

Analyse | KA kraka advisory

Januar 2023

Højere renter og faldende boligpriser kan give nye muligheder for førstegangskøbere

Kraka Advisory-analyse for Danske Bank



Sammenfatning

Højere renter gør det sværere for førstegangskøbere at købe en bolig. Når man skal optage et lån, kræver banken, at man har et bestemt minimumsbeløb til rådighed efter faste udgifter er betalt. Og når renterne stiger, øges de faste udgifter ved at bo i en lånefinansieret bolig. Herved mindskes sandsynligheden for at blive kreditgodkendt af banken.

Prisfald på boliger gør det derimod lettere for førstegangskøbere at købe en bolig. For det første mindsker et prisfald lånebehovet, hvorved den negative effekt på rådighedsbeløbet fra højere renter også mindskes. For det andet åbner et prisfald op for et større boligmarked til førstegangskøberne, fordi køberne som udgangspunkt maksimalt må optage et lån, der er fire gange så højt som deres årlige bruttoindkomst. Prognoser for dansk økonomi viser forventede prisfald på næsten 10 pct. på landsplan. I de større byer forventes prisfaldene at være endnu højere.

Nye boligmuligheder for førstegangskøbere med høj indkomst...

De forventede prisfald på boliger øger mulighederne for førstegangskøbere med relativt høje indkomster. I denne analyse undersøger vi, hvordan bestemte indkomstgrupperes muligheder for boligkøb påvirkes i København, Aarhus og Aalborg i et scenarie med 20 pct. prisfald i storbyerne og en ændret fast realkreditrente fra 1 pct. til 6 pct. Analysen viser, at rentestigninger kombineret med forventede prisfald åbner nye boligmuligheder for singler med en indkomst før skat på mindst 35.000 kr. om måneden og for par med en samlet indkomst på mindst 60.000 kr. om måneden. Vi skønner, at der er 294.000 husstande i Danmark med en indkomst, som åbner for nye boligmuligheder, og som samtidig lejer deres nuværende bolig. Fx viser vores beregninger, at en single i København med en indkomst på 50.000 kr. om måneden vil kunne købe en bolig i 2023, der er 36 pct. større end, hvad personen kunne købe i 2021. Det skyldes, at der er luft i økonomien til at klare de højere renteudgifter, men personen har i 2021 været begrænset af kravet om, at boligprisen maksimalt må være fire gange så høj som den årlige bruttoindkomst.

... men stort set uændrede boligmuligheder for førstegangskøbere med lav indkomst

De forventede boligmuligheder for førstegangskøbere med lav indkomst er stort set uændrede mellem 2021 og 2023, da disse grupper stadig er begrænsede af kravet til det månedlige rådighedsbeløb. Hvis en husstand i udgangspunktet er begrænset af rådighedskravet, vil rentestigningerne neutralisere de øgede muligheder fra lavere boligpriser og lønstigning. Et eksempel er en single i Aalborg med en indkomst på 30.000 kr.: Hvor vedkommende i 2021 kunne låne til en bolig på 58 kvm, vil han eller hun kunne låne til en bolig på 61 kvm i 2023. Altså en beskedent stigning.

1. Baggrund

Stigende renter har gjort det dyrere at købe bolig

De stigende renter har gjort det dyrere at optage lån. Den stigende inflation har fået den Europæiske Centralbank og Danmarks Nationalbank til at hæve renterne, og renterne på lån i penge- og realkreditinstitutterne er fulgt med. I januar 2021 kunne boligejere få et 30-årigt fastforrentet 0,5 pct. realkreditlån, men i juni 2022 var renten steget til 5 pct.¹ Mens boligbyrden² for huse i hele landet stadig er relativt lav, nærmer den sig for lejligheder i København niveauet fra finanskrisen.³

Boligpriserne ventes at falde de kommende år

Flere prognoser viser, at der i løbet af 2023 vil komme markante prisfald på ejerboliger.⁴ De nominelle boligpriser forventes af De Økonomiske Råd at falde med knap 10 pct. på landsplan fra starten af 2022 frem til slutningen af 2023.⁵ Det er dog også forventningen, at prisfaldene på ejerboliger i de store byer kan blive kraftigere, idet disse boliger har oplevet de største prisstigninger de senere år.⁶ På den baggrund har vi udregnet et scenarie, der er baseret på prisfald på 20 pct. i de tre betragtede byer: København, Aarhus og Aalborg. Faldet i boligpriserne forklæres bl.a. med de stigende renter og energipriser samt en forventet lavere beskæftigelse.

Førstegangskøbere er særligt afhængige af lån

En stor del af førstegangskøberne er afhængige af lånefinansiering ved køb af bolig. Det drejer sig især om førstegangskøbere med lav opsparing og uden mulighed for økonomisk hjælp fra den nærmeste familie. De højere renter gør det på den ene side sværere for førstegangskøbere at blive kreditgodkendt, fordi den låneramme, man kan blive godkendt til, bliver mindre. Derimod betyder de lavere boligpriser omvendt, at det bliver lettere at blive kreditgodkendt til køb af en bolig med en given størrelse, kvalitet og beliggenhed.

Fokus på nye muligheder til førstegangskøbere

Vores analyse fokuserer på, hvordan gældsfordringskravet og kravet om rådighedsbeløb tilsammen har betydning for, hvorvidt førstegangskøbere får mulighed for at træde ind på boligmarkedet. Gældsfordringskravet gør, at man som udgangspunkt maksimalt må låne op til fire gange ens årlige bruttoindkomst eksklusive pension. Kravet om rådighedsbeløb gør, at man skal have et minimumsbeløb til rådighed, efter de faste udgifter er betalt. Vi undersøger de nye boligmuligheder og begrænsninger for førstegangskøbere ved at sammenligne hvilke indkomstgrupper, der kan kreditgodkendes til at købe en bolig af en bestemt størrelse før og efter stigningen i renterne og faldet i boligpriserne.

Konsekvenser af ændrede priser og renter varierer

Rentestigning kombineret med prisfald påvirker forskellige indkomstgruppers mulighed for kreditgodkendelse forskelligt. For eksempel vil en single med en bruttoindkomst på 50.000 kr. om måneden inden ændringer i renter og boligpriser ikke kunne blive kreditgodkendt til en 50 kvm bolig i København, når man lægger de gennemsnitlige kvadratmeterpriser til grund. Det skyldes gældsfordringskravet, på trods af at rådighedsbeløbet er tilstrækkeligt. Efter de forventede prisfald vil singlen med en bruttoindkomst på 50.000 kr. om måneden få mulighed for at købe en 50 kvm bolig i København, da prisen vil være under fire gange årsindkomsten.

Maksimal låneramme og antagelserne bag

Vi beregner, hvor meget en førstegangskøber med en given indkomst maksimalt kan kreditgodkendes til at låne i henhold til gældsfordringskravet og kravet om et bestemt rådighedsbeløb. Vi antager, at førstegangskøberne har mulighed for at bidrage til boligkøbet med en egenfinansiering på 5 pct. af købsværdien og låneomkostningerne. Dette betyder, at hvis boligen har en værdi på 1.000.000 kr., skal boligkøber låne 950.000, svarende til 95 pct. af boligværdien. Finansieringen af den resterende del af købsværdien sker gennem 15 pct. lån i pengeinstitut og 80 pct. med realkreditlån. Begge lån antages at være fastforrentede med

¹ <https://www.bolius.dk/nu-stiger-renten-saa-meget-betyder-det-for-prisen-paa-boliglaan-91971>.

² Udgifterne til at købe og eje en bolig i forhold til disponibel indkomst.

³ DØRS, Efterår 2022.

⁴ https://www.nykredit.dk/globalassets/dit-liv/bolig/pdf/dnk0630_boligprisprognose_danmark.pdf, https://www.nationalbanken.dk/da/publikationer/Documents/2022/03/ANALYSE_nr.%205_Udsigter%20for%20dansk%20C3%B8konomi.pdf, <https://fm.dk/udgivelser/2022/august/oekonomisk-redegoerelse-august-2022/>.

⁵ DØRS, Efterår 2022.

⁶ https://www.nykredit.dk/globalassets/dit-liv/bolig/pdf/dnk0630_boligprisprognose_danmark.pdf.

afdrag og en løbetid på 30 år. I slutningen af 2021 antager vi en realkreditrente på 1 pct., som stiger til 6 pct. i 2023. I samme periode antager vi, at boligpriserne falder med 20 pct., at førstegangskøbernes bruttoindkomst stiger med 9,2 pct. samt de faste udgifter stiger nominelt med 13 pct. som følge af inflation. Beregningsmetoden er yderligere beskrevet i appendiks 3.1, 3.2, 3.3 og 3.5.

Boligstørrelse før og efter ændrede priser og renter

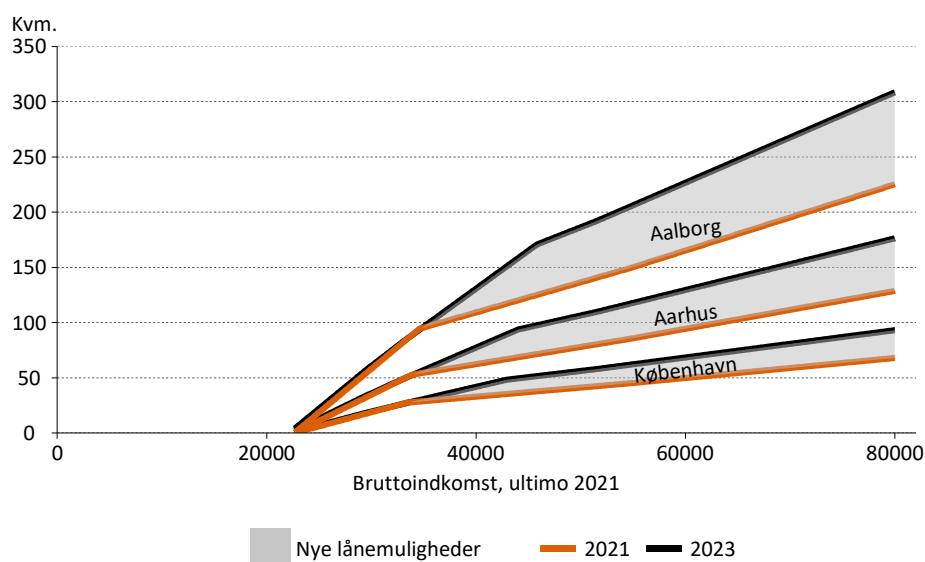
Vi beregner, hvor stor en bolig en førstegangskøber kan låne penge til at købe i henholdsvis København, Aarhus og Aalborg afhængigt af vedkommendes bruttoindkomst i et scenarie med et prisfald på ejerboliger på 20 pct. Vi beregner denne maksimale boligstørrelse "før", som skal fortolkes som ultimo 2021, og sammenligner med "efter", som er et scenarie for situationen ultimo 2023. Vi beregner den maksimale boligstørrelse ved at finde den maksimale boligpris, en førstegangskøber kan låne penge til og dividerer med den gennemsnitlige kvadratmeterpris for det relevante geografiske område.

2. Resultater

Nye muligheder for husstande med høj indkomst

I både København, Aarhus og Aalborg udvides boligmulighederne for singler med relativ høj indkomst. Figur 1 illustrerer betydningen af rentestigninger og boligprisfald på singlers boligmuligheder. Figuren viser, hvor store boliger singler kan kreditgodkendes til før og efter rentestigninger og boligprisfald afhængigt af indkomstniveau. I alle tre byer udvides mulighederne, men først fra et relativt højt indkomstniveau på knapt 35.000 kr. pr. måned.⁷ For hver by er der optegnet to linjer: en linje baseret på ultimo 2021, og en linje baseret på scenariet for ultimo 2023 med højere renter og lavere boligpriser. Området mellem de to linjer illustrerer de nye boligmuligheder for købere med en given indkomst. Fx kan en førstegangskøber med en indkomst på 60.000 kr. pr. måned købe en bolig på 50 kvm i København i 2021, men i 2023 har samme køber mulighed for at låne til en bolig på 68 kvm.

Figur 1 Maksimal boligstørrelse for singler uden børn i København, Aarhus og Aalborg



Anm.: Figuren viser resultater for singler uden børn. Bruttoindkomsten er inkl. pension og pensionen antages at udgøre 9 pct. af bruttoindkomsten. Der er lagt til grund, at kvadratmeterprisen er 53.000 kr. i København, 28.000 kr. i Aarhus og 16.000 kr. i Aalborg før rentestigninger og prisfald.

Kilde: Egne beregninger og Boligmarkedsstatistikken <https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/boligmarkedsstatikken/> 2022 K2.

⁷ Indkomst refererer til bruttoindkomst pr. måned inkl. pension hvis ikke andet nævnes. Vi antager, at pensionen er 9 pct. pension af bruttoindkomsten, når gælds faktoren beregnes (se appendiks).

Gælds faktorkrav eller rådighedsbeløb kan begrænse

Figur 1 illustrerer desuden, hvordan de to kreditrestriktioner spiller sammen. Alle kurverne har et "knæk", som er punktet på indkomstskaalen, hvor man overgår fra, at det er kravet til rådighedsbeløb, som er begrænsende, til at det i stedet er gælds faktorkravet, som er den bindende restriktion. Kravet til rådighedsbeløb er begrænsende for købere med lav indkomst, fordi de kun har et lille beløb til overs, efter faste og variable udgifter er betalt, til at dække renteudgifter og ejendomsskatter. Købere med relativ høj indkomst har luft i økonomien til at dække store udgifter til renter og ejendomsskatter, men de begrænses i stedet af gælds faktorkravet.

Københavns boligmarked lukket for de fleste singler i 2021

Tabel 1 viser samme tal som figur 1, men hvor man mere præcist kan aflæse de maksimale boligstørrelser, som førstegangskøbere kan kreditgodkendes til. I København kunne singler reelt ikke komme ind på boligmarkedet uden eksisterende formue, medmindre man havde en månedlig indkomst på 60.000 kr. eller derover. Det var tidligere netop grænsen for at blive godkendt til en bolig på 50 kvm.

Tabel 1 Maksimal boligstørrelse for singler uden børn i København, Aarhus og Aalborg

| Indkomst pr. person | Boligstørrelse opgjort i kvm | | | | | |
|---------------------|------------------------------|------|--------|------|---------|------|
| | København | | Aarhus | | Aalborg | |
| | 2021 | 2023 | 2021 | 2023 | 2021 | 2023 |
| 30.000 kr. | 19 | 20 | 35 | 36 | 58 | 61 |
| 40.000 kr. | 33 | 42 | 62 | 77 | 109 | 131 |
| 50.000 kr. | 41 | 56 | 78 | 107 | 137 | 186 |
| 60.000 kr. | 50 | 68 | 94 | 130 | 165 | 227 |
| 70.000 kr. | 59 | 81 | 112 | 153 | 195 | 268 |
| 80.000 kr. | 68 | 93 | 129 | 176 | 225 | 309 |
| 90.000 kr. | 77 | 106 | 146 | 200 | 255 | 350 |

Anm.: Indkomsten pr. person er opgjort som bruttoindkomsten inkl. pension. Det er antaget, at boligkøber ikke har nogen børn. Der er lagt til grund, at kvadratmeterprisen er 53.000 kr. i København, 28.000 kr. i Aarhus og 16.000 kr. i Aalborg før rentestigninger og prisfald.

Kilde: Egne beregninger og Boligmarkedsstatistikken <https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/boligmarkedsstatistikken/> 2022 K2.

Muligheder stort set som før for singler med lav indkomst...

For singler med lav indkomst øges boligmulighederne ikke nævneværdigt. Det skyldes, at i en husstand med lav indkomst vil kravet om at have et vist rådighedsbeløb efter faste udgifter være den bindende kreditrestriktion. Med stigende renter reduceres rådighedsbeløbet. Effekten modvirkes dog af indkomststigninger og fald i boligpriser. Det giver samlet en lille udvidelse af lånemulighederne.

... men øges for singler med høj indkomst

For singler med en indkomst på over 35.000 kr. om måneden øges boligmulighederne som følge af de ændrede renter og boligpriser. I scenariet med boligprisfald på 20 pct. kan singler med indkomster på 60.000 kr. pr. måned godkendes til 68 kvm mod tidligere 50 kvm. Har man i stedet en indkomst på 50.000 kr., kunne man tidligere godkendes til boliger på 41 kvm ud fra de gennemsnitlige boligpriser i København. I scenariet for 2023 øges dette til 56 kvm, så personer i denne indkomstgruppe reelt går fra ikke at kunne købe en bolig til at kunne købe en lille ejerbolig. I scenariet for 2023 er indkomstkravet til akkurat at kunne låne til en bolig på 50 kvm i København en indkomst på 44.500 kr. pr. måned.

Muligheder for større boliger i Aarhus...

I Aarhus og Aalborg er historien principielt den samme som i København, men for lavere indkomstniveauer. I Aarhus kunne singler med en indkomst på 40.000 kr. pr. måned før ændringerne godkendes til en bolig på 62 kvm. Dermed var der allerede muligheder for at træde ind på boligmarkedet før rentestigninger og boligprisfald. Udviklingen i hvor mange, der kan træde ind på boligmarkedet, ændres ikke nævneværdigt, fordi det kræver næsten

samme indkomst i slutningen af 2021 som i 2023 at købe en lille bolig på 50 kvm. Til gengæld øges mulighederne ift. boligens størrelse for singler med en høj indkomst.

... og i særlig grad i Aalborg

I Aalborg har det allerede ultimo 2021 været muligt for singler at træde ind på boligmarkedet ved indkomster omkring 30.000 kr. pr. måned. I Aalborg betyder ændringerne i 2022 og 2023 altså i mindre grad, at bestemte indkomstgrupper går fra reelt ikke at kunne kreditgodkendes til en ejerbolig til at have muligheder for at træde ind på boligmarkedet. Til gengæld betyder ændringerne, at personer med indkomster fra 35.000 kr. pr. måned og opefter får mulighed for at købe markant større boliger, hvis de udnytter lånemulighederne fuldt ud.

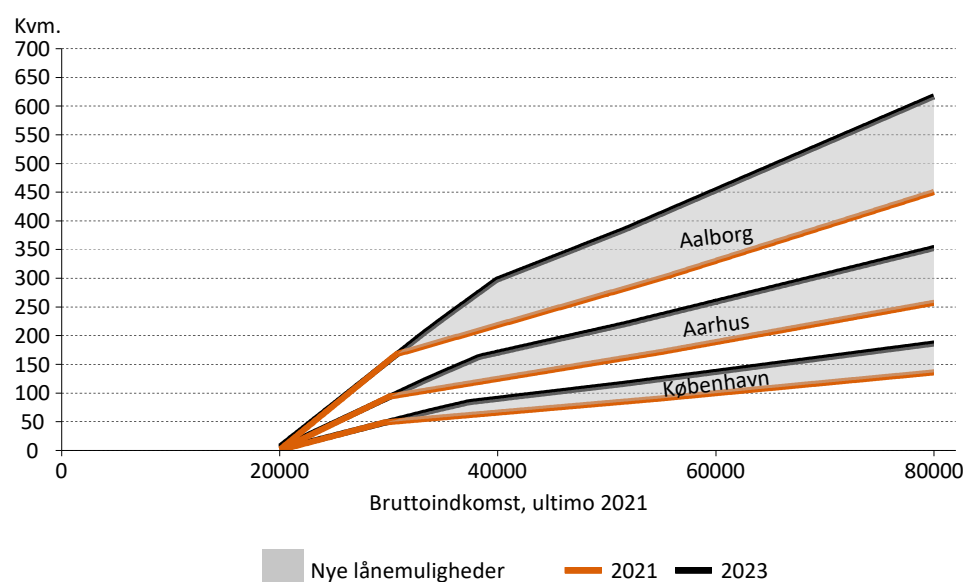
Generelt bedre lånemuligheder for par

For par er mulighederne for kreditgodkendelse generelt bedre. Det skyldes, at den samlede indkomst er højere, hvilket i sig selv betyder noget for begrænsningen ift. gældsfordkravet. Samtidig er der ikke en en-til-en sammenhæng mellem de faste udgifter og antallet af personer i husstanden. Der er i et vist omfang stordriftsfordele ved at være én husstand, så et par, der hver har samme indkomst som en single, kan låne lidt mere end dobbelt så meget som den single, der sammenlignes med. Lånemulighederne før og efter ændringer i renter og boligpriser er vist i figur 2 nedenfor.

Prisfald er gode nyheder for nogle par i København

For par uden børn med en samlet bruttoindkomst på 80.000 kr. pr. måned betyder et prisfald på 20 pct., at de får mulighed for at låne til en ejerlejlighed på 90 kvm i København, hvor det før prisfaldet kun var muligt at låne til en bolig på 66 kvm, jf. tabel 2. Parret var inden boligprisfaldet begrænset af gældsfordkravet, men efter det forventede fald i boligpriserne får de mulighed for at blive kreditgodkendt, og de får dermed lettere adgang til boligmarkedet. Par med en samlet bruttoindkomst på 80.000 kr. pr. måned i Aarhus eller Aalborg får også flere muligheder, men de havde allerede adgang til boliger på over 100 kvm før rentestigninger og prisfald. Par får generelt flere boligmuligheder i scenariet for 2023 end ultimo 2021, når de har en samlet indkomst på over 60.000 kr. pr. måned.

Figur 2 Maksimal boligstørrelse for par uden børn i København, Aarhus og Aalborg



Anm.: Indkomsten pr. person er opgjort som bruttoindkomsten inkl. Pension. Det er antaget, at boligkøber ikke har nogen børn. Der er lagt til grund, at kvadratmeterprisen er 53.000 kr. i København, 28.000 kr. i Aarhus og 16.000 kr. i Aalborg før rentestigninger og prisfald.

Kilde: Egne beregninger og Boligmarkedsstatistikken <https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/boligmarkedsstatikken/> 2022 K2.

Tabel 2 Maksimal boligstørrelse for par uden børn i København, Aarhus og Aalborg

| Indkomst pr. person | Boligstørrelse opgjort i kvm | | | | | |
|------------------------|------------------------------|------|--------|------|---------|------|
| | København | | Aarhus | | Aalborg | |
| | 2021 | 2023 | 2021 | 2023 | 2021 | 2023 |
| 30.000 kr. | 49 | 50 | 93 | 93 | 157 | 156 |
| 40.000 kr. | 66 | 90 | 125 | 170 | 218 | 298 |
| 50.000 kr. | 82 | 113 | 156 | 213 | 273 | 373 |
| 60.000 kr. | 100 | 137 | 189 | 259 | 330 | 453 |
| 70.000 kr. | 118 | 162 | 223 | 306 | 390 | 535 |
| 80.000 kr. | 136 | 186 | 257 | 353 | 450 | 617 |
| 90.000 kr. | 154 | 211 | 292 | 399 | 510 | 699 |

Anm.: Indkomsten pr. person er opgjort som bruttoindkomsten inkl. Pension. Det er antaget, at boligkøber ikke har nogen børn. Der er lagt til grund, at kvadratmeterprisen er 53.000 kr. i København, 28.000 kr. i Aarhus og 16.000 kr. i Aalborg før rentestigninger og prisfald.

Kilde: Egne beregninger og Boligmarksstatistikken <https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/boligmarksstatistikken/> 2022 K2.

Kun få singler med børn får udvidet boligmuligheder

I appendiks 3.4 viser vi resultaterne for singler og par med børn. Ved børn i husstanden øges de faste udgifter, hvilket gør kravet om rådighedsbeløb mere begrænsende. I figur 3 og tabel 5 i appendiks 3.4 viser vi, at det for singler med børn fortsat kræver forholdsvis høje indkomster at komme ind på boligmarkedet, også i scenariet med faldende boligpriser. Desuden giver kombinationen af højere renteudgifter og lavere boligpriser kun nye boligmuligheder for børnefamilier med endnu højere indkomster, end hvad der er tilfældet for singler. Det skyldes, at kravet til rådighedsbeløb er mere bindende for børnefamilier.

Boligmuligheder udvides lettere for par end singler

For par med børn bliver boligkøb nemmere, hvis gennemsnitsindkomsten pr. voksen er mindst 45.000 kr. pr. måned, jf. figur 4 i appendiks 3.4. Omvendt bliver lånerestriktionerne hårdere i scenariet, hvis man ligger under dette indkomstniveau. I både Aalborg og Aarhus er det fortsat primært et spørgsmål om, hvor stor boligen kan være – og ikke om man i det hele taget har mulighed for at træde ind på boligmarkedet. I København vil par med børn og en gennemsnitlig indkomst pr. voksen på 40.000 kr. reelt have svært ved at komme ind på boligmarkedet. Sådan et par kunne låne til 63 kvm inden boligprisfald. På grund af rentestigningerne kan familien stadig maksimalt låne til en bolig på 63 kvm i 2023.

Næsten 300.000 husstande får flere boligmuligheder

Vi skønner, at 294.000 husstande, som lejer deres nuværende bolig, får mulighed for at købe en større bolig i storbyerne under scenariet for 2023 sammenlignet med mulighederne i 2021. Vores skøn er baseret på aggregerede tal fra Danmarks Statistik.⁸ Fx finder vi, at der er knap 170.000 singler uden børn med en indkomst på over 35.000 kr. om måneden og boende til leje i deres nuværende bolig, som får flere muligheder. Det må dog forventes, at en væsentlig andel af de husstande, som får flere muligheder i storbyerne, ikke vil gøre brug af muligheden, fordi de bor uden for storbyerne.

⁸ Vi anvender tabel INDKF102 til at skønne antallet af husstande i bestemte indkomstintervaller for bestemte familietyper, der samtidig bor til leje i deres nuværende bolig.

3. Appendiks

I de følgende afsnit beskriver vi de antagelser, der er lagt til grund for de beregnede resultater. Det inkluderer en redegørelse for, hvordan vi har skønnet de faste udgifter, beregnet skatteudgifterne, fastsat det minimale rådighedsbeløb og gældsfordringskravet.

3.1 Kreditrestriktioner

Kreditgodkendelse, rådighedsbeløb og gældsfordringsfaktor

For at blive kreditgodkendt til boligkøb skal køberen både have et tilstrækkeligt månedligt rådighedsbeløb samt en gældsfordringsfaktor, der ikke overstiger en given øvre tærskel. Husstandens rådighedsbeløb er det, der skal være tilbage af bruttoindkomsten når pension, skatter, faste udgifter samt ydelsen på lånet er betalt. Rådighedsbeløbet er således det, husstanden skal have til overs til at dække variable forbrugsudgifter. Kravet til størrelsen på rådighedsbeløbet afhænger af, hvor mange personer der er i husstanden. I vores beregning følger vi vejledningen om kreditværdighedsvurderingen,⁹ hvori det er angivet, at en single skal have 6.800 kr., et par skal have 11.530 kr., og begge skal have yderligere 2.380 kr. pr. barn¹⁰ som det minimale rådighedsbeløb. Gældsfordringsfaktoren er forholdet mellem husstandens gæld og årlig bruttoindkomst ekskl. pension. Gældsfordringsfaktoren beregnes ved at dividere den samlede gæld med husstandens årlige indkomst før skat. Det er dermed ikke udelukkende boliglånet, der tæller med i gældsfordringsfaktoren, men alle lån som husstanden har oprettet. Samlet betyder kravene, at der kan være betydelig individuel variation ift., hvor store lån en husstand kan kreditgodkendes til. Vi antager dog i vores scenarieberegning, at førstegangskøberes eneste lån er boliglånet. Vi antager, at husstandens gældsfordringsfaktor ikke må overstige fire for at blive kreditgodkendt.

Tabel 3 Antagelser bag udvikling mellem ultimo 2021 og 2023

| Modelinput | Før (pct.) | Efter (pct.) |
|---------------------------|------------|--------------|
| Boligprisfald | 0 | 20 |
| Rente | 1 | 6 |
| Bruttoindkomststigning | 0 | 9,2 |
| Stigning i faste udgifter | 0 | 13 |

Scenarie med fald i boligpriserne og stigning i renten

For at undersøge førstegangskøbernes nye boligmuligheder og -begrænsninger er det nødvendigt med en række antagelser om samfundsøkonomien. Helt konkret betragter vi et skift i den årlige rente fra 1 til 6 pct. samt et fald i boligpriserne på 20 pct. Vi antager yderligere en bruttoindkomststigning på 9,2 pct.¹¹ samt en stigning i de faste udgifter på 13 pct. Faste udgifter omfatter fx ejerudgifter, el, varme, bil, licens, forsikring etc. Antagelser om de faste udgifter uddybes i tabel 4.

3.2 Faste månedlige udgifter

Faste udgifter ekskl. boligudgifter

De faste udgifter ekskl. boligudgifter er baseret på udgifterne for en familie på fire, hvoraf to er børn på hhv. 3 og 6 år. De totale faste udgifter for denne familietype er på 16.552 kr., baseret på Danske Banks modelfamilie i 2022.¹² For de øvrige familietyper og udgiftsposter

⁹ [Bekendtgørelse om gældssanering \(retsinformation.dk\)](#).

¹⁰ Beløbet gælder for et barn på 2 til 6 år.

¹¹ DØRS, efterår 2022.

¹² Danske Banks modelfamilie. [Danske Research \(danskebank.com\)](#).

er de faste udgifter i alt for familien med to børn justeret med udgangspunkt i Danske Banks modelfamilie, men ved at beregne andre familietyper ud fra relative forskelle i Forbrugsundersøgelsen fra Danmarks Statistik. For eksempel er faste udgifter i alt for en single med børn 43 pct. lavere end de faste udgifter for et par med børn. De individuelle poster for de faste udgifter er ligeledes beregnet ved brug af vægte baseret på fordelingen af udgifter for en tilsvarende familie i Forbrugsundersøgelsen. Fordelingen af udgifterne på de faste udgiftsposter spiller i øvrigt ingen rolle for analysens resultat. Kun faste boligudgifter har betydning for familiernes lånemuligheder.

Boligudgifter og faste udgifter

Udgifterne til bolig består af ejendomsværdiskatter samt boligens ejerudgift. Ejendomsværdiskatterne er inkluderet i skatter og indgår derfor ikke i de faste udgifter. Ejerudgiften beregner vi vha. et gennemsnitstemat for det relevante boligområde. Baseret på salgspostilingsdata har vi estimeret den gennemsnitlige ejerudgift til 35 kr. pr. kvm for boliger i København, 25 kr. pr. kvm for Aarhus og 20 kr. pr. kvm for Aalborg.¹³

Tabel 4 Oversigt over månedlige faste udgifter før prisstigninger

| Faste udgifter, FØR | Single uden børn | Single med børn | Par uden børn | Par med børn |
|---|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| El, varme, vand, vedligeholdelse mv. | 2.479,13 kr. | 3.057,34 kr. | 3.628,31 kr. | 4.607,19 kr. |
| Transport | 2.269,67 kr. | 3.211,19 kr. | 5.274,79 kr. | 5.809,91 kr. |
| Telefonabonnement | 575,86 kr. | 749,66 kr. | 805,74 kr. | 964,66 kr. |
| Fritid, avisabonnement, personlig pleje mv. | 692,92 kr. | 916,96 kr. | 986,12 kr. | 1.233,12 kr. |
| Forsikring | 862,57 kr. | 1.078,43 kr. | 1.669,72 kr. | 2.028,22 kr. |
| Daginstitutioner og social forsorg | 0,00 kr. | 390,02 kr. | 0,00 kr. | 1.776,90 kr. |
| Finansielle tjenester | 48,46 kr. | 40,84 kr. | 57,87 kr. | 102,00 kr. |
| I ALT | 6.928,61 kr. | 9.444,44 kr. | 12.422,55 kr. | 16.522,00 kr. |

Anm.: De faste udgifter i alt for en familie på fire, 16.522 kr. er baseret på Danske Banks modelfamilie. Beregningerne for øvrige familietyper er herefter justeret ved brug af en fordelingsnøgle baseret på tal fra Forbrugsundersøgelsen. Yderligere detaljer bag beregninger kan fås efter henvendelse.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af: Danske Bank, modelfamilie. [Danske Research \(danskebank.com\)](https://danskebank.com), Forbrugsundersøgelsen, FU03, Danmarks Statistik: [Statistikbanken](https://statistikbanken).

3.3 Skatteberegning

Beregning af skat

Beregningerne for husstandenes indkomster efter skat tager afsæt i skatteministeriets gældende satser pr. 2022 og 2023.¹⁴

Antagelse om pension

For at beregne skatteudgifterne er det antaget, at førstegangskøberen bruger 9 pct. af sin bruttoindkomst på pension, hvis dette beløb, ikke overstiger grænsen for det fradragsberettigede beløb. Bruttoindkomsten ekskl. pension er derfor overordnet set 91 pct. af bruttoindkomsten inkl. pension, men kan i praksis afvige for førstegangskøbere med høj bruttoindkomst.

Boligværdi er med til at bestemme skatter

Skatterne afhænger fx af den bolig, som førstegangskøberen vælger at købe. De samlede skatter er opgjort som summen af indkomstskatterne, AM-bidrag og ejendomsskatter. Heraf afhænger både indkomstskatten og ejendomsskatten af boligværdien gennem hhv. rentefradrag og beskatning af den offentligt vurderede værdi af boligen. Indkomstskatterne er opgjort som kommuneskat, topskat og bundskat fratrukket rentefradrag. Rentefradraget er 8 pct. af evt. negativ nettokapitalindkomst, og vi har antaget, at den negative nettokapitalindkomst er lig renteudgifterne på boliglånet. Desuden indgår renteudgifterne ikke i skattegrundlaget for kommuneskatten. Det samlede rentefradrag deles mellem de skattepligtige i husstanden, hvis der er tale om et par. Vi antager, at kommuneskatten er 25,4 pct – gennemsnittet for København, Aarhus og Aalborg., mens topskat og bundskat er sat til

¹³ Data er hentet fra www.boliga.dk for boliger i København, hvorefter den gennemsnitlige ejerudgift er fundet.

¹⁴ Skatteministeriet. [Personskatteloven | Skatteministeriet \(skm.dk\)](https://skatteministeriet.skm.dk).

gældende satser i 2022 og 2023. Ejendomsværdiskatten er 0,92 pct. af de første 3.040.000 kr. af boligens vurderede værdi og 2,8 pct. af beløbet herefter.

Boks 1 Eksempel: Skatteberegning

| | |
|---------------------------|-----------------------|
| Topskat | 981,00 kr. |
| Bundskat | 62.026,54 kr. |
| Kommuneskat | 71.121,66 kr. |
| Arbejdsmarkedsbidrag | 53.760,00 kr. |
| Indkomstskat i alt | 187.889,20 kr. |
| Rentefradrag | -4.000,00 kr. |
| Ejendomsværdiskat | 18.253,42 kr. |
| Skat i alt | 202.142,62 kr. |

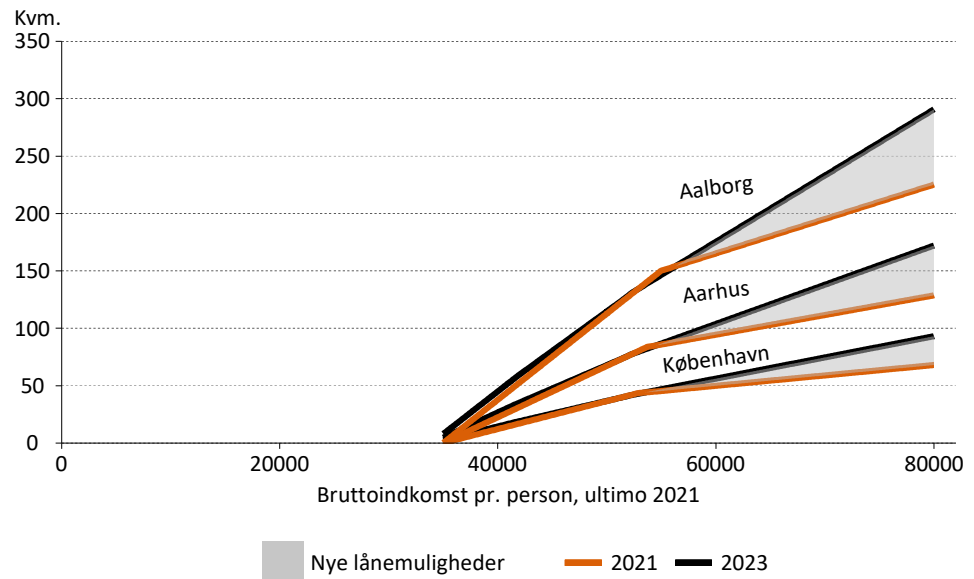
Der ses bort fra aktiebeskatning, da vi antager at husstanden er førstegangskøbere og derfor anvender hele deres opsparing på kravet til kontant udbetaling, som lyder på 5 pct. af boligens værdi. Ejendomsværdiskatten beregnes separat og indgår i de faste udgifter.

3.4 Tabeller og figurer for husstande med børn

Resultater for singer og par med to børn

I dette afsnit foreligger tabellerne og figurerne, der beskriver kreditmulighederne for husstande med børn. Det er antaget, at familierne har to børn. Dette påvirker de faste udgifter jf. tabel 4 og kravet til rådighedsbeløbets størrelse. De faste udgifter stiger med mellem 2.500 og 4.000 kr., og kravet til rådighedsbeløbet stiger med 4.760 kr. I tabel 5 og tabel 6 præsenteres resultaterne for den maksimale boligstørrelse, der kan lånes til for hhv. singler med to børn og par med to børn. De tilsvarende resultater er grafisk præsenteret i figur 3 og figur 4. Den store stigning i de faste udgifter og kravet til rådighedsbeløbet betyder, at bruttoindkomsten skal være væsentligt højere, før stigningen i renten og faldet i boligpriserne åbner nævneværdige muligheder for køb af en større bolig.

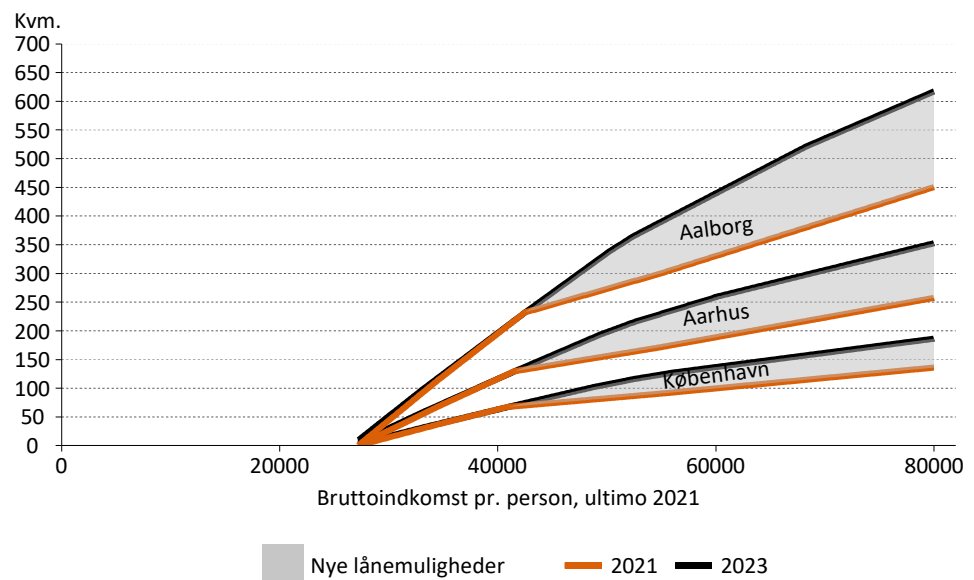
Figur 3 Maksimal boligstørrelse for singler med børn i København, Aarhus og Aalborg



Anm.: Der er lagt til grund, at kvadratmeterprisen er 53.000 kr. i København, 28.000 kr. i Aarhus og 16.000 kr. i Aalborg før rentestigninger og prisfald.

Kilde: Egne beregninger og Boligmarkedsstatistikken <https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/boligmarkedsstatikken/> 2022 K2.

Figur 4 Maksimal boligstørrelse for par med børn i København, Aarhus og Aalborg



Anm.: Der er lagt til grund, at kvadratmeterprisen er 53.000 kr. i København, 28.000 kr. i Aarhus og 16.000 kr. i Aalborg før rentestigninger og prisfald.

Kilde: Egne beregninger og Boligmarkedsstatistikken <https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/boligmarkedsstatikken/> 2022 K2.

Tabel 5 Maksimal boligstørrelse for singler med børn i København, Aarhus og Aalborg

| Indkomst pr. person | Boligstørrelse opgjort i kvm | | | | | |
|---------------------|------------------------------|------|--------|------|---------|------|
| | København | | Aarhus | | Aalborg | |
| | 2021 | 2023 | 2021 | 2023 | 2021 | 2023 |
| 30.000 kr. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 40.000 kr. | 12 | 15 | 23 | 27 | 38 | 45 |
| 50.000 kr. | 37 | 37 | 67 | 68 | 113 | 115 |
| 60.000 kr. | 50 | 56 | 94 | 104 | 165 | 175 |
| 70.000 kr. | 59 | 75 | 112 | 138 | 195 | 233 |
| 80.000 kr. | 68 | 93 | 129 | 172 | 225 | 291 |
| 90.000 kr. | 77 | 106 | 146 | 200 | 255 | 347 |

Anm.: Indkomsten pr. person er opgjort som bruttoindkomsten inkl. pension. Der er lagt til grund, at kvadratmeterprisen er 53.000 kr. i København, 28.000 kr. i Aarhus og 16.000 kr. i Aalborg før rentestigninger og prisfald.

Kilde: Egne beregninger og Boligmarkedsstatistikken <https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/boligmarkedsstatikken/> 2022 K2.

Tabel 6 Maksimal boligstørrelse for par med børn i København, Aarhus og Aalborg

| Indkomst pr. person | Boligstørrelse opgjort i kvm | | | | | |
|---------------------|------------------------------|------|--------|------|---------|------|
| | København | | Aarhus | | Aalborg | |
| | 2021 | 2023 | 2021 | 2023 | 2021 | 2023 |
| 30.000 kr. | 14 | 17 | 26 | 30 | 44 | 51 |
| 40.000 kr. | 63 | 63 | 116 | 116 | 195 | 196 |
| 50.000 kr. | 82 | 107 | 156 | 198 | 273 | 335 |
| 60.000 kr. | 100 | 137 | 189 | 259 | 330 | 440 |
| 70.000 kr. | 118 | 162 | 223 | 306 | 390 | 535 |
| 80.000 kr. | 136 | 186 | 257 | 353 | 450 | 617 |
| 90.000 kr. | 154 | 211 | 292 | 399 | 510 | 699 |

Anm.: Indkomsten pr. person er opgjort som bruttoindkomsten inkl. pension. Der er lagt til grund, at kvadratmeterprisen er 53.000 kr. i København, 28.000 kr. i Aarhus og 16.000 kr. i Aalborg før rentestigninger og prisfald.

Kilde: Egne beregninger og Boligmarkedsstatistikken <https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/boligmarkedsstatikken/> 2022 K2.

3.5 Den maksimale låneværdi

Ydelsen beregnes ved annuitetsformlen

Vi beregner overordnet set ydelsen for lånet med hovedstol V vha. annuitetsformlen

$$Y(V) = V * \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r}$$

Rådighedsbeløb skal kunne dække ydelsen

Førstegangskøberen skal kunne betale ydelsen, hvorfor det må gælde at

$$Y(V) \leq W - P(W) - T(W, V) - F(V) - B$$

hvor W er bruttoindkomst, $P(W)$ er pensionen, $T(W, V)$ er skatterne, $F(V)$ er de faste udgifter og B er det påkrævede rådighedsbeløb.¹⁵ For den maksimale boligværdi V_r^* som førstegangskøberen kan låne til og stadig opfylde kravet om at have rådighedsbeløbet B må restriktionen være bindende

$$Y(V_r^*) = W - P(W) - T(W, V_r^*) - F(V_r^*) - B$$

Lånet må ikke overstige 4 gange bruttoindkomsten

Derudover må lånet ikke være større end fire gange bruttoindkomsten efter pension. Det må derfor gælde at

$$V \leq 4(W - P(W))$$

og for den maksimale boligværdi V_g^* som førstegangskøberen kan låne til og stadig opfylde gældsfordringskravet, må restriktionen være bindende således at

$$V_g^* = 4(W - P(W))$$

Da både gældsfordringskravet og kravet om et tilstrækkeligt rådighedsbeløb skal være opfyldt kan en førstegangskøber med bruttoindkomsten W maksimalt låne

$$V^*(W) = \min \{V_r^*(W), V_g^*(W)\}$$

¹⁵ [Bekendtgørelse om gældssanering \(retsinformation.dk\)](https://www.retsinformation.dk).