem 30 og 39 år. Familiernes indkomst er opgjort på baggrund af registerdata med indkomstoplysninger på individniveau. Der er således tale om de faktiske indkomstforhold målt på medianen for de forskellige familier og ikke en modelberegning.

Boligbyrden er opgjort ved køb af et gennemsnitligt hus på 140 m² og forudsætninger samt datagrundlag er beskrevet detaljeret til sidst i metodeafsnittet. Boligbyrden er opgjort inkl. afdrag, hvilket også benævnes afdragsbyrden, og beskriver den faktiske likviditetsbyrde, som førstegangskøbere typisk vil opleve, når de træder ind på boligmarkedet.

Boligbyrden er meget høj i hovedstadskommunerne

Figuren nedenfor viser den opgjorte boligbyrde på tværs af kommunerne med udgangspunkt i en parfamilie med børn, hvor mindst én af de voksne er social- og sundhedshjælper eller social- og sundhedsassistent. I de lyseblå kommuner er boligbyrden relativt lav på under 15 pct., mens den er højere i de mørkeblå kommuner og højest på over 35 pct. i de røde kommuner.

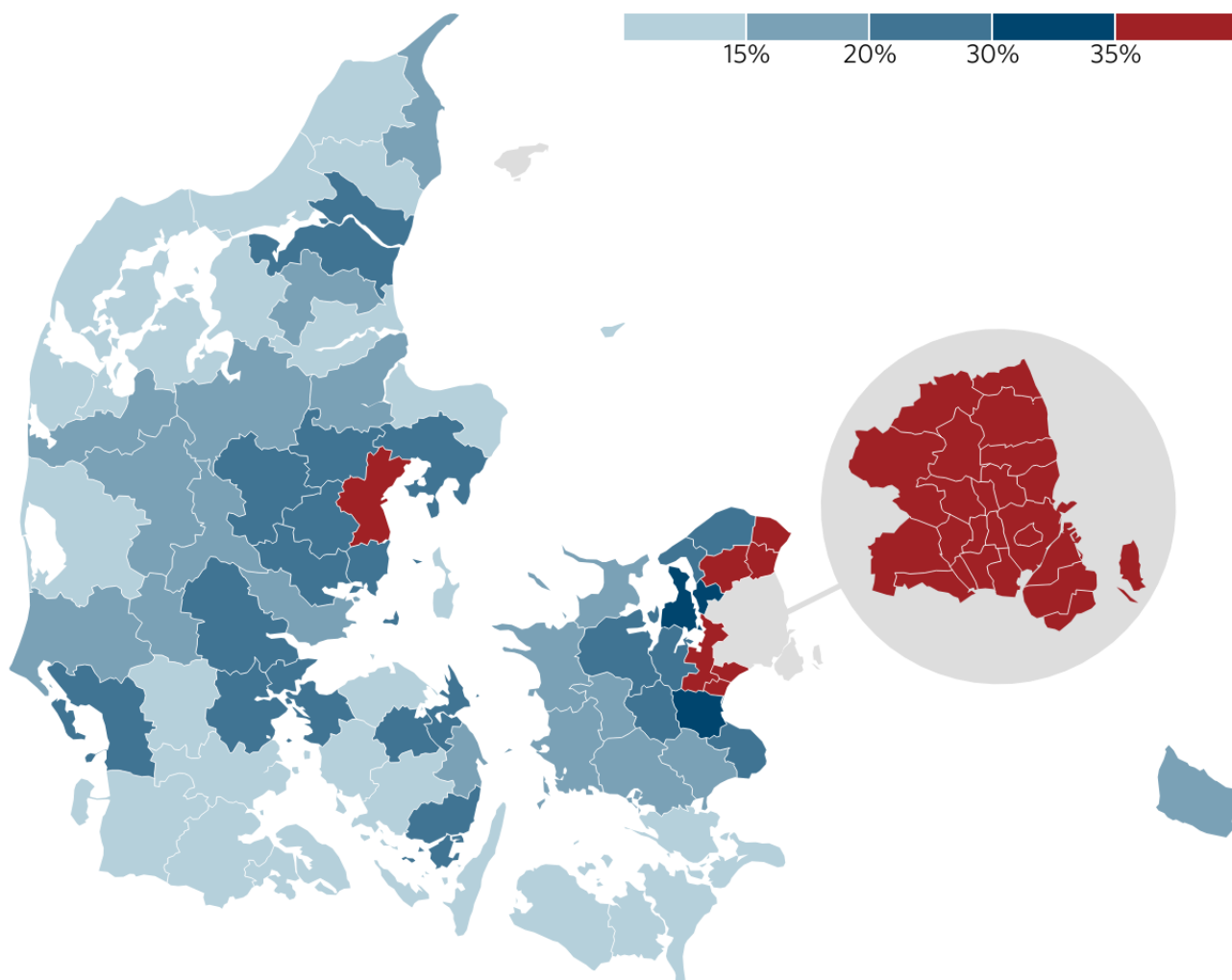
Figuren viser, at boligbyrden er meget høj – over 35 pct. – i hele hovedstadsområdet. Hvis familien gerne vil bo tæt på København, skal de se mod kommuner som Køge, Lejre, Frederikssund, Halsnæs og Gribskov før boligbyrden rykker under 35 pct. I de øvrige dele af landet hænger økonomien ved et huskøb bedre sammen for social- og sundhedsfamilien på nær Aarhus Kommune, hvor boligbyrden også er meget høj.

Hvornår en boligbyrde er for høj for den enkelte familie afhænger dels af deres faste udgifter, f.eks. om de har en eller to biler, og hvor stort et rådighedsbeløb de ønsker til mad, fritid og fornøjelser.

De valgte grænseværdier skal ikke ses som udtryk for, at det er helt udelukket at købe hus for social- og sundhedsfamilien i de røde kommuner, hvor boligbyrden er over 35 pct., eller at det altid er muligt at købe hus i f.eks. de mørkeblå kommuner, hvor boligbyrden er mellem 30 og 35 pct. Der er tale om beregninger for et gennemsnitligt hus på baggrund af den typiske families indkomstforhold på landsplan, som naturligvis dækker over en vis variation, mens den enkelte families faste udgifter, eventuel opsparing og ønsker til rådighedsbeløb også har afgørende betydning for, om et boligkøb kan lade sig gøre.

Meget høj boligbyrde ved huskøb i hovedstadsområdet for social- og sundhedsmedarbejdere

Figuren viser boligbyrden i hver kommune for par med børn, hvor mindst én voksen er beskæftiget som social- og sundhedshjælper eller social- og sundhedsassistent.



Kort: Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AE) • Kilde: AE på baggrund af Boligsiden og Danmarks Statistiks registre.

I tabellen nedenfor er boligbyrden opgjort på kommuneniveau på tværs af en række forskellige parfamilier, hvor mindst én voksen er beskæftiget inden for en række fag som elektriker, læge, lærer, politibetjent osv. Tabellen er inddelt i farvekoder på samme måde som kortet ovenfor og viser, at boligbyrden er meget høj i hovedstadsområdet og i Aarhus Kommune for en række typiske almindelige lønmodtagerfamilier.

Tabellen viser, at sygeplejersken, læreren, politibetjenten og socialrådgiveren, der gerne vil bo i nærheden af København, skal se mod en række af de københavnske omegns- og oplandskommuner, f.eks. kommuner Ishøj, Albertslund, Høje-Taastrup og Egedal. Der er dog tale om en relativt høj boligbyrde på mellem 30-35 pct. ved et gennemsnitligt huskøb i disse kommuner, som ikke nødvendigvis er kompatibelt med den enkelte families økonomi.

For pædagogen, social- og sundhedsmedarbejderen, tømreren og elektrikerens skal man et godt stykke fra København før boligbyrden kommer ned i et mere spiseligt leje. Det gælder bl.a. i kommunerne Køge, Lejre, Frederikssund, Halsnæs og Gribskov, hvor boligbyrden for et gennemsnitligt hus er mellem 25 og 35 pct. for disse familier.

Boligbyrden er meget høj for almindelige lønmodtagerfamilier i hovedstadsområdet

Tabellen viser boligbyrden i hver kommune for par med børn, hvor mindst én voksen er beskæftiget i den pågældende faggruppe.



Kommune	Elektriker	Læge	Lærer	Politibetjent	Pædagog	Socialrådgiver	SOSU	Sygeplejerske	Tømrer
København									
Frederiksberg									
Ballerup									
Brøndby									
Dragør									
Gentofte									
Gladsaxe									
Glostrup									
Herlev									
Albertslund									
Hvidovre									
Høje-Taastrup									
Lyngby-Taarbæk									
Rødovre									
Ishøj									
Tårnby									
Vallensbæk									
Furesø									
Allerød									
Fredensborg									
Hele landet									

Yderligere 77 rækker er ikke vist.

Tabel: Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AE) • Kilde: AE på baggrund af Boligsiden og Danmarks Statistiks registre

| Metode

Metode: Sådan har vi gjort

Boligbyrden ved køb af parcelhus er beregnet på baggrund af kvadratmeterpriser for villa/rækkehuse for juli 2023 fra Boligsiden, gennemsnitlige realkredit- og boliglånsrenter ved lånoptag i juni 2023 fra Danmarks Statistik/Nationalbanken og den observerede sammenhæng mellem boligpriser og boligskatter på baggrund af registerdata for 2021.

Boligbyrden består af udgifter til lån og skatter og er opgjort inkl. afdrag, hvilket også benævnes afdragsbyrden, og beskriver den faktiske likviditetsbyrde, som førstegangskøbere typisk vil opleve, når de træder ind på boligmarkedet. Om boligbyrden opgøres med eller uden afdrag har ikke kvalitativ betydning for resultaterne. Hertil kommer øvrige faste udgifter til forsikringer, institutionsplads, bil, abonnementer mv., som kan variere meget fra familie til familie og derfor ikke indgår i det stiliserede begreb.

Der tages udgangspunkt i køb af et hus på 140 m². Der er tale om et vægtet areal, hvor bl.a. kælderrum, garage og udestue indgår med en vis procentdel i det beregnede areal, hvorfor det registrerede boligareal for huse i BBR typisk vil være lavere.

Beregningen forudsætter finansiering af boligkøbet med 80 pct. fastforrentet realkreditlån med afdrag over 30 år og 15 pct. variabelt forrentet banklån over 20 år samt 5 pct. udbetaling. Der tages højde for rentefradraget. Det er antaget, at omkostninger ved lånoptagelse og tinglysning mv. dækkes af opsparing.

Den disponible indkomst er opgjort som den samlede husstandsindkomst efter skat på baggrund af registerdata, hvor der i forhold til Danmarks Statistiks definition af den disponible indkomst er korrigeret for renteudgifter vedr. prioritetsgæld, boligstøtte, kirkeskat, lejeværdi af egen bolig, opsparing/hævning af opsparet overskud i virksomhedsordningen samt engangsudbetalinger fra hævede kapitalpensioner mv. Disse korrektioner foretages for at gøre indkomsten mere sammenlignelig med det indkomstgrundlag, som en given familie vil have ved et boligkøb. Aktie- og

kapitalindkomster indgår fortsat i opgjorte den disponible indkomst, hvilket afviger fra en typisk kreditvurdering i banken. Dog tager denne opgørelse udgangspunkt i medianværdien af den opgjorte indkomst, hvor aktie- og kapitalindkomster udgør et ubetydeligt beløb i det samlede billede. Medianen er den værdi, hvor halvdelen af populationen har en lavere indkomst og halvdelen har en større indkomst. Medianen udtrykker således den typiske indkomst.

Indkomsten er opgjort for forskellige familietyper på baggrund af 2021-indkomstdata fremskrevet til 2023-niveau på baggrund af den forudsatte lønudvikling af Finansministeriet/Økonomiministeriet (Økonomisk Redegørelse maj 2023). Indkomst og familietype er opgjort på husstands niveau (bopælsadresse) og opgørelserne for specifikke faggrupper tager udgangspunkt i familier, hvor mindst én voksen er beskæftiget med den pågældende arbejdsfunktion (dominerende DISCO-kode i året). I parfamilier er det således tilstrækkeligt at én voksen er beskæftiget i det specifikke fag, mens den anden voksen kan være beskæftiget eller uden for beskæftigelse. Beskæftigede med ledelsesansvar er udeladt fra opgørelsen.

Der er taget udgangspunkt i parfamilier med børn, hvor den ældste voksne er mellem 30 og 39 år.

De konkrete faggrupper er udvalgt på baggrund af følgende DISCO-08-koder:

- Politibetjent: 541200
- Sygeplejerske: 222100, 222110, 222120, 222130
- SOSU: 532110, 532120, 532190, 532210, 532220, 532900
- Pædagog: 234300, 234310, 234320, 234330, 234340, 234390
- Lærer: 234110, 234120, 234130, 235200, 235220
- Tømrer: 711500, 711510, 711520
- Læge: 221100
- Elektriker: 741100
- Socialrådgiver: 263500

Bilag

BILAGSTABEL 1

Parfamilier med børn har den højeste indkomst efter skat

Tabellen viser den typiske månedlige indkomst efter skat for forskellige familietyper, hvor mindst én voksen er beskæftiget med en given arbejdsfunktion.

Kr. (2023-niveau)	Enlig med børn	Enlig uden børn	Par med børn	Par uden børn	Alle
Elektriker	31.700	26.700	53.200	47.900	49.000
Læge	45.700	35.000	70.700	56.900	64.800
Lærer	33.700	26.900	59.000	52.300	53.800
Politibetjent	32.000	25.600	55.300	49.100	51.600
Pædagog	29.500	22.900	53.100	47.900	48.100
Socialrådgiver	31.600	25.400	56.100	50.400	51.000
SOSU	28.700	22.300	50.400	45.900	44.500
Sygeplejerske	33.800	27.200	59.700	54.500	54.800
Tømrer	29.800	24.000	50.500	45.700	47.100
Alle	31.500	23.900	56.400	47.600	44.400

Anm.: Indkomsten efter skat er opgjort på baggrund af den disponible indkomst med de i metodeafsnittet beskrevne korrektioner.

Tabel: Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AE) • Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre

De yngre familier har lavere indkomst

Tabellen viser den typiske månedlige indkomst efter skat for forskellige familier opdelt på alder, hvor mindst én voksen er beskæftiget med en given arbejdsfunktion.

Kr. (2023-niveau)	30-39 år	40-49 år	50-59 år	I alt
Elektriker	47.000	50.900	52.800	49.000
Læge	61.300	76.500	79.900	64.800
Lærer	49.800	56.500	58.100	53.800
Politibetjent	49.800	55.800	57.500	51.600
Pædagog	45.000	50.700	52.300	48.100
Socialrådgiver	49.600	53.700	54.000	50.900
SOSU	41.000	45.100	45.900	44.400
Sygeplejerske	51.100	58.100	60.200	54.800
Tømrer	46.100	49.500	50.800	47.000
Alle	41.500	47.500	48.100	44.300

Anm.: Indkomsten efter skat er opgjort på baggrund af den disponible indkomst med de i metodeafsnittet beskrevne korrektioner.

Tabel: Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AE) • Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre

Stor variation i indkomsten efter skat

Tabellen viser den månedlige indkomst efter skat for forskellige familietyper og faggrupper opgjort på gennemsnittet samt ved 25., 50. (median) og 75. percentil.

Faggruppe	Familietype	Alder	Gns.	p25	p50 ▼	p75
Læge	Par med børn	50-59 år	94.900	73.000	88.600	107.200
Læge	Par uden børn	50-59 år	86.600	65.700	82.300	100.700
Læge	I alt	50-59 år	84.700	59.500	79.900	99.600
Læge	Par med børn	40-49 år	84.400	69.200	79.700	93.400
Læge	I alt	40-49 år	79.400	61.700	76.500	91.200
Læge	Par med børn	I alt	74.900	59.600	70.700	84.400
Sygeplejerske	Par med børn	50-59 år	74.400	59.000	68.300	80.100
Læge	Par uden børn	40-49 år	70.700	55.200	67.200	84.200
Lærer	Par med børn	50-59 år	69.000	57.700	65.400	75.000
Læge	I alt	I alt	67.900	49.200	64.800	80.100

Yderligere 190 rækker er ikke vist.

Anm.: Beløb i kr. (2023-niveau). Indkomsten efter skat er opgjort på baggrund af den disponible indkomst med de i metodeafsnittet beskrevne korrektioner.

Tabel: Arbejderbevægelsens Erhvervsråd (AE) • Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistiks registre