

# BOLIGBYRDEN I STØRRE BYER UNDER PANDEMI, INFLATION OG RENTEFORHØJELSER

Denne udgave af Bolig&Tal regner på førstegangskøbernes muligheder for at anskaffe sig en ejerbolig i Hovedstadsområdet, i og omkring Aarhus, i Odense og i Aalborg i perioden fra 1. kvartal 2012 til 1. kvartal 2023. Særligt fokus gives til perioden siden 1. kvartal 2020, umiddelbart før pandemien ramte, og længe før krig, og andre hindringer for de globale forsyningskæder fik inflationen til at stige, og medførte rentestigninger, som har påvirket omkostningerne ved at finansiere ejerboliger. Nyhedsbrevet bygger på Boligøkonomisk Videncenters værktøj til løbende at overvåge boligmarkedernes rummelighed. Boligbyrdemodellen BoB.

I perioden fra 1. kvartal 2012 til 1. kvartal 2023 er reallønnen i det private erhvervsliv vokset med 2,6%, og mindre end det i den offentlige sektor. I samme periode er de lønindkomster, som skal til for at få økonomien til at hænge sammen efter køb af en passende størrelse lejlighed i København steget med mellem 14% og 53 % i reelle termer afhængigt af postnummer og husstandssammensætning. Med andre ord er det Københavnske ejerlejlighedsmarked blevet væsentligt mere ekskluderende.

Endnu værre står det til, hvis man tager udgangspunkt i boligkøbere som – foruden at have en økonomi, der kan hænge sammen efter boligkøbet – også skal holde deres gæld under 4 gange deres årsindkomst. I så fald vil de nødvendige lønninger i mange tilfælde være stort set fordoblet gennem modellens 11 år. Et sådant krav, har været udgangspunktet i Storkøbenhavn og Aarhus siden Finanstilsynet lancerede Vækstvejledningen i 2016. Reglen kan dog fraviges i mange tilfælde. Navnlig hvis køber har høj jobsikkerhed, positiv formue og vælger sikre lån. Så mens nogle vil blive begrænset i, hvad de kan købe, vil mange blot blive begrænset i, hvor risikable lån de må finansiere boligen med, uden at reglen i sig selv indskrænker, hvor meget de kan låne.

Denne udgave af Bolig&Tal har sit hovedfokus på situationen, hvor gældsfactorbegrænsning-en ikke er i effekt. Dermed er den anvendelig i forhold til store faggrupper, hvis adgang til storbyernes boligmarkeder jævnlige er genstand for debat. F.eks. sygeplejersker, politiassistenter, folkeskolelærere og lignende grupper med høj jobsikkerhed. Det afrapporteres dog også, hvilken effekt gældsfactorbegrænsningen har for de grupper som udsættes for gældsfactorbegrænsninger.

Særligt under coronapandemien og i den efterfølgende periode med inflation og stigende renter er adgangskravene på storbyernes boligmarkeder vokset støt. I de to år umiddelbart før pandemiens start, var det ellers blevet lettere for unge boligkøbere at få økonomien til at hænge sammen, så København i starten af 2020 havde plads til stort set samme indkomstgrupper som i 2012, når der tages højde for lønudviklingen og der antages dispenseret fra gældsfactorbegrænsningen. Når der alligevel er færre, der vil kunne få en sammenhængende økonomi efter boligkøb i København i dag, skyldes det udviklingen siden 2020.

Kommer man bare lidt udenfor København, er det generelt blevet lettere at få økonomien til at hænge sammen efter boligkøb mellem 2012 og 2020. Ligesom i København har billedet dog ændret sig. Tidligere fremskridt i ejerboligmarkedernes rummelighed er således blevet rullet tilbage. I Københavns opland og omkring Aarhus i en sådan grad, at der nu er færre, der vil have råd til at bo i ejerbolig end der var i 2012.

---

I Odense og Aalborg er ejerboligmarkederne stort set i stand til at rumme borgere fra samme indkomstgrupper, som kunne rummes i 2012.

Nyhedsbrevet behandler for et stort udvalg af forskellige boligstørrelser i forskellige områder udviklingen i hvilke indkomster, der skal til, før end bestemte husstandsstørrelser har råd til at bo i dem. Dernæst behandles udviklingen i udvalgte faggruppers muligheder på ejerboligmarkedet.

## FORMÅL

Gennem de seneste mange år har områderne omkring de større byer – særlig København – haft større vækst i boligpriserne end resten af landet, i takt med en stigende urbanisering, hvor stadigt flere søger mod studier, arbejdspladser og kulturliv i byerne. Når priserne stiger, kan det potentielt medføre, at grupper, som tidligere har haft mulighed for at købe bolig, bliver begrænset i deres muligheder. Det kan potentielt betyde, at personer med socialt netværk og arbejdsplads i byområderne afskæres fra at etablere sig i egen bolig i byen, og i stedet må bosætte sig i områder, de har mindre tilknytning til.

Det er ikke blot til ulempe for den enkelte, men kan også komme på tværs af politiske ønsker om en blandet by, ligesom det kan stå i vejen for rekruttering til nogle af de stillinger, som måske ikke har de højeste lønninger, men som alligevel er vigtige for at byen kan fungere.

Der findes da dele af boligmarkedet, som i mindre grad afspejler markedsforhold i deres prissætning, og hvor der derfor er potentiale til, at personer, som ikke har råd til at sidde i en ejerbolig, kan bosætte sig. Navnlig almene boliger, andelsboliger og huslejereguleret privat udlejning. Idet prissætningen ikke afspejler markedet, vil der dog være større efterspørgsel end udbud. Dermed kræver det også andet, ud over penge, at få adgang. Det kan være held, netværk eller i de almene boligertilfælde ventetid. Ejerboligmarkedet er på dette punkt mere simpelt. Er man villig og i stand til at betale hvad boligen koster, kan man købe den.

Det er dog ikke sådan, at bare fordi priserne stiger, så bliver der færre, der har råd til ejerboliger. Et væld af andre faktorer spiller ind. Det kan eksempelvis være noget så simpelt som renteutviklingen, men også størrelsen på offentlige overførsler, ændringer i skatteprocenter og priser på alt fra børnepasning og biler til dagrenovation, el, vand, varme og dagligvarer kan påvirke, hvor store lønninger der skal til for at have råd til en given bolig.

For at kunne overvåge udviklingen i ejerboligmarkedernes rummelighed er det derfor nødvendigt med en tilgang, som tager højde for alle de forhold, som påvirker familiernes økonomi – og dermed deres muligheder for at købe bolig.

## METODE

Til det formål, har vi i Boligøkonomisk Videncenter udviklet boligbyrdemodellen BoB. Modellen fungerer ved, at der for en lang række forskellige familiesammensætninger med forskellige valg af bopæl og biler, men alle med arbejdsmarkedstilknytning til midten af byområderne København, Aarhus, Odense eller Aalborg, kan lægges husstandsbudgetter for hvert kvartal siden 1. kvartal 2012. Modellen kan regne på økonomien for familier med forudbestemte indkomster, og derefter beregne hvor meget plads, der bliver i økonomien efter det boligkøb der regnes på.

---

Modellens opgave i det tilfælde er relativt simpel: På baggrund af indkomsten og de renteudgifter, der følger af bil- og boligvalg, beregnes skatter og punkt på fripladsskalaen for børnepasning. Herefter trækkes skatterne og øvrige faste udgifter fra indkomsten, for at efterlade et rådighedsbeløb. Fra rådighedsbeløbet trækkes videre det rådighedsbeløb som vurderes at ville være tilstrækkeligt for den undersøgte husstandstype. Det resulterende beløb er den økonomiske marginal. Hvis denne er positiv, hænger familiens økonomi sammen. Hvis den økonomiske marginal er negativ, hænger husstandens budgetter ikke sammen. Det undersøgte boligkøb vil så vurderes ikke at være muligt.

Modellens store force kommer til udtryk, når den ikke fodres med en forudbestemt indkomst. Da vil den i stedet kunne fastlægge hvor høj en bruttolønindkomst der skal til, før end den økonomiske marginal akkurat ender på nul. Altså den laveste indkomst som kan få økonomien til at hænge sammen for den pågældende familietype i den pågældende bolig. Det gør den vel at mærke, mens den tager højde for alle relevante detaljer omkring skatternes, overførslernes, fradragenes og børnepasningsprisernes sammenhæng med den bruttolønindkomst, som er det, som på sigt skal beregnes. Resultatet heraf kan så sammenholdes med lønudviklingen, for at se hvor meget mere eller mindre rummeligt ejerboligmarkedet er blevet i bestemte områder og overfor forskellige grupper.

## VURDERINGSKRITERIER

For at boligmarkedet er rummeligt, kræver det ikke blot, at et bredt udsnit af danskerne har råd til at bo i specifikke boliger, men også at de har mulighed for at få finansieret boligen. Hvem penge- og realkreditinstitutter er villige til at låne ud til, vil i sagens natur kunne variere. Forskellige institutter kan have forskellige krav, kunderelationer kan potentielt også spille ind, og kunder kan være forskellige i deres behov og præferencer.

Derfor vil vi aldrig kunne nå frem til det endegyldige svar på, hvilken indkomst, der kræves, for at få råd til en given bolig. Vi kan dog approksimere den nødvendige indkomst konsistent over tid, og derved opnå pålidelige svar på udviklingen i boligmarkedets rummelighed, så længe adgangen til kredit hverken er lempet eller strammet indenfor den behandlede periode.

Vi vurderer økonomien for forskellige familietyper ud fra to forskellige kriterier, som lægger sig op ad de krav, Finanstilsynet stiller til penge- og realkreditinstitutter ved udlån til boligformål. I alle tilfælde evalueres økonomien på baggrund af 30-årige fastforrentede realkreditlån med afdrag, hvor lånebeløbet modsvarer 80% af kvadratmeterprisen fra Boligmarkedsstatistikken<sup>1</sup> ganget med det evaluerede vægtede areal (købsprisen). 5% af købsprisen antages finansieret ud af husstandens formue. Det resterende beløb – 15% af købsprisen tillagt etableringsomkostninger for begge lån - antages finansieret med et banklån med en løbetid på 30 år. Renten på dette lån kan variere mellem pengeinstitutter og fra kunde til kunde. Det har ikke været muligt at finde egentlige statistikker for renten på restbelåning. I mangel af bedre anvendes den øvre decilgrænse for pengeinstitutter med højest gennemsnitlig rente ved udlån til husholdninger, hentet fra statistikbankens tabel DNRUPPPI. Det medfører i 1. kvartal 2023 en restfinansieringsrente på 6,3%, hvilket for de fleste større pengeinstitutter ligger i den lave ende

---

<sup>1</sup> <https://finansdanmark.dk/tal-og-data/boligstatistik/boligmarkedsstatistikken/>

---

af spændet for oplyste tilbudte renter jf. respektive institutters prisblade.<sup>2</sup> Tilsvarende har gjort sig gældende ved løbende stikprøver gennem modelperioden.

## RÅDIGHEDSBELØB

Det primære kriterie er, at husstanden efter bolighandlen skal have en økonomi, som hænger sammen og har tilstrækkelig luft til at være robust i tilfælde af uforudsete hændelser. I medfør af *Vejledning om forsigtighed i kreditvurdering ved belåning af boliger i vækstområder mv.* (Vækstvejledningen), som er gældende for boliger i Hovedstadsområdet og i Aarhus Kommune, vil det valg af lån, som tillader den højeste belåning – og dermed vil muliggøre køb af en given bolig ved den laveste indkomst – være et fastforrentet 30-årigt realkreditlån.<sup>3</sup>

Heller ikke udenfor vækstområderne findes der andre finansieringsmuligheder, der tillader førstegangskøberne at opnå et større lånebeløb end de fastforrentede lån med afdrag. Det følger af §21 i Bekendtgørelse om god skik for boligkredit, som specificerer, at det i udgangspunktet er denne type af boliglån, der skal anvendes i kreditvurdering, selv hvis kunden vælger et andet (mere risikabelt) lån med lavere likviditetsbelastning.

Der opstilles i vækstvejledningen ikke noget fast kriterie for, hvad tilstrækkelig luft i budgettet indebærer, men der gives dog en indikation af Finanstilsynets vurdering heraf i bilag 7 til *Vejledning til Regnskabsindberetning for kreditinstitutter og fondsmæglerselskaber m.fl.*<sup>4</sup>. Her indeholdes en række vejledende mindstekrav til, hvor højt et rådighedsbeløb en privatkunde skal have til overs hver måned efter faste udgifter, for ved regnskabsindberetning at kunne klassificeres som havende en normal bonitet (økonomisk robusthed). Ved beregning af nødvendige indkomster, tillægger vi disse rådighedsbeløb 10% og fremskriver med forbrugerprisudviklingen startende 1. kvartal 2012. Efter at have trukket dette beløb og de faste udgifter fra indkomsten efter skat, skal det resulterende beløb – den økonomiske marginal – være mindst 0, for at vi vurderer et husstandsbudget som værende sammenhængende.

## GÆLDSFAKTOR

I Vækstvejledningen er ud over krav til beregningen af rådighedsbeløbet også angivet en vejledende grænse for den såkaldte gælds faktor. Altså hvor stor en husstands gæld må være i forhold til dens indkomst før skat.

Her hedder det sig, at der i udgangspunktet kun må ydes belåning, som medfører at husstandens samlede gæld overstiger 4 gange husstandsindkomsten, hvis enten husstanden har

---

<sup>2</sup> Nykredit Bank oplyser som eneste større danske pengeinstitut en fast pris på et variabelt forrentet boliglån ydet til en helkunde uafhængigt af individuel kreditvurdering. Enten 6,20 eller 6,80% afhængigt af engagementets omfang.

<sup>3</sup> Vælger låntager anden finansiering, skal beregningen af hvorvidt økonomien hænger sammen foretages med udgangspunkt i en rente, som er 1 procentpoint højere end gældende faste rente (dog minimum 4%), og med afvikling af restfinansieringen over 20 år.

<sup>4</sup> En alternativ kilde til et krævet rådighedsbeløb kunne have været gældssaneringsbekendtgørelsen, som dog definerer rådighedsbeløb anderledes end BoB. Ved gældssanering indgår indboforsikring, internet-, tele og tv-abonnement, periodiske tandeftersyn samt en del af transportudgiften i rådighedsbeløbet frem for i de faste udgifter, i modsætning til hvad der er tilfældet ved BoB og ved bonitetsklassifikation. BoBs krav til rådighedsbeløb er marginalt lavere end i gældssaneringsbekendtgørelsen. Grundet definitionsforskellen er der dog reelt tale om mere luftige budgetter i modellen end hvad der opstår ved en gældssanering.

---

væsentlig formue<sup>5</sup> eller samtidigt vælger fastforrentet lån med afdrag, har positiv nettoformue og har høj jobsikkerhed.

Omkring eksisterende formue regnes der i modellen på husstande, som netop har formue svarende til de 5%, som skal erlægges som udbetaling, og ingen anden gæld har, end hvad der er stiftet i forbindelse med bolig- og eventuelt bilkøb.

Fastforrentede lån med afdrag vil i forvejen være det lånevalg, som tillader højest gældsættelse, så kravet om denne finansiering er i sig selv uden betydning for hvem, der vil have mulighed for at opnå en given mængde belåning – som er emnet for dette nyhedsbrev – men kan selvfølgelig have betydning for, hvem der ønsker en given mængde belåning afhængigt af familiernes individuelle præferencer.

Tilbage står, at eksisterende gæld eller pengeinstituttets vurdering af førstegangskøberens jobsikkerhed er afgørende for, om en gælds faktor begrænsning skal overholdes eller ej. Gældsfaktorer over 4 vurderes at være udbredt blandt førstegangskøbere, men dog ikke at være tilgængeligt for alle. I 2021 resulterede ca. 55% af alle nyudlån til erhvervelse af bolig i Vækstvejledningens dækningsområde i en gældsfaktor over 4.<sup>6</sup>

Udenfor vækstområderne i Aarhus og Storkøbenhavn, gælder også, at finanstilsynet regner en gældsfaktor over 4 for at være høj. Det medfører (i medfør af God skik-bekendtgørelsen) nogle begrænsninger på låntagers finansieringsvalg, som dog er mindre omfattende end Vækstvejledningen.

I praksis kan bankernes tilgang til gældsfaktoren udvikle sig over tid. Tidligere har en tommelfingerregel heddet sig, at man maksimalt kunne låne 3,5 gange sin indkomst. Det tal går igen i kravene til bankernes bonitetsklassifikation (inddeling af kunder efter hvor solid en økonomi de har) af privatkunder ved regnskabsindberetning til Finanstilsynet, hvor reglen er, at kunder ikke må regnes blandt de to mest solide kategorier af kunder, hvis gældsfaktoren er over 3,5. Den regel gælder stadig i dag. Til gengæld er der ingen regel der siger, at bankerne ikke må yde lån til boligkøbere, som ikke kan henføres til de to bedste bonitetsklassifikationer.

Vækstvejledningen kom til i 2016 som reaktion på hastigt stigende priser i Vækstområderne. Der er dog i reglerne rig mulighed for fortolkning omkring i hvilke tilfælde, den konkrete gældsfaktor begrænsning kan fraviges. I september 2018 fik en lang række banker påtaler og i nogle tilfælde påbud i forbindelse med, at Finanstilsynet vurderede, at de havde været for ivrige med at fravige gældsfaktor-begrænsningen, uden at træffe tilstrækkelige alternative foranstaltninger.

Af den grund kan det forventes, at der vil være lidt flere, der forventes at holde en gældsfaktor under 4 i dag, end der har været tidligere. Der vil sandsynligvis være en lille gruppe, der mellem i 2016 er gået fra at kunne vurderes rent ud fra, om rådighedsbeløbet blev tilstrækkeligt, til også at skulle vurderes ud fra gældsfaktoren, når det vurderes, om de kan opnå et lån. I forbindelse med påtalerne i 2018 er endnu en gruppe sandsynligvis gået fra at kunne vurderes alene ud fra deres rådighedsbeløb, til også at skulle holde gældsfaktoren nede. Vækstvejledningen levner dog stadig mulighed for, at gældsfaktorkravet kan fraviges, så derfor vil der sandsynligvis stadig være mange familier, der kan låne uden at skulle holde gældsfaktoren under 4.

I nyhedsbrevet afrapporteres både udviklingen i hvilke indkomster der skal til, for at købe en given bolig, hvis førstegangskøberen kan finde en bank, som vurderer deres jobsikkerhed som

---

<sup>5</sup> Nettoformue overstigende 10% af boligens værdi.

<sup>6</sup> Finanstilsynet (2022): Markedsudvikling i 2021 for realkreditinstitutter. Bemærk at tallet både inkluderer førstegangskøbere og flergangskøbere, og at nogle købere kan have formue, mens andre kan vurderes at have høj jobsikkerhed.

---

høj – dvs. hvis rådighedsbeløbet blot skal være tilstrækkeligt. Det vurderes at være den mest relevante tilgang, når boligmarkedets rummelighed skal vurderes i forhold til de faggrupper, hvis adgang til boligmarkedet i storbyerne, oftest problematiseres. Dvs. faggrupper, som velfærdssamfundets funktion i storbyerne afhænger af. Sygeplejersker, pædagoger, folkeskolelærere, læger m.fl.

Derudover afrapporteres, hvilken indkomst der er nødvendig for familier hvis jobsikkerhed ikke vurderes at være høj eller hvis husstanden ender med negativ nettoformue som følge af eksempelvis studiegæld.

## EKSEMPLER PÅ LØNUDVIKLING

I de 11 år, modellen har lavet beregninger gennem, er reallønniveauet på tværs af den private sektor steget med 2,6%. Siden 1. kvartal 2020 er reallønnen faldet med 5,0% som følge af inflationen. I kommuner og regioner er lønnen steget 1,6% gennem de 11 år. Heller ikke her, har lønningerne fulgt inflationen på det seneste, så reallønnen i kommuner og regioner er endt med at falde 6,8% gennem de seneste tre år. Den generelle lønudvikling i samfundet dækker dog også over nogle forskelle i udviklingen. Tabel 1 viser et par eksempler på lønninger for 30-34-årige indenfor forskellige faggrupper i den kommunale og regionale sektor.<sup>1</sup> Konkrete faggrupper i den offentlige sektor har ofte en lavere lønfremgang end hvad lønindekset tilsiger. Dets skyldes en stigning i kvalifikationsniveauet på tværs af den offentlige sektor.

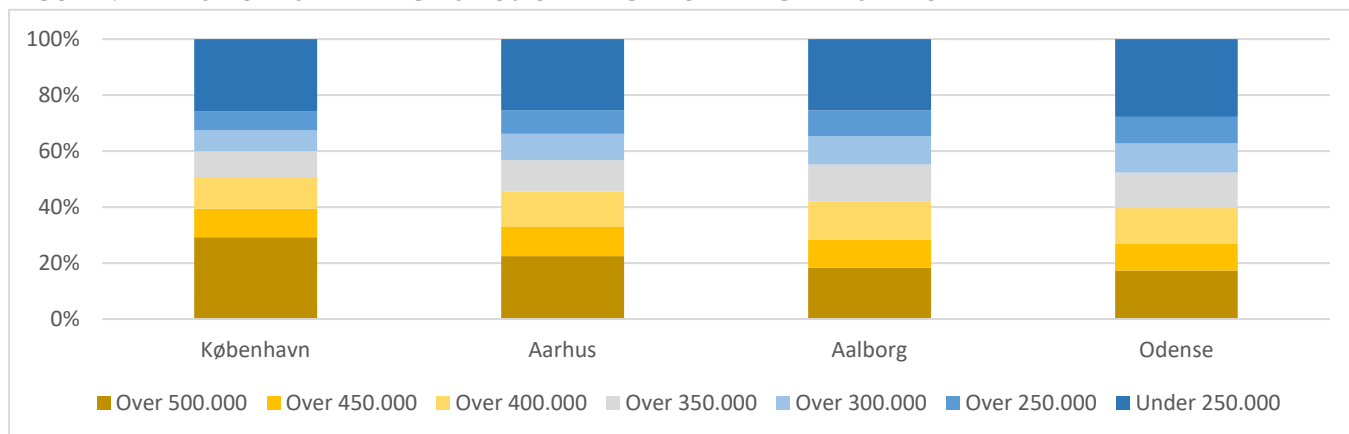
TABEL 1A: ÅRSLØNNINGER FOR UDVALGTE FAGGRUPPER I KOMMUNER OG REGIONER, 30-34-ÅRIGE, TILLÆGSOMRÅDE 4 (STORKØBENHAVN)

	Årsløn ekskl. pension			Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
	1. kvartal 2012	1. kvartal 2020	1. kvartal 2023	Siden 2020		Siden 2012	
Pædagog	319.000	359.000	404.000	12,5%	-0,7%	26,4%	5,4%
Sygeplejerske	350.000	395.000	428.000	8,3%	-4,4%	22,4%	2,0%
Folkeskolelærer	374.000	427.000	453.000	6,2%	-6,3%	21,3%	1,1%
Reservelæge	452.000	495.000	532.000	7,5%	-5,1%	17,7%	-1,9%

TABEL 1B: ÅRSLØNNINGER FOR UDVALGTE FAGGRUPPER I KOMMUNER OG REGIONER, 30-34-ÅRIGE, TILLÆGSOMRÅDE 2 (AARHUS KOMMUNE, ROSKILDE M.FL.)

	Årsløn ekskl. pension			Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
	1. kvartal 2012	1. kvartal 2020	1. kvartal 2023	Siden 2020		Siden 2012	
Pædagog	311.000	352.000	376.000	7,1%	-5,5%	21,2%	1,0%
Sygeplejerske	328.000	376.000	404.000	7,4%	-5,2%	23,1%	2,6%
Folkeskolelærer	369.000	420.000	447.000	6,3%	-6,2%	20,9%	0,8%
Reservelæge	455.000	513.000	539.000	4,9%	-7,4%	18,5%	-1,2%

FIGUR 1: INDKOMSTFORDELING FOR 30-34-ÅRIGE I UDVALGTE KOMMUNER



<sup>1</sup>Kilde: Opslag i SIRKA, Kommunernes og Regionernes Løndatakontor. Lønsum pr. ydet årsværk eksklusive overarbejde, pension og særlig feriegodtgørelse. Inklusive grundløn, tillæg og særydelser. Afrundet til nærmeste tusinde.

# UDVIKLINGEN I KRAV TIL FAMILIERS INDKOMSTER

Nedenfor belyses, for en række udvalgte familietyper, udviklingen i, hvad der er de laveste lønninger, der lige netop kan klemmes ind på ejerboligmarkedet i en bolig på en passende størrelse og med gennemsnitlige karakteristika for boligtypen i en række områder omkring de større byer. Når denne udvikling sammenholdes med lønudviklingen i samme periode, ses i hvilket omfang varierende geografisk afgrænsede ejerboligmarkeder har mistet eller vundet evne til at rumme varierende indkomstgrupper.

De behandlede familietyper er singler med og uden et barn og en familie bestående af to voksne og to børn i enten lejlighed eller hus. Huset antages at introducere behovet for en bil, mens alle andre beregninger tager udgangspunkt i at der anvendes offentlig transport, idet ejerlejlighederne formodes at være mere stationsnære.

## SINGLER UDEN BØRN

Storbyerne er i forhold til resten af landet kraftigt præget af singler, hvad boligefterspørgslen angår. Især singler uden børn. Således udgjordes 63 % af familier i Københavns Kommune ved starten af 2023 eksempelvis blot af en enkelt person. Eftersom en del af de enlige deler bolig med andre, er det dog kun 45% af husstande i kommunen, der kun består af en enkelt person. På landsplan består 50% af familier hhv. 40% af husstande af en enkelt person. (Kilde: Danmarks Statistik)

Øverste række for hvert område i tabel 2 - 6 viser udviklingen i, hvilke indkomster der skal til, før end en single kan få sin økonomi til at hænge sammen efter køb af en typisk 2-værelseslejlighed i forskellige dele af Hovedstadsområdet, Aarhus, Odense og Aalborg finansieret med fastforrentede lån og under forudsætning af at der afholdes udgifter til at pendle til zone 1 i hvert af de aktuelle trafikelskabers dækningsområde. Ved beregning er taget udgangspunkt i en relativt stram økonomi. Noget så simpelt som et fitnessmedlemskab eller kontaktlinseabonnement til 400 kr./md. vil øge kravet til indkomsten med ca. 8.000 kr. +/- nogle hundrede afhængigt af hvor hårdt den ekstra nødvendige indkomst beskattes (hvilket på sigt både afhænger af bopælskommunen og indkomsten relativt i forhold til forskellige aftrappingsgrænser i personbeskatningen). Husstandsøkonomier kan være væsentligt mere forskellige end det. Derfor skal de præcise indkomststal ikke tages for et endegyldigt svar på hvor meget, der skal til for enhver single.

Mere interessant er stigningsprocenten for den nødvendige indkomst for, at rådighedsbeløbet opnås. Der har mellem 1. kvartal 2012 og 1. kvartal 2023 været en reallønsfremgang på 2,6% (23,1% nominelt) i den private sektor, 0,4% (20,5% nominelt) i den statslige sektor og 1,6% (21,9% nominelt) i den kommunale- og regionale sektor.<sup>7</sup> Når der på en gennemsnitlig placering indenfor Frederiksberg og Københavns Kommune skal 25% højere realløn til for at kunne få økonomien til at hænge sammen efter køb af lejligheden på 60m<sup>2</sup>, er det altså udtryk for, at ejerboligmarkedet i midten af landets hovedstad er blevet mindre rummeligt gennem de 11 år, som modellen dækker. Det er dermed nogle andre mennesker, byen har plads til, end tidligere. De lejligheder, som tidligere har strakt byens pædagogers budgetter til det yderste, er i dag uden for rækkevidde for byens lærere.

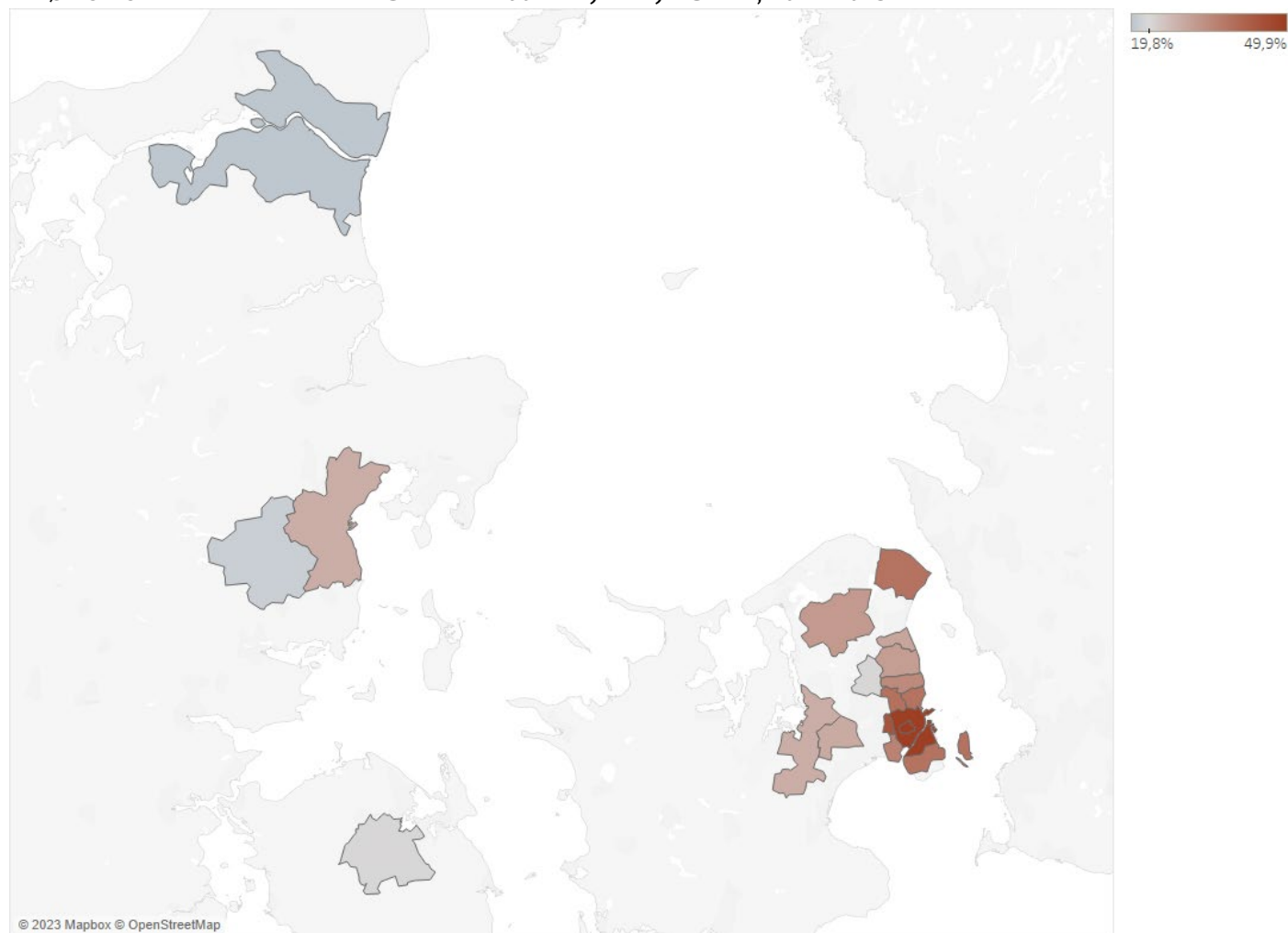
Et grafisk overblik over landets storbyområder gives i figur 2. Her ses nominelt, hvor meget højere indkomster der skal til for at købe en lejlighed på 60 m<sup>2</sup> i hver af de behandlede

<sup>7</sup> Her er taget udgangspunkt i Danmarks Statistiks implicitte lønindeks, som er et simpelt gennemsnit af alle lønninger indenfor sektorerne. Der er ikke korrigeret for ændringer i medarbejdersammensætning.

kommuner i 1. kvartal 2023 i forhold til 1. kvartal 2012. Grå angiver områder, hvor de nødvendige indkomster er steget præcis lige så meget som lønningerne i den private sektor. I blå områder, er priserne steget mindre (så boligmarkederne er blevet mere rummelige). Røde områder er modsat områder, hvor de krævede indkomster er steget hurtigere end faktiske indkomster (så boligmarkederne er mindre rummelige).

Foringelserne i byens rummelighed strækker sig ud i forstæderne, som også er i stand til at rumme færre forskellige faggrupper på deres ejerlejlighedsmarkeder. Værst ser det ud i de bynære forstæder, såsom Tårnby, Gentofte og Rødovre, mens ejerlejlighedsmarkederne i Høje-

FIGUR 2: PROCENTUEL UDVIKLING I MINDSTE TILSTRÆKKELIGE LØNINDKOMST, FØR END EN ENLIG KAN FÅ ØKONOMIEN TIL AT BALANCERE I EN 60 M<sup>2</sup> EJERLEJLIGHED, 2012-2023



Anm: Nominelt. Skalaens midtpunkt (grå) er lønudviklingen i den private sektor i samme periode: 23,1%

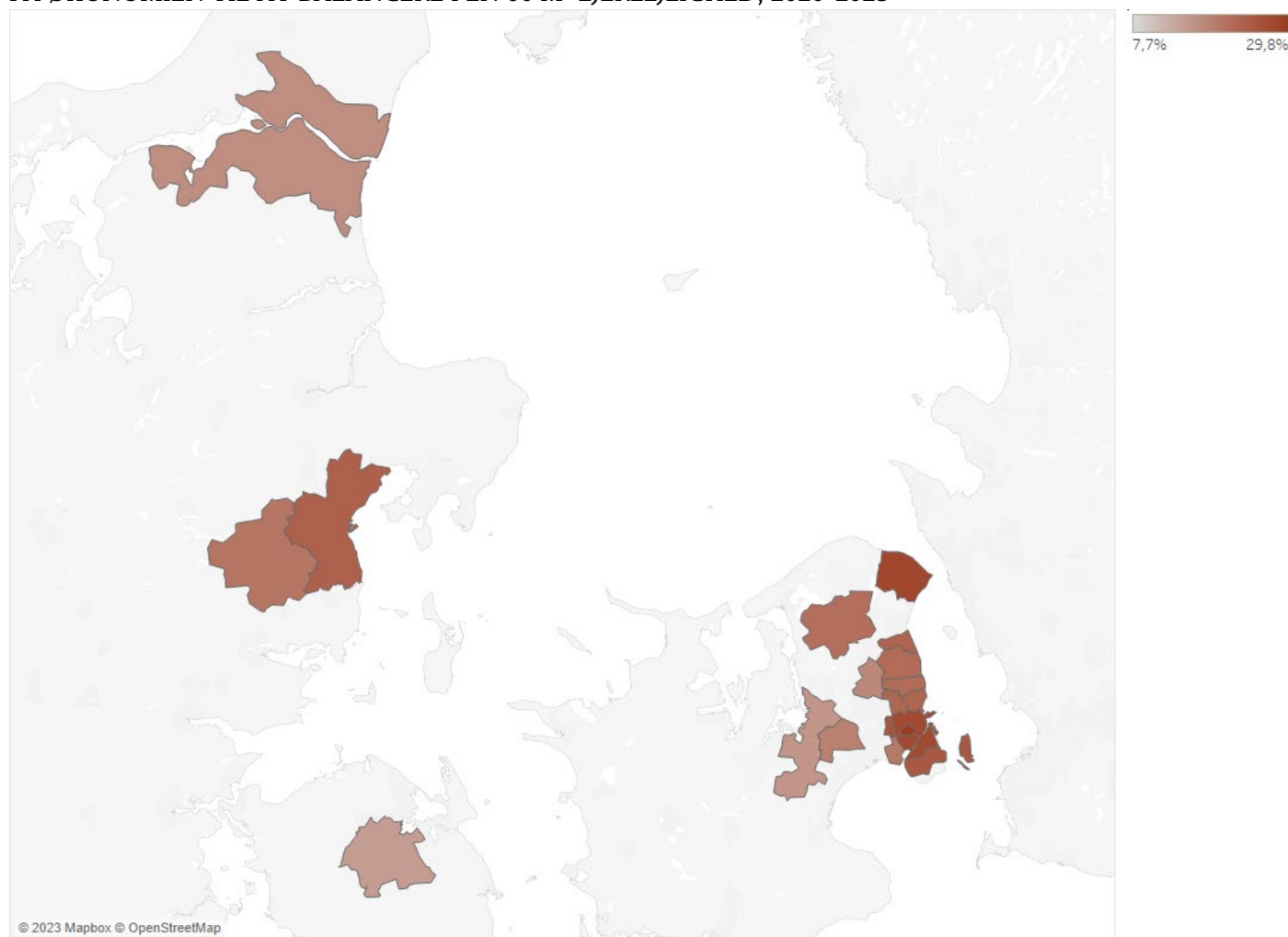
Taastrup, Furesø og Hørsholm kun har lukket sig for en mindre del af, de som tidligere har kunnet købe.

Ser vi på de tre andre storbyer i analysen, ses det, at også Aarhus' ejerboligmarked er blevet mere ekskluderende siden 2012 – om end i mindre grad end København. Til gengæld er situationen nogenlunde uændret for dem, som ønsker at pendle til Aarhus fra Skanderborg, eller de som slet og ret vil bo og arbejde i Odense. Aalborg er den eneste af byerne, der har lettere ved at rumme singlerne på ejerboligmarkedet nu end i 2012.

Fokuserer vi på de seneste tre år, hvor boligmarkedet er blevet ramt af en pandemi, høj inflation og stigende renter, er det dog over alt blevet sværere at købe sin første ejerlejlighed, idet de krævede reallønninger er steget, alt imens de faktiske reallønninger har været faldende. Det ses bl.a. af figur 3. Værst ser det ud på Frederiksberg og i København, hvor de nødvendige reallønninger, der skal til for at få råd til 60m<sup>2</sup> er steget 15%, alt imens faktiske reallønninger i den private sektor er faldet 5%.

De resultater, der vises i tabellerne og figur 2 og 3, er i grad høj et resultat af hvilke tidspunkter, der sammenlignes med. Udviklingen i hvor høje indkomster, der kræves, for at have råd til en lejlighed, har på ingen måde udviklet sig kontinuert. Figur 4 illustrerer tabellens tidspunkter vha. tidsserier for Frederiksberg Kommune og Aarhus Kommune.

FIGUR 3: PROCENTUEL UDVIKLING I MINDSTE TILSTRÆKKELIGE LØNINDKOMST, FØR END EN ENLIG KAN FÅ ØKONOMIEN TIL AT BALANCERE I EN 60 M<sup>2</sup> EJERLEJLIGHED, 2020-2023

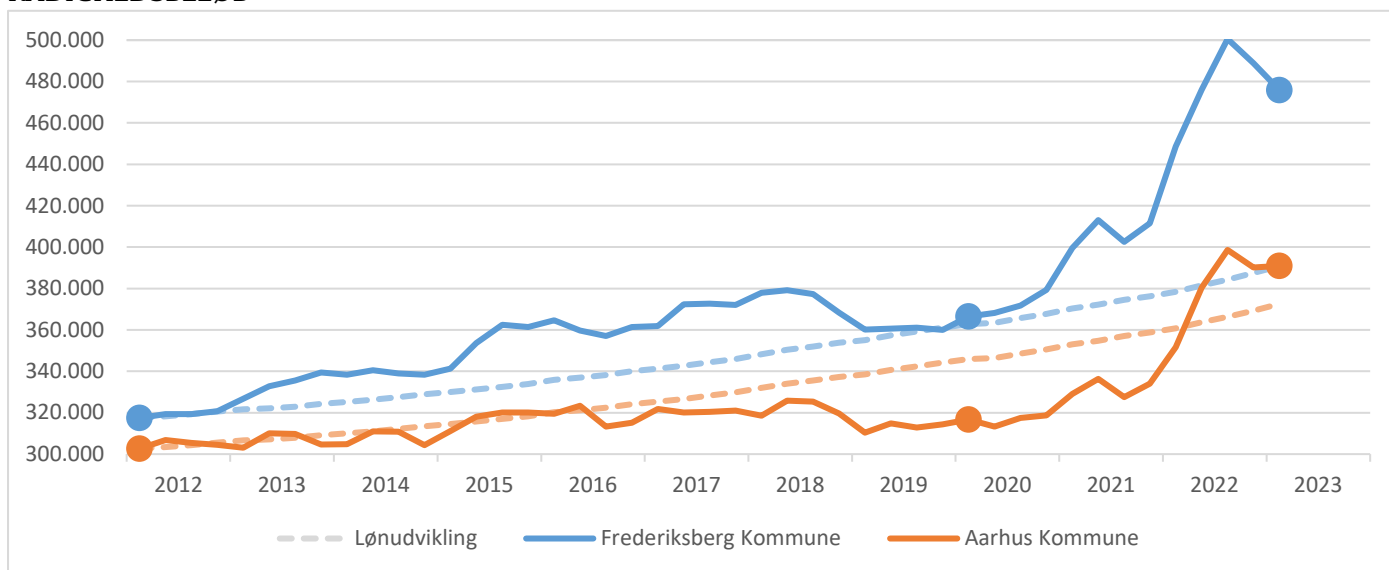


Anm: Nominelt. Skalaens midtpunkt (grå) er lønudviklingen i den private sektor i samme periode: 7,7%.

Heraf (og af figur 5) ses, at det i forhold til endnu tidligere faktisk var relativt overkommeligt at sidde i en nyanskaffet ejerlejlighed umiddelbart før pandemien indtraf. På Frederiksberg (og Rødovre, Hvidovre og Gladsaxe) krævede det ca. lønninger svarende til samme professioner, som netop havde haft råd i 2012, at købe i 1. kvartal 2020. I de fleste af de undersøgte kommuner, var boligmarkederne ligefrem mere rummelige i 2020 end i 2012. Herunder bl.a. i Aarhus. Men også i Københavns opland, havde de pendlende førstegangskøbere bedre muligheder for at få

økonomien til at hænge sammen. Kun Københavns Kommune var i perioden blevet mindre rummelige.

FIGUR 4: ILLUSTRATION AF TABELLERNES TIDSPUNKTER – INDKOMST SOM GIVER DET KRÆVEDE RÅDIGHEDSBELØB



Anm: Figuren viser med fuldt optrukne linjer, hvad en enlig uden børn skal tjene, for at kunne få økonomien til at hænge sammen efter køb af 60 m<sup>2</sup> ejerlejlighed. Stiplede linjer viser hvad personer i tilsvarende beskæftigelse, som dem der akkurat havde råd i 1. kvartal 2012, kan forventes at tjene i senere kvartaler på baggrund af lønudviklingen i virksomheder og organisationer. Prikkerne viser hvilke beløb, der indgår i tabellerne nedenfor.

Det har tiden siden starten af 2020 ændret grundigt i. Den største forværring i førstegangskøbernes muligheder skal findes mellem 3. kvartal 2021 og 3. kvartal 2022. Herefter har prisfald forbedret situationen en anelse for førstegangskøberne. Der skal dog stadig betragtelige prisfald til, hvis markederne skal kunne rumme de samme udsnit af borgerne, som tidligere har kunnet få økonomien til at hænge sammen, med de nuværende renter.

At man kan få økonomien til at hænge sammen, er ikke nødvendigvis ensbetydende med, at man kan få lov til at låne så meget, som der skal til. I København K's tilfælde vil singlen som låner så meget, at et tilstrækkeligt rådighedsbeløb akkurat nås, ende med at have gæld svarende til 6,6 gange hans eller hendes indkomst i 1. kvartal 2023. Vækstvejledningen fra 2016 forbyder penge- og kreditinstitutter at yde lån på mere end 4 gange låntagers indkomst ved belåning af boliger i Hovedstadsområdet og i Århus, medmindre låntager samtidigt har positiv formue, vælger fastforrentede lån med afdrag og i øvrigt har høj jobsikkerhed, eller alternativt har en betragtelig formue. Fastforrentede lån med afdrag vil til enhver tid være det, som tillader den højeste belåning ved et førstegangskøb. Derfor er der allerede taget udgangspunkt deri ved beregning af rådighedsbeløb. Hvad det vil sige at have høj jobsikkerhed er mindre veldefineret, og vurderingen heraf kan muligvis variere pengeinstitutterne imellem. Tilbage står, at hvis man som låntager har eksisterende gæld, som eksempelvis et studielån, eller ikke vurderes at have høj jobsikkerhed, forudsætter lån til typisk 2-værelseslejlighed en indkomst i det niveau som er angivet i tredje række for hver af områderne i tabellerne.

Deraf følger at nogle vil kunne opleve, at mulighederne på boligmarkedet er blevet flere gennem det seneste år, hvor renterne er steget og boligpriserne er faldet. Nærmere betegnet de, som ikke kan vurderes at have høj jobsikkerhed, og de, som har en negativ formue, som følge af eksisterende gæld forud for boligkøb.

TABEL 2: KRAV TIL SINGLERS INDKOMSTER VED BOLIGKØB I LANDSDEL KØBENHAVN BY

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		5.500	6.146	6.597	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Typisk 2-værelses lejlighed: 60m <sup>2</sup>						
Frederiksberg Kommune	Rådighedsbeløb opnås	318.000	367.000	476.000	30%	15%	50%	25%
	Gældsfaktor u. 4	378.000	652.000	736.000	13%	0%	95%	62%
	Begge	378.000	652.000	736.000	13%	0%	95%	62%
1800-1999 Frederiksberg C	Rådighedsbeløb opnås	329.000	387.000	521.000	35%	19%	58%	32%
	Gældsfaktor u. 4	412.000	726.000	855.000	18%	4%	108%	73%
	Begge	412.000	726.000	855.000	18%	4%	108%	73%
2000 Frederiksberg	Rådighedsbeløb opnås	313.000	356.000	464.000	30%	15%	49%	24%
	Gældsfaktor u. 4	361.000	613.000	702.000	15%	1%	95%	62%
	Begge	361.000	613.000	702.000	15%	1%	95%	62%
København Kommune	Rådighedsbeløb opnås	303.000	355.000	452.000	27%	12%	49%	25%
	Gældsfaktor u. 4	326.000	601.000	669.000	11%	-2%	106%	71%
	Begge	326.000	601.000	669.000	11%	-2%	106%	71%
1000-1499 København K	Rådighedsbeløb opnås	335.000	394.000	525.000	33%	18%	57%	31%
	Gældsfaktor u. 4	415.000	730.000	861.000	18%	4%	107%	73%
	Begge	415.000	730.000	861.000	18%	4%	107%	73%
1500-1799 København V	Rådighedsbeløb opnås	323.000	381.000	484.000	27%	12%	50%	25%
	Gældsfaktor u. 4	391.000	696.000	756.000	9%	-4%	93%	61%
	Begge	391.000	696.000	756.000	9%	-4%	93%	61%
2100 København Ø	Rådighedsbeløb opnås	318.000	381.000	485.000	27%	12%	52%	27%
	Gældsfaktor u. 4	369.000	689.000	756.000	10%	-3%	105%	71%
	Begge	369.000	689.000	756.000	10%	-3%	105%	71%
2200 København N	Rådighedsbeløb opnås	296.000	360.000	464.000	29%	14%	57%	31%
	Gældsfaktor u. 4	313.000	629.000	708.000	13%	-1%	126%	89%
	Begge	313.000	629.000	708.000	13%	-1%	126%	89%
2300 København S	Rådighedsbeløb opnås	296.000	340.000	435.000	28%	13%	47%	23%
	Gældsfaktor u. 4	306.000	548.000	625.000	14%	1%	104%	70%
	Begge	306.000	548.000	625.000	14%	1%	104%	70%
2400 København NV	Rådighedsbeløb opnås	274.000	327.000	407.000	24%	10%	48%	24%
	Gældsfaktor u. 4	242.000	504.000	549.000	9%	-4%	127%	89%
	Begge	274.000	504.000	549.000	9%	-4%	101%	67%
2450 København SV	Rådighedsbeløb opnås	297.000	353.000	443.000	26%	11%	49%	24%
	Gældsfaktor u. 4	306.000	587.000	643.000	10%	-3%	111%	76%
	Begge	306.000	587.000	643.000	10%	-3%	111%	76%
2500 Valby	Rådighedsbeløb opnås	282.000	327.000	403.000	23%	9%	43%	19%
	Gældsfaktor u. 4	267.000	506.000	541.000	7%	-6%	103%	69%
	Begge	282.000	506.000	541.000	7%	-6%	92%	60%
2700 Brønshøj	Rådighedsbeløb opnås	273.000	308.000	373.000	21%	7%	36%	14%
	Gældsfaktor u. 4	238.000	429.000	460.000	7%	-5%	93%	61%
	Begge	273.000	429.000	460.000	7%	-5%	69%	41%
2720 Vanløse	Rådighedsbeløb opnås	276.000	324.000	404.000	25%	10%	47%	22%
	Gældsfaktor u. 4	245.000	488.000	541.000	11%	-2%	121%	84%
	Begge	276.000	488.000	541.000	11%	-2%	96%	64%
Tårnby Kommune	Rådighedsbeløb opnås	277.000	308.000	384.000	25%	10%	39%	16%
	Gældsfaktor u. 4	256.000	449.000	500.000	12%	-2%	96%	63%
	Begge	277.000	449.000	500.000	12%	-2%	81%	51%

TABEL 3: KRAV TIL SINGLERS INDKOMSTER VED BOLIGKØB I OMEGNEN AF KØBENHAVN

Tid		1. kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		5.500	5.821	6.597	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Typisk 2-værelses lejlighed: 60m <sup>2</sup>						
Gentofte Kommune	Rådighedsbeløb opnås	313.000	354.000	435.000	23%	8%	39%	16%
	Gældsfaktor u. 4	353.000	599.000	613.000	2%	-10%	74%	45%
	Begge	353.000	599.000	613.000	2%	-10%	74%	45%
Lyngby-Taarbæk Kommune	Rådighedsbeløb opnås	299.000	332.000	403.000	22%	7%	35%	12%
	Gældsfaktor u. 4	295.000	492.000	505.000	3%	-9%	71%	43%
	Begge	299.000	492.000	505.000	3%	-9%	69%	41%
Gladsaxe Kommune	Rådighedsbeløb opnås	274.000	312.000	381.000	22%	8%	39%	16%
	Gældsfaktor u. 4	236.000	447.000	479.000	7%	-5%	104%	70%
	Begge	274.000	447.000	479.000	7%	-5%	75%	46%
Rødovre Kommune	Rådighedsbeløb opnås	269.000	310.000	388.000	25%	11%	45%	21%
	Gældsfaktor u. 4	211.000	427.000	487.000	14%	1%	131%	92%
	Begge	269.000	427.000	487.000	14%	1%	81%	51%
Hvidovre Kommune	Rådighedsbeløb opnås	266.000	303.000	362.000	20%	6%	36%	13%
	Gældsfaktor u. 4	203.000	402.000	422.000	5%	-7%	108%	74%
	Begge	266.000	402.000	422.000	5%	-7%	59%	32%
Høje-Taastrup Kommune	Rådighedsbeløb opnås	257.000	281.000	333.000	19%	5%	30%	8%
	Gældsfaktor u. 4	189.000	336.000	352.000	5%	-8%	87%	55%
	Begge	257.000	336.000	352.000	5%	-8%	37%	14%
Rudersdal Kommune	Rådighedsbeløb opnås	297.000	321.000	391.000	22%	8%	32%	10%
	Gældsfaktor u. 4	288.000	444.000	471.000	6%	-6%	64%	36%
	Begge	297.000	444.000	471.000	6%	-6%	58%	32%
Hørsholm Kommune	Rådighedsbeløb opnås	309.000	328.000	402.000	23%	8%	30%	9%
	Gældsfaktor u. 4	315.000	463.000	503.000	9%	-4%	60%	33%
	Begge	315.000	463.000	503.000	9%	-4%	60%	33%
Furesø Kommune	Rådighedsbeløb opnås	288.000	302.000	355.000	18%	4%	23%	3%
	Gældsfaktor u. 4	239.000	364.000	381.000	5%	-8%	59%	33%
	Begge	288.000	364.000	381.000	5%	-8%	32%	10%
Hillerød Kommune	Rådighedsbeløb opnås	276.000	300.000	364.000	21%	7%	32%	10%
	Gældsfaktor u. 4	228.000	364.000	405.000	11%	-2%	78%	48%
	Begge	276.000	364.000	405.000	11%	-2%	47%	22%
Helsingør Kommune	Rådighedsbeløb opnås	262.000	285.000	364.000	28%	13%	39%	16%
	Gældsfaktor u. 4	199.000	320.000	391.000	22%	8%	97%	64%
	Begge	262.000	320.000	391.000	22%	8%	49%	24%
Roskilde Kommune	Rådighedsbeløb opnås	278.000	310.000	359.000	16%	2%	29%	8%
	Gældsfaktor u. 4	236.000	406.000	397.000	-2%	-14%	68%	40%
	Begge	278.000	406.000	397.000	-2%	-14%	43%	19%

Det er dog kun i den allerseneste tid, at singler, som ikke kan undtages gældsforreglen, har oplevet fremskridt. Bortset fra en periode i 2019 og fra slutningen af 2021 til nu, er kontantpriserne på boliger generelt steget hurtigere end lønudviklingen. Det indebærer en kraftig forværring af situationen for den del af førstegangskøberne, der udsættes for gældsforbegrænsningen. Voldsomt har udviklingen været på Nørrebro, hvor priserne gennem de 11 år, modellen kan regne på, er mere end fordoblet, og den nødvendige indkomst for at kunne holde gældsforreglen nede på 4 ved et boligkøb er ligeledes steget 126%, svarende til 89% i faste priser. Uanset hvor omkring hovedstaden blikkes rettet, vil et gældsforreglkrav på 4 have omfattende konsekvenser.

TABEL 4: KRAV TIL SINGLERS INDKOMSTER VED BOLIGKØB OMKRING AARHUS

Tid		1. kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		5.500	5.821	6.597	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Typisk 2-værelses lejlighed: 60m2						
Aarhus Kommune	Rådighedsbeløb opnås	303.000	317.000	391.000	23%	9%	29%	8%
	Gældsfaktor u. 4	327.000	477.000	518.000	9%	-4%	58%	32%
	Begge	327.000	477.000	518.000	9%	-4%	58%	32%
8000 Århus C	Rådighedsbeløb opnås	315.000	335.000	412.000	23%	8%	31%	9%
	Gældsfaktor u. 4	361.000	539.000	569.000	6%	-7%	58%	31%
	Begge	361.000	539.000	569.000	6%	-7%	58%	31%
8200 Århus N	Rådighedsbeløb opnås	315.000	316.000	380.000	20%	6%	21%	1%
	Gældsfaktor u. 4	360.000	470.000	486.000	4%	-9%	35%	13%
	Begge	360.000	470.000	486.000	4%	-9%	35%	13%
8230 Åbyhøj	Rådighedsbeløb opnås	291.000	279.000	361.000	29%	14%	24%	3%
	Gældsfaktor u. 4	288.000	331.000	438.000	32%	17%	52%	27%
	Begge	291.000	331.000	438.000	32%	17%	51%	26%
8240 Risskov	Rådighedsbeløb opnås	281.000	292.000	365.000	25%	10%	30%	8%
	Gældsfaktor u. 4	265.000	384.000	449.000	17%	3%	69%	41%
	Begge	281.000	384.000	449.000	17%	3%	60%	33%
8260 Viby J	Rådighedsbeløb opnås	252.000	264.000	317.000	20%	6%	26%	5%
	Gældsfaktor u. 4	184.000	289.000	321.000	11%	-2%	74%	45%
	Begge	252.000	289.000	321.000	11%	-2%	27%	6%
Skanderborg Kommune	Rådighedsbeløb opnås	252.000	254.000	306.000	20%	6%	21%	1%
	Gældsfaktor u. 4	185.000	244.000	281.000	15%	2%	52%	27%
	Begge	252.000	254.000	306.000	20%	6%	21%	1%

TABEL 5: KRAV TIL SINGLERS INDKOMSTER VED BOLIGKØB I ODENSE

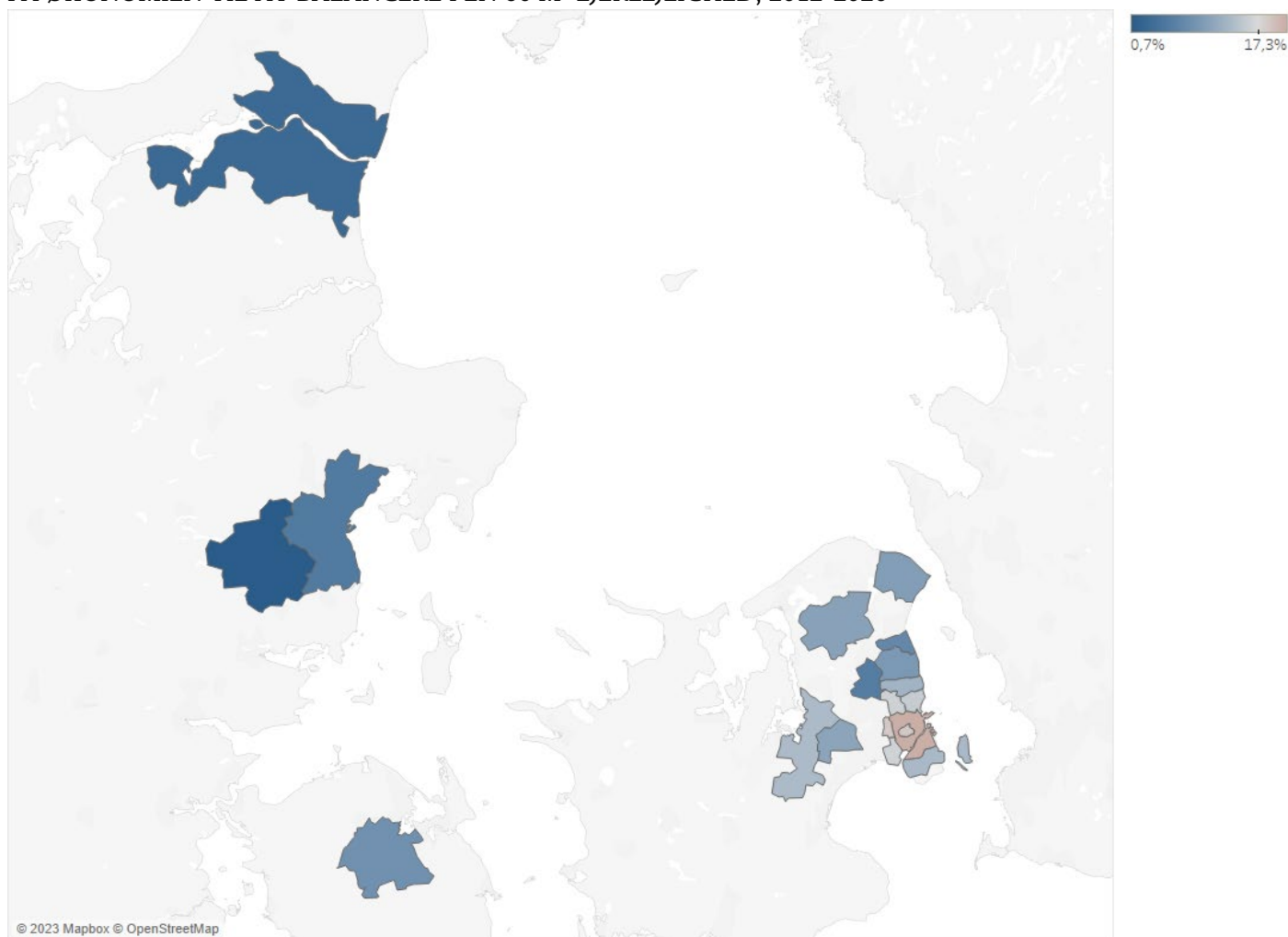
Tid		1. kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		5.500	5.821	6.597	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Typisk 2-værelses lejlighed: 60m2						
Odense Kommune	Rådighedsbeløb opnås	258.000	276.000	318.000	15%	1%	23%	3%
	Gældsfaktor u. 4	208.000	337.000	325.000	-4%	-15%	56%	30%
	Begge	258.000	337.000	325.000	-4%	-15%	26%	5%
5000 Odense C	Rådighedsbeløb opnås	261.000	280.000	329.000	18%	4%	26%	5%
	Gældsfaktor u. 4	216.000	350.000	357.000	2%	-10%	65%	37%
	Begge	261.000	350.000	357.000	2%	-10%	37%	14%

I andre dele af landet, er en gældsforholdsbetragtning helt irrelevant i forhold til hvilke singler, der har råd til at bo på 60 m<sup>2</sup>. Det gælder bl.a. fordi, boligposten fylder relativt lidt i budgettet, for dem, som lige netop har råd, og gældsforholdet dermed bliver lavere end 4 for enhver, der har et tilstrækkeligt rådighedsbeløb. Derudover gælder det for de pågældende områder – f.eks. Aalborg og Skanderborg – at Vækstvejledningen slet ikke er gældende.

TABEL 6: KRAV TIL SINGLERS INDKOMSTER VED BOLIGKØB I AALBORG

Tid		1. kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		5.500	5.821	6.597	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Typisk 2-værelses lejlighed: 60m <sup>2</sup>						
Aalborg Kommune	Rådighedsbeløb opnås	256.000	263.000	307.000	17%	3%	20%	0%
	Gældsfaktor u. 4	192.000	281.000	294.000	4%	-8%	53%	28%
	Begge	256.000	281.000	307.000	9%	-4%	20%	0%
9000 Aalborg	Rådighedsbeløb opnås	261.000	267.000	311.000	16%	3%	19%	-1%
	Gældsfaktor u. 4	206.000	296.000	305.000	3%	-9%	48%	24%
	Begge	261.000	296.000	311.000	5%	-7%	19%	-1%
9400 Nørresundby	Rådighedsbeløb opnås	247.000	245.000	290.000	18%	5%	17%	-2%
	Gældsfaktor u. 4	168.000	217.000	249.000	15%	1%	49%	24%
	Begge	247.000	245.000	290.000	18%	5%	17%	-2%

FIGUR 5: PROCENTUEL UDVIKLING I MINDSTE TILSTRÆKKELIGE LØNINDKOMST, FØR END EN ENLIG KAN FÅ ØKONOMIEN TIL AT BALANCERE I EN 60 M<sup>2</sup> EJERLEJLIGHED, 2012-2020



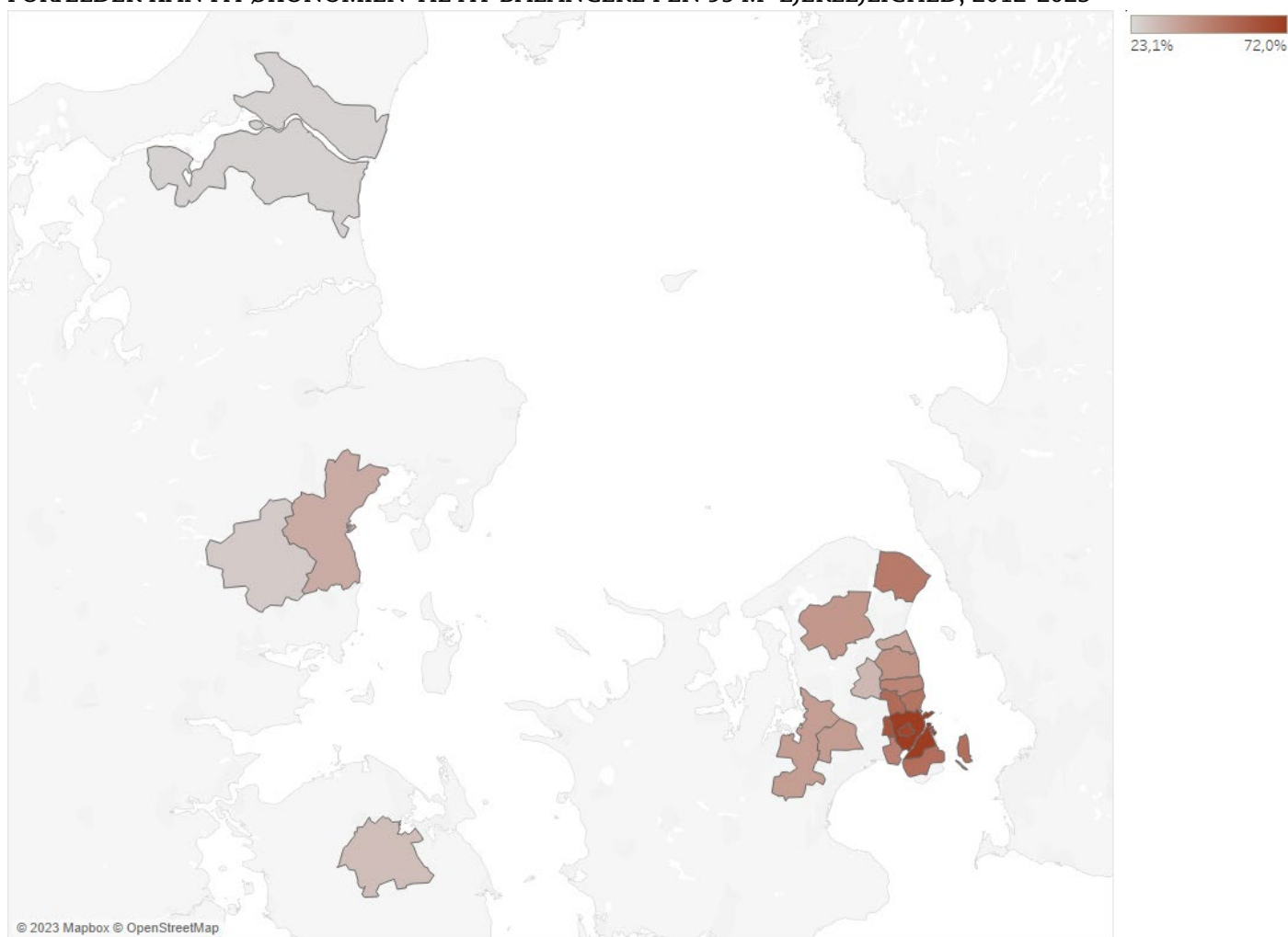
Anm: Nominelt. Skalaens midtpunkt (grå) er lønudviklingen i den private sektor i samme periode: 14,5%

## ENLIGE FORÆLDRE

En sjældent forekommende gruppe på ejerboligmarkederne – især i storbyerne – er de enlige forældre. Af alle familier i Danmark (hvor singler uden børn også medregnes som en familie bestående af en person) er 6% enlige forældre. 62% af de enlige forældre har kun et enkelt barn.

Af alle de enlige forældre i hovedstadsområdet (Region Hovedstaden bortset fra Bornholm) bor kun 24% i ejerbolig, mens det i selve Københavns Kommune kun er 14%. I Landsdel Østjylland gælder det 31% af de enlige forældre, på Fyn 35% og i Nordjylland 37%.<sup>8</sup> Heraf vil nogle først være blevet enlige efter, at de har købt boligen. Ejerboliger er dog en mulighed for de enlige forsørgere, når de står og mangler et sted at bo – forudsat at de har en rimeligt høj indkomst.

FIGUR 6: PROCENTUEL UDVIKLING I MINDSTE TILSTRÆKKELIGE LØNINDKOMST, FØR END EN ENLIG FORÆLDER KAN FÅ ØKONOMIEN TIL AT BALANCERE I EN 95 M<sup>2</sup> EJERLEJLIGHED, 2012-2023



Anm: Nominelt. Skalaens midtpunkt (grå) er lønudviklingen i den private sektor i samme periode: 23,1%

Øverste række for hvert område i tabel 7 - 11 viser, hvor høje lønindkomster der skal til, førend man kan få økonomien til at balancere efter køb af en typisk treværelseslejlighed på 95 m<sup>2</sup> i forskellige dele af Hovedstadsområdet, Aarhus-området, Odense og Aalborg, hvis man er en enlig forælder til et enkelt barn i vuggestuealderen og har et job i midten af enten København,

<sup>8</sup> Statistikbanken tabel BOL204 – personer over 18 år i husstandstyperne 'enlig mand' og 'enlig kvinde'.

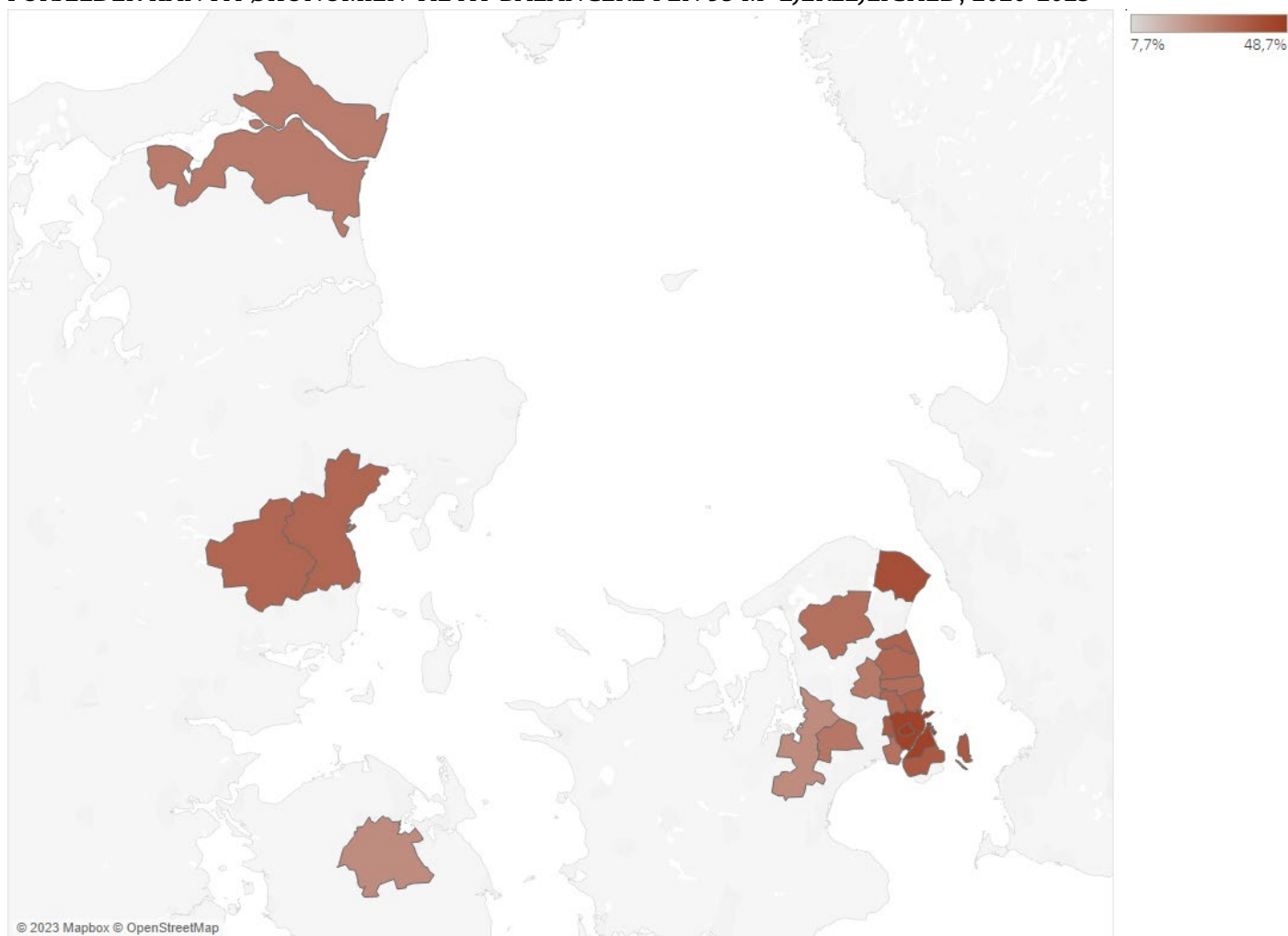
Aarhus, Odense eller Aalborg, klarer sig med offentlig transport og i øvrigt holder sine udgifter lave.

Ligesom for øvrige familietyper, gælder det også, at enlige forældre vil være forskellige i deres evne, muligheder og villighed til at holde deres udgifter lave. De konkrete indkomster i tabellerne er derfor ikke et universelt svar på, hvad indkomsten skal være for enhver enlig med et enkelt barn. Da beregningerne er foretaget konsistent over tid, kan man dog på baggrund af stigningstakterne til højre i tabellerne vurdere, om ejerboligmarkederne er blevet bedre eller dårligere til at rumme enlige forældre. De er blevet bedre, hvis stigningstakten for mindste tilstrækkelige indkomst er lavere end lønudviklingen i samfundet.

Hvis stigningstakten derimod er højere end lønudviklingen, kan ejerboligmarkedet rumme enlige forældre fra færre forskellige indkomstgrupper end tidligere.

De enlige forsørgere har i løbet af det seneste år oplevet større forværring i adgangen til ejerboligmarkedet end de enlige uden børn, når der måles på den procentuelle udvikling i, hvilke indkomster, der er nødvendige for at få økonomien til at hænge sammen. Det gælder især i perioden siden 1. kvartal 2020.

FIGUR 7: PROCENTUEL UDVIKLING I MINDSTE TILSTRÆKKELIGE LØNINDKOMST, FØR END EN ENLIG FORÆLDER KAN FÅ ØKONOMIEN TIL AT BALANCERE I EN 95 M<sup>2</sup> EJERLEJLIGHED, 2020-2023



Anm: Nominelt. Skalaens midtpunkt (grå) er lønudviklingen i den private sektor i samme periode: 7,7%.

TABEL 7: KRAV TIL ENLIGE FORÆLDRES LØNINDKOMST VED BOLIGKØB I KØBENHAVN BY

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		8.250	8.732	9.895	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Typisk 3-værelses lejlighed: 95m <sup>2</sup>						
Frederiksberg Kommune	Rådighedsbeløb opnås	469.000	530.000	788.000	49%	31%	68%	40%
	Gældsfaktor u. 4	554.000	1.002.000	1.134.000	13%	0%	105%	71%
	Begge	554.000	1.002.000	1.134.000	13%	0%	105%	71%
1800-1999 Frederiksberg C	Rådighedsbeløb opnås	497.000	567.000	882.000	55%	37%	78%	48%
	Gældsfaktor u. 4	607.000	1.120.000	1.326.000	18%	4%	118%	82%
	Begge	607.000	1.120.000	1.326.000	18%	4%	118%	82%
2000 Frederiksberg	Rådighedsbeløb opnås	455.000	510.000	762.000	50%	32%	68%	40%
	Gældsfaktor u. 4	527.000	938.000	1.079.000	15%	2%	105%	71%
	Begge	527.000	938.000	1.079.000	15%	2%	105%	71%
København Kommune	Rådighedsbeløb opnås	432.000	508.000	743.000	46%	29%	72%	43%
	Gældsfaktor u. 4	471.000	919.000	1.026.000	12%	-1%	118%	82%
	Begge	471.000	919.000	1.026.000	12%	-1%	118%	82%
1000-1499 Kbh.K.	Rådighedsbeløb opnås	516.000	582.000	902.000	55%	37%	75%	46%
	Gældsfaktor u. 4	613.000	1.128.000	1.336.000	18%	4%	118%	82%
	Begge	613.000	1.128.000	1.336.000	18%	4%	118%	82%
1500-1799 Kbh.V.	Rådighedsbeløb opnås	487.000	556.000	811.000	46%	29%	67%	39%
	Gældsfaktor u. 4	575.000	1.072.000	1.167.000	9%	-4%	103%	69%
	Begge	575.000	1.072.000	1.167.000	9%	-4%	103%	69%
2100 København Ø	Rådighedsbeløb opnås	474.000	557.000	816.000	46%	29%	72%	44%
	Gældsfaktor u. 4	540.000	1.061.000	1.166.000	10%	-3%	116%	80%
	Begge	540.000	1.061.000	1.166.000	10%	-3%	116%	80%
2200 København N	Rådighedsbeløb opnås	418.000	516.000	767.000	49%	31%	84%	53%
	Gældsfaktor u. 4	451.000	964.000	1.090.000	13%	0%	142%	101%
	Begge	451.000	964.000	1.090.000	13%	0%	142%	101%
2300 København S	Rådighedsbeløb opnås	417.000	480.000	702.000	46%	29%	69%	40%
	Gældsfaktor u. 4	440.000	818.000	955.000	17%	3%	117%	81%
	Begge	440.000	818.000	955.000	17%	3%	117%	81%
2400 København NV	Rådighedsbeløb opnås	372.000	455.000	624.000	37%	21%	68%	40%
	Gældsfaktor u. 4	339.000	747.000	817.000	9%	-3%	141%	101%
	Begge	372.000	747.000	817.000	9%	-3%	120%	83%
2450 København SV	Rådighedsbeløb opnås	420.000	503.000	724.000	44%	27%	72%	44%
	Gældsfaktor u. 4	439.000	898.000	985.000	10%	-3%	124%	87%
	Begge	439.000	898.000	985.000	10%	-3%	124%	87%
2500 Valby	Rådighedsbeløb opnås	388.000	455.000	614.000	35%	19%	59%	32%
	Gældsfaktor u. 4	379.000	752.000	804.000	7%	-6%	113%	77%
	Begge	388.000	752.000	804.000	7%	-6%	108%	73%
2700 Brønshøj	Rådighedsbeløb opnås	371.000	415.000	557.000	34%	19%	50%	25%
	Gældsfaktor u. 4	332.000	629.000	676.000	8%	-5%	104%	70%
	Begge	371.000	629.000	676.000	8%	-5%	83%	52%
2720 Vanløse	Rådighedsbeløb opnås	376.000	447.000	617.000	38%	22%	64%	37%
	Gældsfaktor u. 4	343.000	723.000	804.000	11%	-2%	134%	95%
	Begge	376.000	723.000	804.000	11%	-2%	114%	78%
Tårnby Kommune	Rådighedsbeløb opnås	380.000	419.000	581.000	39%	22%	53%	28%
	Gældsfaktor u. 4	361.000	660.000	740.000	12%	-1%	105%	71%
	Begge	380.000	660.000	740.000	12%	-1%	95%	63%

Det skyldes forskellige forhold. Dels har de enlige forsørgere et større pladsbehov, og er dermed mere følsomme overfor udviklingen i boligomkostninger. Det forstærkes af, at de enlige forsørgere, i kraft af de højere indkomster der skal til for at dække det øgede pladsbehov, har en

højere marginalskat. Ydermere forstærkes tendensen af, at de enlige forsørgere modtager en række indkomstafhængige overførsler, som aftrappes, når indkomsten vokser. Endelig er en af de større udgiftsposter for forsørgere børnepasning, og i kraft af fripladsskalaen er prisen herpå indkomstafhængig, hvilket igen medfører et lavere udbytte af hver krone, der er tjent brutto. Alle disse forhold medvirker til, at enlige forsørgere skal have en større ændring i deres bruttoindkomst for at få den samme effekt på rådighedsbeløbet som en enlig uden børn har.

TABEL 8: KRAV TIL ENLIGE FORÆLDRES LØNINDKOMST VED BOLIGKØB I OMEGNEN AF KØBENHAVN

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		8.250	8.732	9.895	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Typisk 3-værelses lejlighed: 95m2						
Gentofte Kommune	Rådighedsbeløb opnås	459.000	506.000	693.000	37%	21%	51%	26%
	Gældsfaktor u. 4	513.000	916.000	918.000	0%	-12%	79%	49%
	Begge	513.000	916.000	918.000	0%	-12%	79%	49%
Lyngby-Taarbæk Kommune	Rådighedsbeløb opnås	417.000	457.000	608.000	33%	17%	46%	22%
	Gældsfaktor u. 4	422.000	730.000	748.000	3%	-10%	77%	48%
	Begge	422.000	730.000	748.000	3%	-10%	77%	48%
Gladsaxe Kommune	Rådighedsbeløb opnås	372.000	424.000	573.000	35%	19%	54%	28%
	Gældsfaktor u. 4	328.000	658.000	707.000	7%	-5%	115%	80%
	Begge	372.000	658.000	707.000	7%	-5%	90%	58%
Rødovre Kommune	Rådighedsbeløb opnås	358.000	417.000	582.000	40%	23%	62%	35%
	Gældsfaktor u. 4	290.000	626.000	718.000	15%	1%	148%	107%
	Begge	358.000	626.000	718.000	15%	1%	101%	67%
Hvidovre Kommune	Rådighedsbeløb opnås	357.000	399.000	525.000	32%	16%	47%	23%
	Gældsfaktor u. 4	277.000	586.000	617.000	5%	-7%	123%	86%
	Begge	357.000	586.000	617.000	5%	-7%	73%	44%
Høje-Taastrup Kommune	Rådighedsbeløb opnås	341.000	363.000	474.000	31%	15%	39%	16%
	Gældsfaktor u. 4	254.000	482.000	505.000	5%	-8%	99%	66%
	Begge	341.000	482.000	505.000	5%	-8%	48%	23%
Rudersdal Kommune	Rådighedsbeløb opnås	411.000	433.000	583.000	35%	19%	42%	18%
	Gældsfaktor u. 4	411.000	653.000	693.000	6%	-6%	69%	41%
	Begge	411.000	653.000	693.000	6%	-6%	69%	41%
Hørsholm Kommune	Rådighedsbeløb opnås	448.000	451.000	612.000	36%	20%	37%	14%
	Gældsfaktor u. 4	453.000	684.000	744.000	9%	-4%	64%	37%
	Begge	453.000	684.000	744.000	9%	-4%	64%	37%
Furesø Kommune	Rådighedsbeløb opnås	391.000	395.000	513.000	30%	14%	31%	9%
	Gældsfaktor u. 4	333.000	526.000	551.000	5%	-8%	65%	38%
	Begge	391.000	526.000	551.000	5%	-8%	41%	18%
Hillerød Kommune	Rådighedsbeløb opnås	374.000	396.000	525.000	33%	17%	41%	17%
	Gældsfaktor u. 4	316.000	527.000	588.000	12%	-2%	86%	55%
	Begge	374.000	527.000	588.000	12%	-2%	57%	31%
Helsingør Kommune	Rådighedsbeløb opnås	356.000	373.000	530.000	42%	26%	49%	24%
	Gældsfaktor u. 4	270.000	457.000	567.000	24%	9%	110%	75%
	Begge	356.000	457.000	567.000	24%	9%	59%	33%
Roskilde Kommune	Rådighedsbeløb opnås	377.000	418.000	523.000	25%	10%	39%	16%
	Gældsfaktor u. 4	329.000	593.000	577.000	-3%	-14%	75%	46%
	Begge	377.000	593.000	577.000	-3%	-14%	53%	27%

Således er det i dag 43% højere reallønninger, der skal til, for at få økonomien til at hænge sammen efter køb af en typisk 3-værelseslejlighed på 95 m2 i Københavns Kommune, end hvis en tilsvarende enlig forælder skulle have købt boligen i 1. kvartal 2012. Således vil boligen, som i

første omgang kun var overkommelig enlige forældre med høje indkomster, såsom læger, i dag være uden for rækkevidde for stort set enhver enlig forælder, man kan forestille sig.

Lægerne, og tilsvarende indkomstgrupper, kan i dag kun få økonomien til at løbe rundt som enlig forælder i ejerbolig, hvis de søger længere væk fra København. Når adgangskravene til ejerboligmarkedet er vokset så hurtigt for de enlige forældre, og kun de allerhøjeste indkomster kan rummes på markedet, er det udtryk for, at hovedstadskommunernes boligsociale opgaver er vokset.

TABEL 9: KRAV TIL ENLIGE FORÆLDRES LØNINDKOMST VED BOLIGKØB I AARHUS KOMMUNE

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		8.250	8.732	9.895	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Typisk 3-værelses lejlighed: 95m2						
Aarhus Kommune	Rådighedsbeløb opnås	441.000	439.000	593.000	35%	19%	35%	12%
	Gældsfaktor u. 4	473.000	705.000	768.000	9%	-4%	62%	35%
	Begge	473.000	705.000	768.000	9%	-4%	62%	35%
8000 Århus C	Rådighedsbeløb opnås	474.000	475.000	638.000	34%	19%	35%	12%
	Gældsfaktor u. 4	527.000	803.000	848.000	6%	-7%	61%	34%
	Begge	527.000	803.000	848.000	6%	-7%	61%	34%
8200 Århus N	Rådighedsbeløb opnås	473.000	436.000	572.000	31%	16%	21%	1%
	Gældsfaktor u. 4	525.000	694.000	718.000	4%	-9%	37%	14%
	Begge	525.000	694.000	718.000	4%	-9%	37%	14%
8230 Åbyhøj	Rådighedsbeløb opnås	411.000	360.000	534.000	49%	31%	30%	8%
	Gældsfaktor u. 4	412.000	474.000	641.000	35%	19%	56%	30%
	Begge	412.000	474.000	641.000	35%	19%	56%	30%
8240 Risskov	Rådighedsbeløb opnås	390.000	386.000	540.000	40%	23%	38%	15%
	Gældsfaktor u. 4	375.000	558.000	658.000	18%	4%	76%	47%
	Begge	390.000	558.000	658.000	18%	4%	69%	41%
8260 Viby J	Rådighedsbeløb opnås	332.000	330.000	441.000	34%	18%	33%	11%
	Gældsfaktor u. 4	247.000	408.000	456.000	12%	-1%	85%	54%
	Begge	332.000	408.000	456.000	12%	-1%	37%	15%
Skanderborg Kommune	Rådighedsbeløb opnås	332.000	311.000	421.000	35%	19%	27%	6%
	Gældsfaktor u. 4	248.000	336.000	392.000	17%	3%	58%	32%
	Begge	332.000	336.000	421.000	25%	11%	27%	6%

TABEL 10: KRAV TIL ENLIGE FORÆLDRES INDKOMSTER VED BOLIGKØB I ODENSE

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		8.250	8.732	9.895	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Typisk 3-værelses lejlighed: 95m2						
Odense Kommune	Rådighedsbeløb opnås	338.000	350.000	439.000	25%	10%	30%	8%
	Gældsfaktor u. 4	284.000	484.000	462.000	-5%	-16%	63%	36%
	Begge	338.000	484.000	462.000	-5%	-16%	37%	14%
5000 Odense C	Rådighedsbeløb opnås	343.000	357.000	462.000	29%	14%	35%	12%
	Gældsfaktor u. 4	298.000	504.000	512.000	2%	-10%	72%	43%
	Begge	343.000	504.000	512.000	2%	-10%	49%	25%

Også i Aarhus og Odense er kravene til de enlige forældres lønninger, når de vil købe deres første bolig, vokset hurtigere end lønningerne. Her har tempoet i forringelsen af ejerboligmarkedets

rummelighed været noget lavere. Det er dog stadig de færreste enlige forældre, der vil kunne købe sig til at få dækket deres boligbehov.

Aalborg er den eneste større by i Danmark, hvor de enlige forældre kan rummes på ejerboligmarkedet, i stort set samme grad som i 2012. Heller ikke her er det alle, der kan være med, men mange mellemindkomstgrupper vil dog kunne få økonomien til at hænge sammen.

TABEL 11: KRAV TIL ENLIGE FORÆLDRES INDKOMSTER VED BOLIGKØB I AALBORG

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		8.250	8.732	9.895	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Typisk 3-værelses lejlighed: 95m <sup>2</sup>						
Aalborg Kommune	Rådighedsbeløb opnås	337.000	326.000	421.000	29%	14%	25%	4%
	Gældsfaktor u. 4	259.000	396.000	413.000	4%	-8%	59%	33%
	Begge	337.000	396.000	421.000	6%	-6%	25%	4%
9000 Aalborg	Rådighedsbeløb opnås	347.000	334.000	430.000	29%	14%	24%	3%
	Gældsfaktor u. 4	281.000	419.000	431.000	3%	-9%	54%	28%
	Begge	347.000	419.000	431.000	3%	-9%	24%	3%
9400 Nørresundby	Rådighedsbeløb opnås	320.000	294.000	387.000	32%	16%	21%	1%
	Gældsfaktor u. 4	221.000	294.000	342.000	16%	3%	55%	29%
	Begge	320.000	294.000	387.000	32%	16%	21%	1%

Det, at de enlige forældre er mere følsomme over for udsving i boligomkostninger, indebærer dog også at markederne hurtigere bliver mere rummelige igen, når boligomkostningerne falder. Figur 8 viser udviklingen i hvilke indkomster, der var nødvendige, før end en enlig forælder med et barn havde råd til at sidde i 95 m<sup>2</sup> ejerlejlighed i perioden fra 1. kvartal 2012 til 1. kvartal 2020. Ligesom for den enlige uden børn, er Skanderborg den kommune, hvor de enlige forældre har oplevet den største fremgang i betalbarheden af boliger. Her har blot været en større forbedring i hvor mange forskellige indkomsttyper, der kunne rummes, end når man ser på singlerne uden børn.

Også hvis den enlige forsørger udsættes for gælds faktorbegrænsninger, har udviklingen for dem været værre end for singlerne uden børn over den samlede periode med stigende boligpriser.

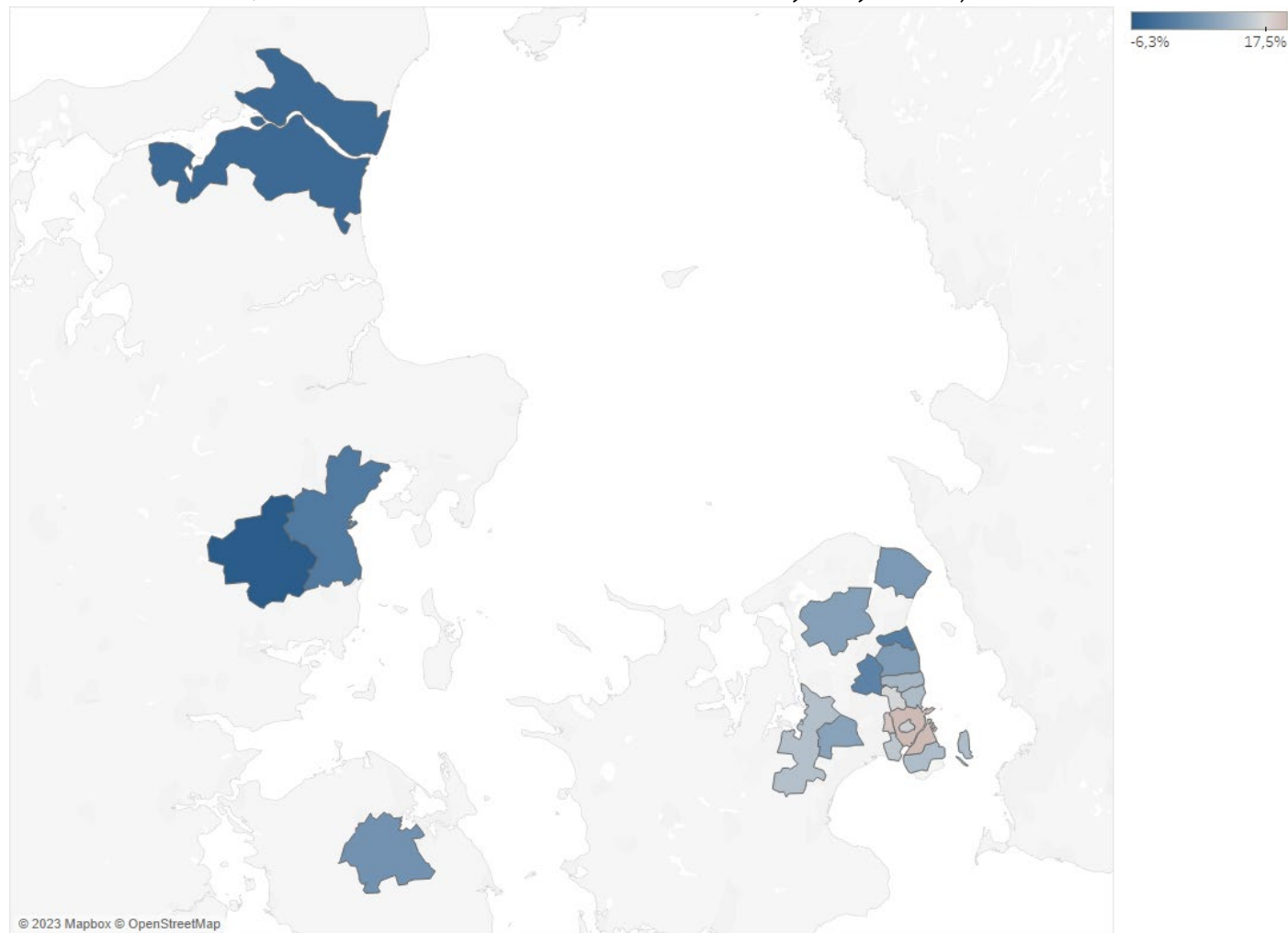
Gælds faktorbegrænsningen er, i modsætning til rådighedsbeløbet, helt uafhængig af skatteprocenten og priser på børnepasning, men hænger til gengæld sammen med overførslerne, idet de indregnes som indkomst ved beregning af gælds faktoren. I forhold til deres effekt på rådighedsbeløbet, indvirker overførsler dog mindre på gælds faktoren.

Det skyldes, at både lønindkomst og overførsler indgår i gælds faktoren med deres værdi før skat, men overførslerne er skattefri, og virker derfor bedre end løn til at hæve rådighedsbeløbet.

Idet en andel af den indkomst, som for enlige forsørgere indgår i gælds faktorberegningen, ikke påvirkes i positiv retning, når lønindkomsten stiger - men tvært imod aftrappes ved de høje lønindkomster, som skal til for at holde gælds faktoren under 4 i mange områder - vil gælds faktorbegrænsninger slå endnu hårdere ved enlige forsørgere end ved de enlige uden børn.

Modsat gælder, at hvis renterne holder sig høje, og priserne tilpasser sig, vil de enlige forsørgere, som ikke kan klassificeres som havende høj jobsikkerhed, positiv formue og et sikkert valg af låntype, opleve store forbedringer i deres adgang til boligmarkedet i forhold til andre i samme situation, på de markeder hvor gældsfaktorbegrensninger har en effekt. Det gælder eksempelvis aktuelt ikke i Aalborg og Skanderborg.

FIGUR 8: PROCENTUEL UDVIKLING I MINDSTE TILSTRÆKKELIGE LØNINDKOMST, FØR END EN ENLIG FORÆLDER KAN FÅ ØKONOMIEN TIL AT BALANCERE I EN 95 M<sup>2</sup> EJERLEJLIGHED, 2012-2020



Anm: Nominelt. Skalaens midtpunkt (grå) er lønudviklingen i den private sektor i samme periode: 14,5%

## BØRNEFAMILIER

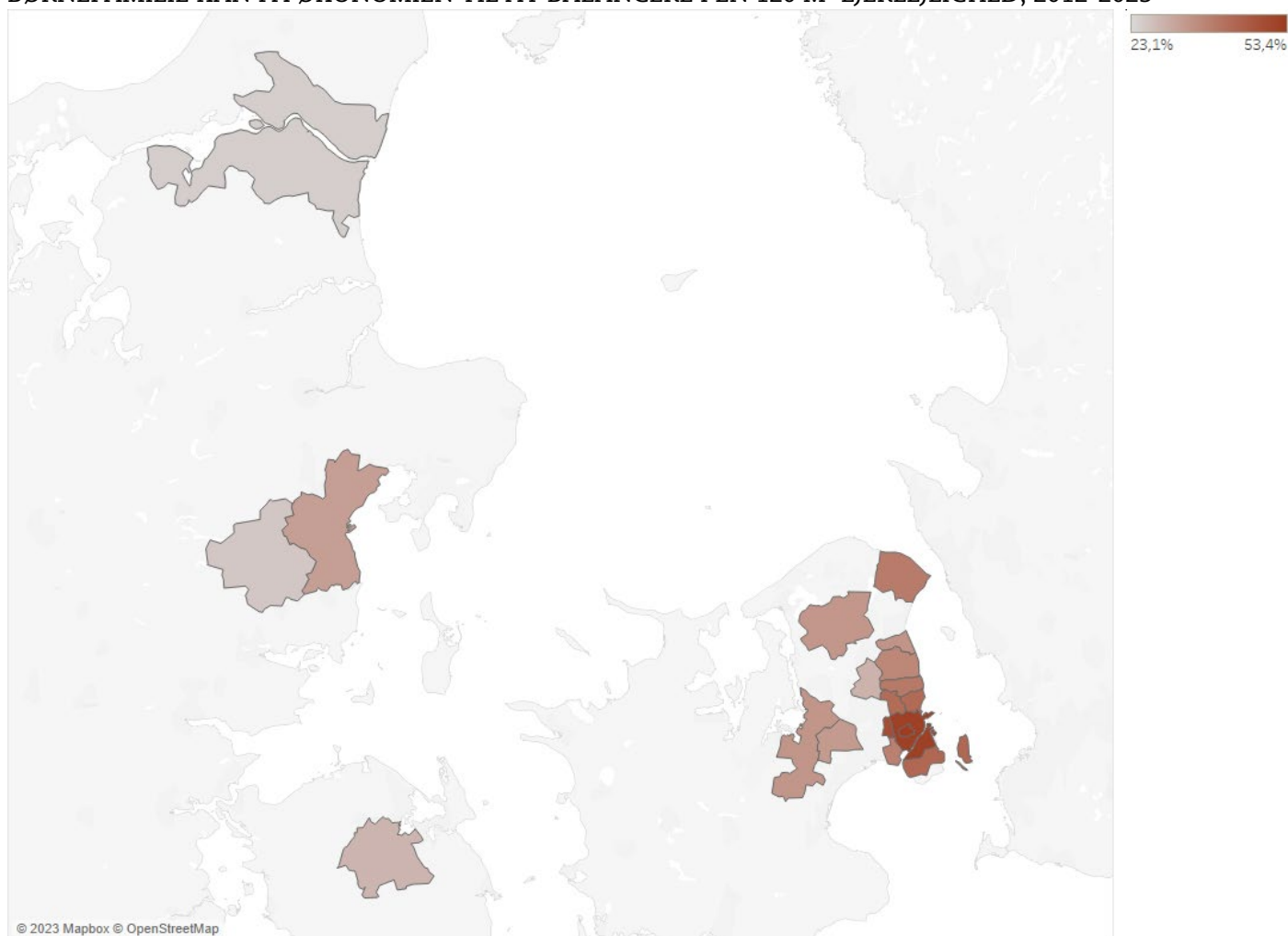
En lidt mere udbredt familietype blandt førstegangskøbere er børnefamilier med to forældre og børn. Selv i tilfælde, hvor familien ikke har børn, når der købes bolig, vil der til tider foreligge en intention om, at der skal støde børn til. I de tilfælde vil et kloget boligkøb være det boligkøb, der også tillader økonomien at hænge sammen, efter at børnene er kommet til verden.

Nedenfor behandles tilfældet, hvor der er to børn i familien, hvoraf det ene er i vuggestuealderen og det andet er i børnehavealderen. Først behandles kravene til familiens økonomi, hvis den ønsker at købe en typisk 4-værelseslejlighed og kan klare sig uden bil, men i stedet klarer sig med offentlig transport. Dernæst behandles hvad der skal til, hvis drømmen om hus og have skal realiseres, og der også skal en bil til.

## I LEJLIGHED

Først tilfældet uden have og bil. Hvordan er udviklingen i byernes evne til at rumme børnefamilierne i lejligheder, og hvem er der i det hele taget plads til, når der ses bort fra de heldige, som kan få en andelsbolig, en reguleret lejebolig eller en almennyttig bolig?

FIGUR 9: PROCENTUEL UDVIKLING I MINDSTE TILSTRÆKKELIGE LØNINDKOMST, FØR END EN BØRNEFAMILIE KAN FÅ ØKONOMIEN TIL AT BALANCERE I EN 120 M<sup>2</sup> EJERLEJLIGHED, 2012-2023



Anm: Nominelt. Skalaens midtpunkt (grå) er lønudviklingen i den private sektor i samme periode: 23,1%

Tabel 12 til tabel 16 viser hvilke indkomster der skal til for, at en familie med 2 voksne og 2 børn kan købe en 4-værelseslejlighed på 120m<sup>2</sup> i omegnen af landets fire største byer.

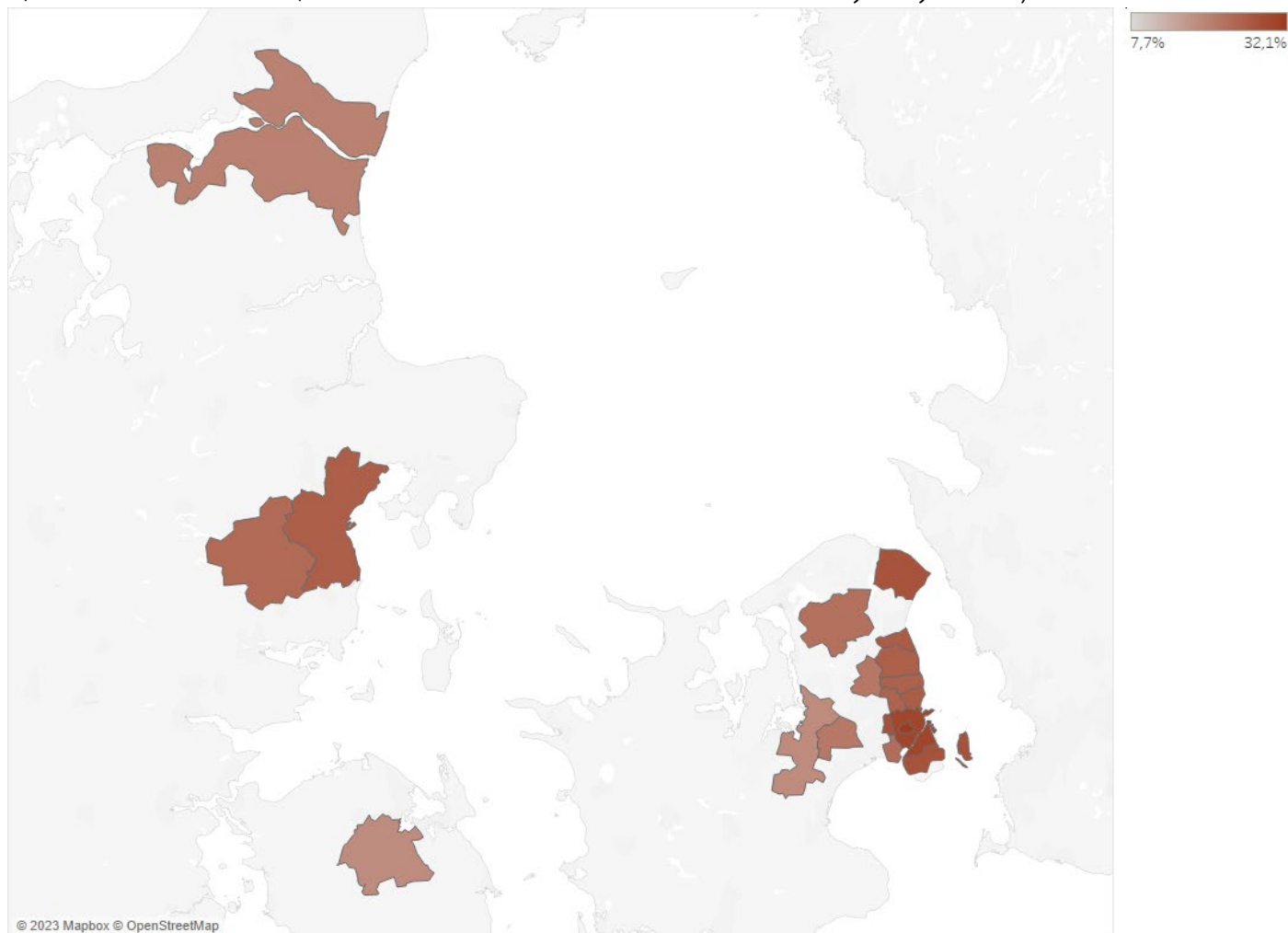
Ligesom de øvrige familietyper, er også børnefamilier forskellige i deres behov, ønsker og evne til at holde udgiftsniveauet lavt. Der vil derfor være nogle familier, som kan få økonomien til at balancere med de beregnede indkomster, og andre som ikke kan.

Mere direkte anvendelig er udviklingen over tid, som kan ses længst til højre i tabellerne og i øvrigt i figur 9, 10 og 11, hvor grå indikerer, at markederne i den undersøgte periode ikke har ændret rummelighed i forhold til lønudviklingen i samfundet. Rød indikerer at markederne er blevet ekskluderende. Blå indikerer stigende rummelighed.

Ejerlejlighedsmarkederne i og omkring de største byer er gennem de 11 undersøgte år også blevet mindre rummelige, når det drejer sig om børnefamilierne. Ikke i helt samme grad, som for de enlige forsørgere, men i lidt større grad, end hvad der gør sig gældende for singlerne uden børn.

Der er således ikke et eneste marked omkring de større byer, der kan rumme børnefamilier med flere forskellige lønniveauer, end de kunne i 2012. Aalborg kan dog rumme stort set de samme.

FIGUR 10: PROCENTUEL UDVIKLING I MINDSTE TILSTRÆKKELIGE LØNINDKOMST, FØR END EN BØRNEFAMILIE KAN FÅ ØKONOMIEN TIL AT BALANCERE I EN 120 M<sup>2</sup> EJERLEJLIGHED, 2020-2023



Anm: Nominelt. Skalaens midtpunkt (grå) er lønudviklingen i den private sektor i samme periode: 7,7%.

TABEL 12: KRAV TIL BØRNEFAMILIERS INDKOMSTER VED KØB AF LEJLIGHED I KØBENHAVN

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		14.850	15.717	17.812	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Typisk 4-værelses lejlighed: 120m2						
Frederiksberg Kommune	Rådighedsbeløb opnås	713.000	828.000	1.094.000	32%	17%	53%	28%
	Gældsfaktor u. 4	721.000	1.267.000	1.433.000	13%	0%	99%	66%
	Begge	721.000	1.267.000	1.433.000	13%	0%	99%	66%
1800-1999 Frederiksberg C	Rådighedsbeløb opnås	735.000	868.000	1.184.000	36%	20%	61%	34%
	Gældsfaktor u. 4	788.000	1.414.000	1.670.000	18%	4%	112%	77%
	Begge	788.000	1.414.000	1.670.000	18%	4%	112%	77%
2000 Frederiksberg	Rådighedsbeløb opnås	702.000	806.000	1.069.000	33%	17%	52%	27%
	Gældsfaktor u. 4	687.000	1.187.000	1.365.000	15%	1%	99%	66%
	Begge	702.000	1.187.000	1.365.000	15%	1%	95%	62%
København Kommune	Rådighedsbeløb opnås	690.000	807.000	1.051.000	30%	15%	52%	27%
	Gældsfaktor u. 4	616.000	1.164.000	1.299.000	12%	-2%	111%	76%
	Begge	690.000	1.164.000	1.299.000	12%	-2%	89%	57%
1000-1499 Kbh.K.	Rådighedsbeløb opnås	755.000	885.000	1.204.000	36%	20%	60%	33%
	Gældsfaktor u. 4	796.000	1.423.000	1.683.000	18%	4%	112%	76%
	Begge	796.000	1.423.000	1.683.000	18%	4%	112%	76%
1500-1799 Kbh.V.	Rådighedsbeløb opnås	732.000	859.000	1.116.000	30%	15%	52%	27%
	Gældsfaktor u. 4	748.000	1.354.000	1.473.000	9%	-4%	97%	64%
	Begge	748.000	1.354.000	1.473.000	9%	-4%	97%	64%
2100 København Ø	Rådighedsbeløb opnås	722.000	860.000	1.121.000	30%	15%	55%	29%
	Gældsfaktor u. 4	703.000	1.340.000	1.473.000	10%	-3%	110%	75%
	Begge	722.000	1.340.000	1.473.000	10%	-3%	104%	70%
2200 København N	Rådighedsbeløb opnås	677.000	816.000	1.074.000	32%	16%	59%	32%
	Gældsfaktor u. 4	592.000	1.220.000	1.378.000	13%	0%	133%	94%
	Begge	677.000	1.220.000	1.378.000	13%	0%	104%	70%
2300 København S	Rådighedsbeløb opnås	676.000	777.000	1.017.000	31%	16%	51%	25%
	Gældsfaktor u. 4	577.000	1.059.000	1.211.000	14%	1%	110%	75%
	Begge	676.000	1.059.000	1.211.000	14%	1%	79%	50%
2400 København NV	Rådighedsbeløb opnås	632.000	751.000	957.000	27%	12%	52%	26%
	Gældsfaktor u. 4	450.000	969.000	1.060.000	9%	-4%	136%	97%
	Begge	632.000	969.000	1.060.000	9%	-4%	68%	40%
2450 København SV	Rådighedsbeløb opnås	679.000	802.000	1.033.000	29%	14%	52%	27%
	Gældsfaktor u. 4	576.000	1.137.000	1.248.000	10%	-3%	117%	81%
	Begge	679.000	1.137.000	1.248.000	10%	-3%	84%	53%
2500 Valby	Rådighedsbeløb opnås	648.000	751.000	949.000	26%	11%	47%	22%
	Gældsfaktor u. 4	500.000	975.000	1.043.000	7%	-6%	109%	74%
	Begge	648.000	975.000	1.043.000	7%	-6%	61%	34%
2700 Brønshøj	Rådighedsbeløb opnås	630.000	711.000	889.000	25%	10%	41%	18%
	Gældsfaktor u. 4	441.000	820.000	882.000	8%	-5%	100%	67%
	Begge	630.000	820.000	889.000	8%	-4%	41%	18%
2720 Vanløse	Rådighedsbeløb opnås	635.000	744.000	952.000	28%	13%	50%	25%
	Gældsfaktor u. 4	455.000	939.000	1.042.000	11%	-2%	129%	91%
	Begge	635.000	939.000	1.042.000	11%	-2%	64%	37%
Tårnby Kommune	Rådighedsbeløb opnås	637.000	714.000	912.000	28%	13%	43%	19%
	Gældsfaktor u. 4	477.000	860.000	962.000	12%	-1%	102%	68%
	Begge	637.000	860.000	962.000	12%	-1%	51%	26%

Ligesom for de øvrige familietyper, er nedgangen i boligmarkedernes rummelighed primært sket efter coronapandemien ramte. Det ses dels af figur 10, som viser udviklingen siden 1. kvartal 2020. Dels af figur 11, hvor det ses, at markederne i 2020 var blevet mere rummelige end i 2012,

målt på hvilke indkomster der er nødvendige, for at få den daglige økonomi til at løbe rundt efter et boligkøb. Lige med undtagelse af København, Frederiksberg og Rødovre.

Selvom tallene for den procentuelle udvikling i, hvilke indkomster der er nødvendige, for at økonomien kan hænge sammen, er steget kraftigere for børnefamilien end for singlerne uden børn, er det alligevel ikke nødvendigvis blevet lige så meget sværere for børnefamilierne som for singlerne at etablere sig på boligmarkedet.

TABEL 13: KRAV TIL BØRNEFAMILIERS INDKOMSTER VED KØB AF LEJLIGHED NÆR KØBENHAVN

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		14.850	15.717	17.812	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Typisk 4-værelses lejlighed: 120m <sup>2</sup>						
Gentofte Kommune	Rådighedsbeløb opnås	709.000	804.000	1.011.000	26%	11%	43%	19%
	Gældsfaktor u. 4	670.000	1.160.000	1.187.000	2%	-10%	77%	48%
	Begge	709.000	1.160.000	1.187.000	2%	-10%	67%	40%
Lyngby-Taarbæk Kommune	Rådighedsbeløb opnås	680.000	760.000	950.000	25%	10%	40%	16%
	Gældsfaktor u. 4	555.000	947.000	972.000	3%	-9%	75%	46%
	Begge	680.000	947.000	972.000	3%	-9%	43%	19%
Gladsaxe Kommune	Rådighedsbeløb opnås	637.000	728.000	906.000	25%	10%	42%	19%
	Gældsfaktor u. 4	436.000	856.000	920.000	7%	-5%	111%	76%
	Begge	637.000	856.000	920.000	7%	-5%	44%	20%
Rødovre Kommune	Rådighedsbeløb opnås	619.000	721.000	921.000	28%	13%	49%	24%
	Gældsfaktor u. 4	388.000	816.000	935.000	15%	1%	141%	101%
	Begge	619.000	816.000	935.000	15%	1%	51%	26%
Hvidovre Kommune	Rådighedsbeløb opnås	622.000	699.000	859.000	23%	8%	38%	15%
	Gældsfaktor u. 4	371.000	766.000	806.000	5%	-7%	117%	81%
	Begge	622.000	766.000	859.000	12%	-1%	38%	15%
Høje-Taastrup Kommune	Rådighedsbeløb opnås	611.000	673.000	815.000	21%	7%	33%	11%
	Gældsfaktor u. 4	342.000	634.000	665.000	5%	-8%	94%	62%
	Begge	611.000	673.000	815.000	21%	7%	33%	11%
Rudersdal Kommune	Rådighedsbeløb opnås	676.000	739.000	925.000	25%	11%	37%	14%
	Gældsfaktor u. 4	541.000	851.000	903.000	6%	-6%	67%	39%
	Begge	676.000	851.000	925.000	9%	-4%	37%	14%
Hørsholm Kommune	Rådighedsbeløb opnås	713.000	761.000	958.000	26%	11%	34%	12%
	Gældsfaktor u. 4	594.000	889.000	967.000	9%	-4%	63%	36%
	Begge	713.000	889.000	967.000	9%	-4%	36%	13%
Furesø Kommune	Rådighedsbeløb opnås	660.000	702.000	852.000	21%	7%	29%	8%
	Gældsfaktor u. 4	443.000	691.000	723.000	5%	-8%	63%	36%
	Begge	660.000	702.000	852.000	21%	7%	29%	8%
Hillerød Kommune	Rådighedsbeløb opnås	651.000	713.000	873.000	22%	8%	34%	12%
	Gældsfaktor u. 4	421.000	691.000	770.000	11%	-2%	83%	53%
	Begge	651.000	713.000	873.000	22%	8%	34%	12%
Helsingør Kommune	Rådighedsbeløb opnås	635.000	693.000	884.000	27%	12%	39%	16%
	Gældsfaktor u. 4	363.000	603.000	743.000	23%	9%	105%	71%
	Begge	635.000	693.000	884.000	27%	12%	39%	16%
Roskilde Kommune	Rådighedsbeløb opnås	649.000	737.000	871.000	18%	4%	34%	12%
	Gældsfaktor u. 4	437.000	774.000	756.000	-2%	-14%	73%	44%
	Begge	649.000	774.000	871.000	12%	-1%	34%	12%

Sådan som vi har valgt at opgøre familiers pladsbehov (2 værelser uanset antal voksne og yderligere et værelse pr. barn), ender børnefamilien med at have boligudgifter, som udgør en

mindre andel af deres samlede udgifter, end for de øvrige familietyper. Det betyder at kravene til indkomsterne, for at økonomien kan hænge sammen, er relativt højere i forhold til gælds faktoren, end for øvrige familietyper. Det medfører, at gælds faktor begrænsninger rammer mindre hårdt, og rammer senere, end hvad der gør sig gældende for de øvrige familietyper.

Et eksempel ses, når de forskellige familietyper, skal finde ind på ejerlejligheds markedet i Frederiksberg Kommune (Se tabel 2, 7 og 12). I 2012 ville en gælds faktor begrænsning på 4 have været uden betydning for børnefamilien, hvis bankerne valgte at stille et sådant krav (Der var endnu intet formelt krav om det fra myndighedernes side - Vækstvejledningen er fra 2016). Ved de indkomster, som gav en gælds faktor på 4 efter køb i Tårnby, ville økonomien ikke kunne hænge sammen. Singler med og uden børn ville på den anden side skulle tjene ca. 19% mere end hvad der fik deres budget til at hænge sammen, hvis de skulle holde gælds faktoren nede på 4. Udsættes familierne i 1. kvartal 2023 for kravet om en gælds faktor på maksimalt 4, bliver alle familietypers købs muligheder påvirket, men effekten er klart mindst for børnefamilien. For at kunne holde gælds faktoren under 4, er den børnefamilie, som lige netop tjener nok til, at få lov til at købe, nødt til at tjene ca. 31% mere end hvad der skal til, før end økonomien hænger sammen. Singler med børn skal tjene ca. 44% mere end hvad der får deres budget til at balancere.

Værst påvirkes singlerne uden børn, som bliver nødt til at tjene ca. 55% mere end det beløb, som får økonomien til at hænge sammen. Forskellen er størst, når boligpriserne er høje og finansieringsomkostningerne er lave. I 2020 skulle en enlig forælder tjene 89% mere for at holde gælds faktoren under 4, end hvad der skulle til, for at økonomien hang sammen. For børnefamilien var det kun 31%.

TABEL 14: KRAV TIL BØRNEFAMILIERS INDKOMSTER VED KØB AF LEJLIGHED OMKRING AARHUS

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		14.850	15.717	17.812	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Typisk 4-værelses lejlighed: 120m <sup>2</sup>						
Aarhus Kommune	Rådighedsbeløb opnås	698.000	737.000	925.000	26%	11%	33%	11%
	Gælds faktor u. 4	619.000	916.000	997.000	9%	-4%	61%	34%
	Begge	698.000	916.000	997.000	9%	-4%	43%	19%
8000 Århus C	Rådighedsbeløb opnås	723.000	773.000	967.000	25%	10%	34%	12%
	Gælds faktor u. 4	687.000	1.040.000	1.099.000	6%	-7%	60%	33%
	Begge	723.000	1.040.000	1.099.000	6%	-7%	52%	27%
8200 Århus N	Rådighedsbeløb opnås	722.000	735.000	903.000	23%	8%	25%	4%
	Gælds faktor u. 4	685.000	902.000	934.000	4%	-9%	36%	14%
	Begge	722.000	902.000	934.000	4%	-9%	29%	8%
8230 Åbyhøj	Rådighedsbeløb opnås	673.000	657.000	863.000	31%	16%	28%	7%
	Gælds faktor u. 4	542.000	624.000	837.000	34%	18%	55%	29%
	Begge	673.000	657.000	863.000	31%	16%	28%	7%
8240 Risskov	Rådighedsbeløb opnås	654.000	684.000	869.000	27%	12%	33%	11%
	Gælds faktor u. 4	495.000	731.000	859.000	18%	4%	74%	45%
	Begge	654.000	731.000	869.000	19%	5%	33%	11%
8260 Viby J	Rådighedsbeløb opnås	595.000	627.000	764.000	22%	8%	29%	7%
	Gælds faktor u. 4	334.000	541.000	604.000	12%	-2%	81%	51%
	Begge	595.000	627.000	764.000	22%	8%	29%	7%
Skanderborg Kommune	Rådighedsbeløb opnås	597.000	608.000	751.000	23%	9%	26%	5%
	Gælds faktor u. 4	335.000	450.000	523.000	16%	3%	56%	30%
	Begge	597.000	608.000	751.000	23%	9%	26%	5%

TABEL 15: KRAV TIL BØRNEFAMILIERS INDKOMSTER VED BOLIGKØB I ODENSE

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		14.850	15.717	17.812	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Typisk 4-værelses lejlighed: 120m <sup>2</sup>						
Odense Kommune	Rådighedsbeløb opnås	590.000	643.000	759.000	18%	4%	29%	7%
	Gælds faktor u. 4	380.000	637.000	611.000	-4%	-15%	61%	34%
	Begge	590.000	643.000	759.000	18%	4%	29%	7%
5000 Odense C	Rådighedsbeløb opnås	596.000	650.000	784.000	21%	7%	32%	10%
	Gælds faktor u. 4	398.000	662.000	675.000	2%	-10%	70%	41%
	Begge	596.000	662.000	784.000	18%	4%	32%	10%

TABEL 16: KRAV TIL BØRNEFAMILIERS INDKOMSTER VED BOLIGKØB I AALBORG

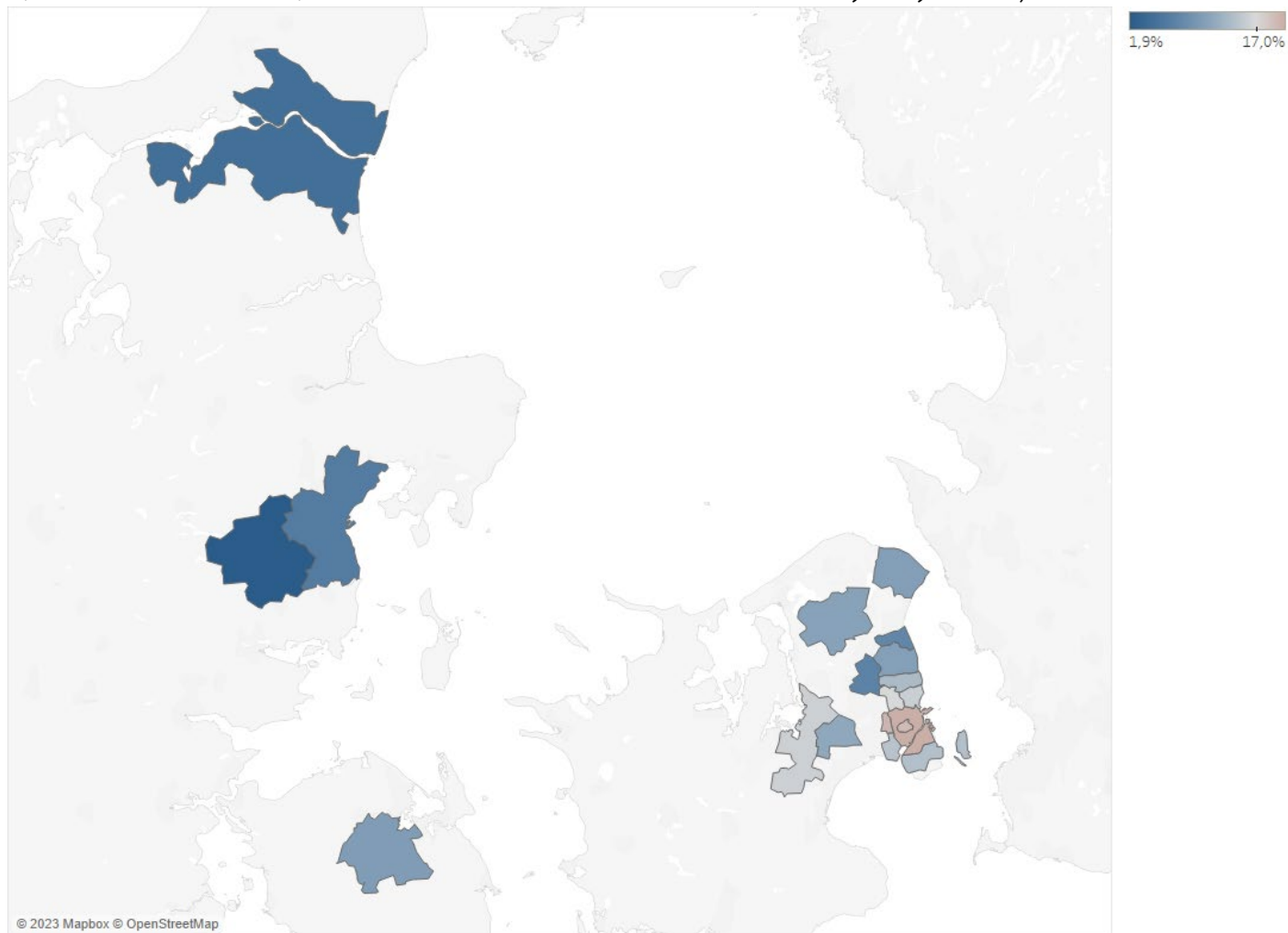
Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		14.850	15.717	17.812	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Typisk 4-værelses lejlighed: 120m <sup>2</sup>						
Aalborg Kommune	Rådighedsbeløb opnås	598.000	623.000	746.000	20%	6%	25%	4%
	Gælds faktor u. 4	349.000	525.000	549.000	4%	-8%	57%	31%
	Begge	598.000	623.000	746.000	20%	6%	25%	4%
9000 Aalborg	Rådighedsbeløb opnås	608.000	632.000	756.000	20%	6%	24%	4%
	Gælds faktor u. 4	376.000	554.000	571.000	3%	-9%	52%	27%
	Begge	608.000	632.000	756.000	20%	6%	24%	4%
9400 Nørresundby	Rådighedsbeløb opnås	580.000	580.000	712.000	23%	8%	23%	2%
	Gælds faktor u. 4	300.000	397.000	460.000	16%	2%	53%	28%
	Begge	580.000	580.000	712.000	23%	8%	23%	2%

Selvom børnefamilierne ikke rammes lige så hårdt af gælds faktor begrænsninger som de andre familietyper, er det dog alligevel nogle forholdsvis høje indkomster, der skal til, for at børnefamilier kan købe lejligheder i Hovedstadsområdet. Især hvis gælds faktoren af den ene eller anden grund skal holdes under 4. I midten af landets hovedstad, skal hver voksen i familien hive en løn på 741.500 hjem hvert år, hvis køb af en lejlighed skal hænge sammen med en gælds faktor på 4. Den slags indkomster er de færreste unge familier forundt.

Hvis familien har positiv nettoformue og høj jobsikkerhed, og derfor ikke udsættes for en gælds faktor begrænsning, kan de to voksne nøjes med at tjene en 602.000 hver. Også alle brokvartererne kræver årslønninger på over en million tilsammen for de to voksne i familien. Det er altså den øvre middelklasse, der her kan blive plads til. Kommunens billigste postnummer, 2700 Brønshøj, kræver 889.000 kr., svarende ca. til to folkeskolelæreres løn.

Det er i reelle termer 18% højere end i 1. kvartal 2020. Noget mere end reallønsudviklingen (se boks side 6). Så selvom 2700 Brønshøj er det postnummer i Københavns Kommune, hvor ejerlejlighedsmarkedets rummelighed er gået mindst tilbage, er det alligevel gået ud over nogle faggrupper, som ikke længere vil kunne købe i Brønshøj, selvom deres 11 år ældre fagfæller ville have haft muligheden for 11 år siden. Det gælder fx pædagoger.

FIGUR 11: PROCENTUEL UDVIKLING I MINDSTE TILSTRÆKKELIGE LØNINDKOMST, FØR END EN BØRNEFAMILIE KAN FÅ ØKONOMIEN TIL AT BALANCERE I EN 120 M<sup>2</sup> EJERLEJLIGHED, 2012-2020



Anm: Nominelt. Skalaens midtpunkt (grå) er lønudviklingen i den private sektor i samme periode: 14,5%

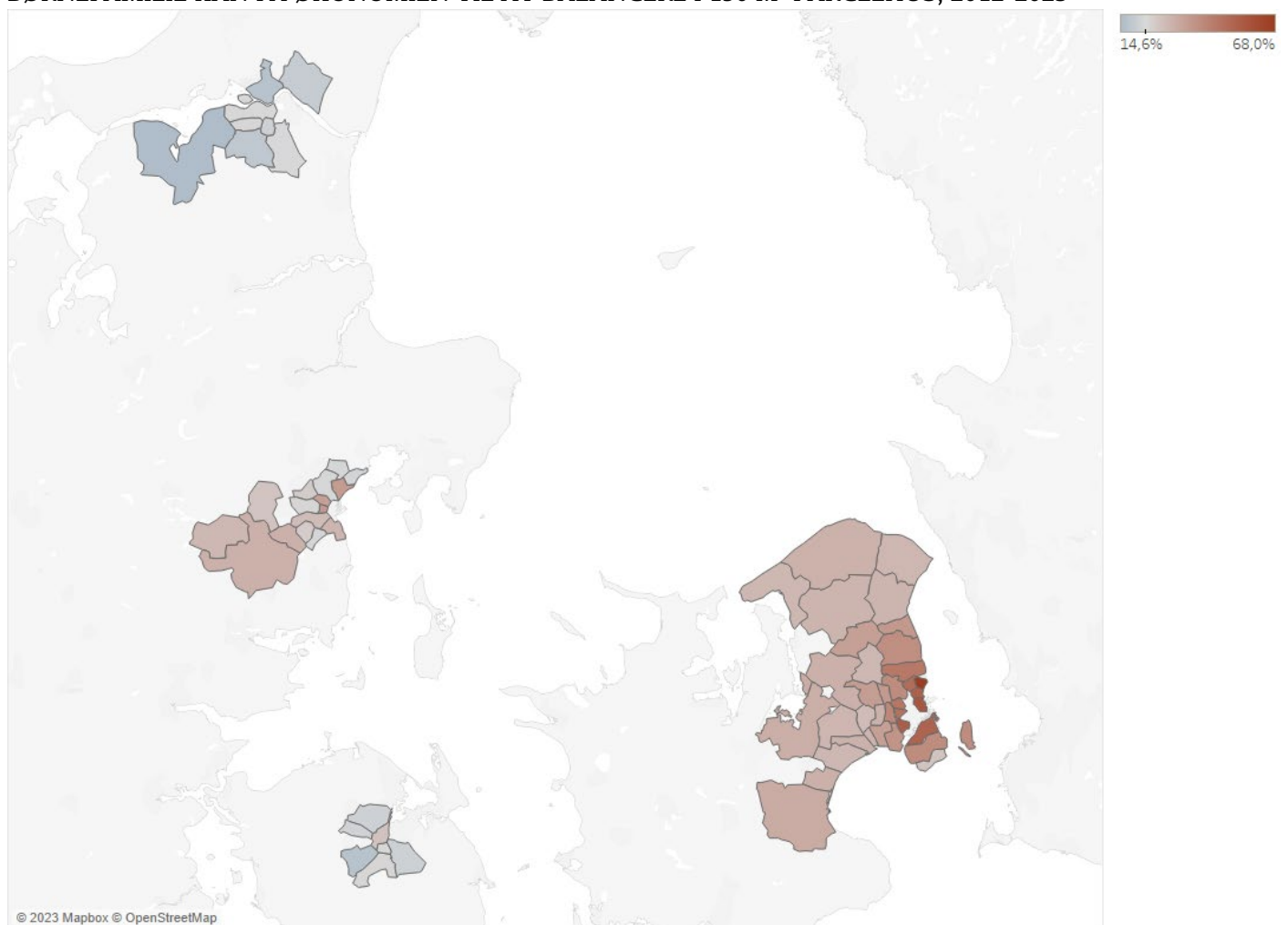
Også i Aarhus og Odense er ejerlejlighedsmarkedet i stand til at rumme færre indkomstgrupper i dag end i 2012, og især færre end i starten af 2020, hvor markederne var relativt rummelige sammenlignet både med 2012 og med i dag. Her har markederne dog ikke lukket sig for helt så mange som i Hovedstadsområdet.

## I HUS MED BIL

Hvis familien ønsker sig mere plads, have og en bil, er det endnu højere indkomster, der skal til, for at økonomien kan hænge sammen. Skal en børnefamilie eksempelvis have økonomien til at hænge sammen efter køb af 150 m<sup>2</sup> villa i Taarnby, skal indkomsten være 18% højere, end hvis familien havde valgt en lejlighed på 120 m<sup>2</sup> i kommunen. Det skyldes ikke, at huse nødvendigvis er meget dyrere at bo i end lejligheder. I stedet kan det tilskrives, at vi forudsætter at familien vil ønske at have bil, når den bosætter sig i et villakvarter, og at der forudsættes købt et større areal, svarende til den gennemsnitlige størrelse af danske parcelhuse. Det bemærkes i den sammenhæng at 150m<sup>2</sup> ikke nødvendigvis er den mest udbredte størrelse på et parcelhus i alle dele af landet. I København og de nærmeste forstæder mod vest (dog bestemt ikke på Frederiksberg) vil et hus på 150 m<sup>2</sup> være et relativt stort hus. Ligger det samme hus i Gentofte, Rudersdal eller Hørsholm er det forholdsvis lille.

I forhold til hvis familien skulle købe lejligheden i eksemplet ovenfor, er barriererne for at købe parcelhuse omkring København vokset endnu mere i løbet af de seneste tre år. Det skyldes dels, at priserne på parcelhuse under pandemien er steget kraftigere end lejligheder med tilsvarende beliggenhed. Det medvirker også, at ydelser på boliglån og realkredit udgør en større del af udgifterne, hos dem som lige netop har råd til parcelhuset, end hos dem, som lige netop har råd til lejligheden, og at finansieringen som bekendt er blevet dyrere igennem de seneste år.

FIGUR 12: PROCENTUEL UDVIKLING I MINDSTE TILSTRÆKKELIGE LØNINDKOMST, FØR END EN BØRNEFAMILIE KAN FÅ ØKONOMIEN TIL AT BALANCERE I 150 M<sup>2</sup> PARCELHUS, 2012-2023



Anm: Nominelt. Skalaens midtpunkt (grå) er lønudviklingen i den private sektor i samme periode: 23,1%

TABEL 17: KRAV TIL BØRNEFAMILIERS INDKOMSTER VED KØB AF HUS I KØBENHAVN

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		14.850	15.717	17.812	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Villa på 150m2						
Københavns Kommune	Rådighedsbeløb opnås	847.000	968.000	1.345.000	39%	23%	59%	32%
	Gældsfaktor u. 4	873.000	1.469.000	1.782.000	21%	7%	104%	70%
	Begge	873.000	1.469.000	1.782.000	21%	7%	104%	70%
2100 København Ø	Rådighedsbeløb opnås	1.058.000	1.066.000	1.674.000	57%	39%	58%	32%
	Gældsfaktor u. 4	1.363.000	1.884.000	2.504.000	33%	17%	84%	53%
	Begge	1.363.000	1.884.000	2.504.000	33%	17%	84%	53%
2300 København S	Rådighedsbeløb opnås	868.000	964.000	1.337.000	39%	22%	54%	28%
	Gældsfaktor u. 4	940.000	1.479.000	1.775.000	20%	6%	89%	57%
	Begge	940.000	1.479.000	1.775.000	20%	6%	89%	57%
2500 Valby	Rådighedsbeløb opnås	835.000	976.000	1.303.000	34%	18%	56%	30%
	Gældsfaktor u. 4	841.000	1.499.000	1.700.000	13%	0%	102%	69%
	Begge	841.000	1.499.000	1.700.000	13%	0%	102%	69%
2700 Brønshøj	Rådighedsbeløb opnås	820.000	929.000	1.218.000	31%	16%	48%	24%
	Gældsfaktor u. 4	782.000	1.309.000	1.511.000	15%	2%	93%	61%
	Begge	820.000	1.309.000	1.511.000	15%	2%	84%	54%
2720 Vanløse	Rådighedsbeløb opnås	854.000	929.000	1.279.000	38%	21%	50%	25%
	Gældsfaktor u. 4	880.000	1.316.000	1.640.000	25%	10%	87%	55%
	Begge	880.000	1.316.000	1.640.000	25%	10%	87%	55%
Taaenby Kommune	Rådighedsbeløb opnås	760.000	833.000	1.081.000	30%	14%	42%	18%
	Gældsfaktor u. 4	684.000	1.113.000	1.221.000	10%	-3%	79%	49%
	Begge	760.000	1.113.000	1.221.000	10%	-3%	61%	34%
Dragør Kommune	Rådighedsbeløb opnås	874.000	866.000	1.117.000	29%	14%	28%	7%
	Gældsfaktor u. 4	904.000	1.136.000	1.259.000	11%	-2%	39%	16%
	Begge	904.000	1.136.000	1.259.000	11%	-2%	39%	16%

Modsat har det indtil umiddelbart før pandemien gjort sig gældende, at parcelhusene på stort set alle markeder var blevet tilgængelige for flere, end der ville have haft råd i 2012, med Valby og Hellerup som eneste undtagelser (se figur 14). Denne forbedring har generelt været større, når der fokuseres på parcelhuse, end når der ses på lejlighederne. Undtagelsen herfra er attraktive postnumre omkring Aarhus, i form af Risskov, Aarhus N og Aabyhøj, hvor husene mellem 2012 og 2020 ikke er blevet betalbare i lige så højt tempo, som postnumrenes lejligheder.

At markederne er blevet mere rummelige mellem 2012 og 2020 gælder dog kun så længe, der kun tages udgangspunkt i at rådighedsbeløbet skal hænge sammen. Stilles der krav om at førstegangskøberne skal holde deres gæld under 4 gange husstandsindkomsten, vil markederne for parcelhuse i praksis være blevet hastigt mindre rummelige omkring Hovedstadsområdet og Aarhus. I resten af landet, er rådighedsbeløbet den begrænsende faktor, idet gælds faktoren ender under 4 ved enhver indkomst, der kan få økonomien til at balancere for en førstegangskøberfamilie, der køber 150 m2 villa.

Set over hele perioden fra 1. kvartal 2012 til 1. kvartal 2023 er Aalborg det eneste af de områder, der er medtaget i analysen, som har fået et mere rummeligt marked for parcelhuse til børnefamilier, både hvis familierne afkræves at de skal holde gælds faktoren under 4, og hvis det er tilstrækkeligt, at økonomien hænger sammen (se figur 12).

Det skyldes ligesom for øvrige undersøgte kombinationer af familiesammensætning og boligvalg udviklingen siden pandemiens start, som er afbilledet i figur 13.

TABEL 18: KRAV TIL BØRNEFAMILIERS INDKOMSTER VED KØB AF HUS I KØBENHAVNS OMEGN

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		14.850	15.717	17.812	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Villa på 150m2						
Gentofte Kommune	Rådighedsbeløb opnås	949.000	1.040.000	1.500.000	44%	27%	58%	32%
	Gældsfaktor u. 4	1.135.000	1.818.000	2.139.000	18%	4%	89%	57%
	Begge	1.135.000	1.818.000	2.139.000	18%	4%	89%	57%
2820 Gentofte	Rådighedsbeløb opnås	873.000	966.000	1.322.000	37%	21%	51%	26%
	Gældsfaktor u. 4	963.000	1.530.000	1.754.000	15%	1%	82%	52%
	Begge	963.000	1.530.000	1.754.000	15%	1%	82%	52%
2900 Hellerup	Rådighedsbeløb opnås	957.000	1.095.000	1.484.000	35%	20%	55%	29%
	Gældsfaktor u. 4	1.171.000	2.043.000	2.128.000	4%	-8%	82%	52%
	Begge	1.171.000	2.043.000	2.128.000	4%	-8%	82%	52%
2920 Charlottenlund	Rådighedsbeløb opnås	1.031.000	1.094.000	1.732.000	58%	40%	68%	40%
	Gældsfaktor u. 4	1.287.000	1.962.000	2.563.000	31%	15%	99%	66%
	Begge	1.287.000	1.962.000	2.563.000	31%	15%	99%	66%
Lyngby-Taarbæk Kommune	Rådighedsbeløb opnås	896.000	967.000	1.324.000	37%	21%	48%	23%
	Gældsfaktor u. 4	960.000	1.442.000	1.671.000	16%	2%	74%	45%
	Begge	960.000	1.442.000	1.671.000	16%	2%	74%	45%
Gladsaxe Kommune	Rådighedsbeløb opnås	828.000	905.000	1.175.000	30%	15%	42%	18%
	Gældsfaktor u. 4	794.000	1.259.000	1.413.000	12%	-1%	78%	48%
	Begge	828.000	1.259.000	1.413.000	12%	-1%	71%	42%
Rødovre Kommune	Rådighedsbeløb opnås	782.000	869.000	1.121.000	29%	14%	43%	20%
	Gældsfaktor u. 4	683.000	1.115.000	1.234.000	11%	-2%	81%	51%
	Begge	782.000	1.115.000	1.234.000	11%	-2%	58%	32%
Hvidovre Kommune	Rådighedsbeløb opnås	788.000	859.000	1.102.000	28%	13%	40%	17%
	Gældsfaktor u. 4	675.000	1.102.000	1.208.000	10%	-3%	79%	49%
	Begge	788.000	1.102.000	1.208.000	10%	-3%	53%	28%
Herlev Kommune	Rådighedsbeløb opnås	762.000	817.000	1.054.000	29%	14%	38%	15%
	Gældsfaktor u. 4	686.000	1.034.000	1.143.000	11%	-2%	67%	39%
	Begge	762.000	1.034.000	1.143.000	11%	-2%	50%	25%
Brøndby Kommune	Rådighedsbeløb opnås	756.000	802.000	1.035.000	29%	14%	37%	14%
	Gældsfaktor u. 4	649.000	954.000	1.090.000	14%	1%	68%	40%
	Begge	756.000	954.000	1.090.000	14%	1%	44%	20%
Glostrup Kommune	Rådighedsbeløb opnås	769.000	802.000	1.017.000	27%	12%	32%	10%
	Gældsfaktor u. 4	673.000	956.000	999.000	4%	-8%	49%	24%
	Begge	769.000	956.000	1.017.000	6%	-6%	32%	10%
Ballerup Kommune	Rådighedsbeløb opnås	780.000	819.000	1.072.000	31%	16%	37%	15%
	Gældsfaktor u. 4	680.000	932.000	1.103.000	18%	5%	62%	35%
	Begge	780.000	932.000	1.103.000	18%	5%	41%	18%
Albertslund Kommune	Rådighedsbeløb opnås	763.000	809.000	990.000	22%	8%	30%	8%
	Gældsfaktor u. 4	605.000	857.000	914.000	7%	-6%	51%	26%
	Begge	763.000	857.000	990.000	15%	2%	30%	8%
Vallensbæk Kommune	Rådighedsbeløb opnås	793.000	836.000	1.045.000	25%	10%	32%	10%
	Gældsfaktor u. 4	718.000	1.012.000	1.042.000	3%	-9%	45%	21%
	Begge	793.000	1.012.000	1.045.000	3%	-9%	32%	10%
Ishøj Kommune	Rådighedsbeløb opnås	734.000	767.000	970.000	26%	12%	32%	10%
	Gældsfaktor u. 4	570.000	794.000	884.000	11%	-2%	55%	29%
	Begge	734.000	794.000	970.000	22%	8%	32%	10%
Høje-Taastrup Kommune	Rådighedsbeløb opnås	739.000	772.000	969.000	25%	11%	31%	9%
	Gældsfaktor u. 4	568.000	833.000	912.000	9%	-3%	61%	34%
	Begge	739.000	833.000	969.000	16%	3%	31%	9%

TABEL 19: KRAV TIL BØRNEFAMILIERS INDKOMSTER VED KØB AF HUS I NORD- OG ØSTSJÆLLAND

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		14.850	15.717	17.812	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Villa på 150m2						
Rudersdal Kommune	Rådighedsbeløb opnås	885.000	922.000	1.253.000	36%	20%	42%	18%
	Gældsfaktor u. 4	950.000	1.288.000	1.543.000	20%	6%	62%	35%
	Begge	950.000	1.288.000	1.543.000	20%	6%	62%	35%
Hørsholm Kommune	Rådighedsbeløb opnås	881.000	903.000	1.221.000	35%	19%	39%	16%
	Gældsfaktor u. 4	882.000	1.187.000	1.450.000	22%	8%	65%	37%
	Begge	882.000	1.187.000	1.450.000	22%	8%	65%	37%
Furesø Kommune	Rådighedsbeløb opnås	861.000	854.000	1.125.000	32%	16%	31%	9%
	Gældsfaktor u. 4	846.000	1.072.000	1.270.000	18%	4%	50%	25%
	Begge	861.000	1.072.000	1.270.000	18%	4%	47%	23%
Egedal Kommune	Rådighedsbeløb opnås	754.000	781.000	999.000	28%	13%	32%	10%
	Gældsfaktor u. 4	612.000	822.000	947.000	15%	2%	55%	29%
	Begge	754.000	822.000	999.000	22%	7%	32%	10%
Allerød Kommune	Rådighedsbeløb opnås	788.000	803.000	1.079.000	34%	19%	37%	14%
	Gældsfaktor u. 4	680.000	916.000	1.160.000	27%	12%	71%	42%
	Begge	788.000	916.000	1.160.000	27%	12%	47%	23%
Hillerød Kommune	Rådighedsbeløb opnås	760.000	787.000	1.000.000	27%	12%	32%	10%
	Gældsfaktor u. 4	610.000	826.000	974.000	18%	4%	60%	33%
	Begge	760.000	826.000	1.000.000	21%	7%	32%	10%
Fredensborg Kommune	Rådighedsbeløb opnås	794.000	825.000	1.045.000	27%	12%	32%	10%
	Gældsfaktor u. 4	663.000	907.000	1.014.000	12%	-1%	53%	28%
	Begge	794.000	907.000	1.045.000	15%	2%	32%	10%
Helsingør Kommune	Rådighedsbeløb opnås	814.000	822.000	1.066.000	30%	14%	31%	9%
	Gældsfaktor u. 4	693.000	864.000	1.040.000	20%	6%	50%	25%
	Begge	814.000	864.000	1.066.000	23%	9%	31%	9%
Gribskov Kommune	Rådighedsbeløb opnås	696.000	727.000	922.000	27%	12%	32%	10%
	Gældsfaktor u. 4	401.000	607.000	728.000	20%	6%	82%	52%
	Begge	696.000	727.000	922.000	27%	12%	32%	10%
Halsnæs Kommune	Rådighedsbeløb opnås	668.000	702.000	873.000	24%	10%	31%	9%
	Gældsfaktor u. 4	376.000	508.000	607.000	19%	5%	61%	34%
	Begge	668.000	702.000	873.000	24%	10%	31%	9%
Roskilde Kommune	Rådighedsbeløb opnås	768.000	802.000	1.024.000	28%	13%	33%	11%
	Gældsfaktor u. 4	641.000	851.000	993.000	17%	3%	55%	29%
	Begge	768.000	851.000	1.024.000	20%	6%	33%	11%
4000 Roskilde	Rådighedsbeløb opnås	787.000	820.000	1.047.000	28%	13%	33%	11%
	Gældsfaktor u. 4	689.000	910.000	1.049.000	15%	2%	52%	27%
	Begge	787.000	910.000	1.049.000	15%	2%	33%	11%
4040 Jyllinge	Rådighedsbeløb opnås	730.000	782.000	974.000	25%	10%	34%	11%
	Gældsfaktor u. 4	540.000	780.000	861.000	10%	-3%	60%	33%
	Begge	730.000	782.000	974.000	25%	10%	34%	11%
Greve Kommune	Rådighedsbeløb opnås	737.000	775.000	963.000	24%	10%	31%	9%
	Gældsfaktor u. 4	597.000	917.000	910.000	-1%	-12%	53%	27%
	Begge	737.000	917.000	963.000	5%	-7%	31%	9%
Solrød Kommune	Rådighedsbeløb opnås	770.000	805.000	1.020.000	27%	12%	33%	10%
	Gældsfaktor u. 4	653.000	904.000	1.008.000	12%	-2%	55%	29%
	Begge	770.000	904.000	1.020.000	13%	0%	33%	10%
Køge Kommune	Rådighedsbeløb opnås	701.000	749.000	938.000	25%	11%	34%	12%
	Gældsfaktor u. 4	474.000	730.000	805.000	10%	-3%	70%	42%
	Begge	701.000	749.000	938.000	25%	11%	34%	12%

TABEL 20: KRAV TIL BØRNEFAMILIERS INDKOMSTER VED KØB AF HUS I AARHUS KOMMUNE

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		14.850	15.717	17.812	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Villa på 150m2						
Aarhus Kommune	Rådighedsbeløb opnås	758.000	763.000	958.000	26%	11%	27%	5%
	Gældsfaktor u. 4	682.000	877.000	971.000	11%	-2%	43%	19%
	Begge	758.000	877.000	971.000	11%	-2%	28%	7%
8200 Århus N	Rådighedsbeløb opnås	805.000	828.000	986.000	19%	5%	22%	2%
	Gældsfaktor u. 4	809.000	1.103.000	1.040.000	-6%	-17%	29%	7%
	Begge	809.000	1.103.000	1.040.000	-6%	-17%	29%	7%
8210 Århus V	Rådighedsbeløb opnås	750.000	788.000	1.025.000	30%	15%	37%	14%
	Gældsfaktor u. 4	664.000	980.000	1.155.000	18%	4%	74%	45%
	Begge	750.000	980.000	1.155.000	18%	4%	54%	29%
8220 Brabrand	Rådighedsbeløb opnås	758.000	766.000	937.000	22%	8%	24%	3%
	Gældsfaktor u. 4	692.000	908.000	937.000	3%	-9%	35%	13%
	Begge	758.000	908.000	937.000	3%	-9%	24%	3%
8230 Åbyhøj	Rådighedsbeløb opnås	767.000	789.000	1.061.000	34%	19%	38%	15%
	Gældsfaktor u. 4	703.000	968.000	1.233.000	27%	12%	75%	46%
	Begge	767.000	968.000	1.233.000	27%	12%	61%	34%
8240 Risskov	Rådighedsbeløb opnås	826.000	877.000	1.139.000	30%	15%	38%	15%
	Gældsfaktor u. 4	833.000	1.213.000	1.382.000	14%	1%	66%	38%
	Begge	833.000	1.213.000	1.382.000	14%	1%	66%	38%
8250 Egå	Rådighedsbeløb opnås	806.000	805.000	981.000	22%	8%	22%	1%
	Gældsfaktor u. 4	794.000	987.000	994.000	1%	-11%	25%	4%
	Begge	806.000	987.000	994.000	1%	-11%	23%	3%
8260 Viby J	Rådighedsbeløb opnås	764.000	763.000	990.000	30%	14%	29%	8%
	Gældsfaktor u. 4	693.000	863.000	1.042.000	21%	7%	50%	25%
	Begge	764.000	863.000	1.042.000	21%	7%	36%	14%
8270 Højbjerg	Rådighedsbeløb opnås	840.000	854.000	1.103.000	29%	14%	31%	9%
	Gældsfaktor u. 4	885.000	1.156.000	1.311.000	13%	0%	48%	23%
	Begge	885.000	1.156.000	1.311.000	13%	0%	48%	23%
8310 Tranbjerg J	Rådighedsbeløb opnås	734.000	717.000	895.000	25%	10%	22%	2%
	Gældsfaktor u. 4	603.000	699.000	804.000	15%	1%	33%	11%
	Begge	734.000	717.000	895.000	25%	10%	22%	2%
8361 Hasselager	Rådighedsbeløb opnås	742.000	731.000	934.000	28%	13%	26%	5%
	Gældsfaktor u. 4	641.000	771.000	919.000	19%	5%	43%	20%
	Begge	742.000	771.000	934.000	21%	7%	26%	5%
8381 Tilst	Rådighedsbeløb opnås	696.000	711.000	878.000	23%	9%	26%	5%
	Gældsfaktor u. 4	523.000	724.000	791.000	9%	-4%	51%	26%
	Begge	696.000	724.000	878.000	21%	7%	26%	5%
8520 Lystrup	Rådighedsbeløb opnås	729.000	735.000	892.000	21%	7%	22%	2%
	Gældsfaktor u. 4	604.000	787.000	808.000	3%	-9%	34%	12%
	Begge	729.000	787.000	892.000	13%	0%	22%	2%

I klassiske pendlerkommuner såsom Taarnby, Rødovre og Hvidovre ved København og i pendlerpostnumrene omkring Aarhus, såsom Risskov, Højbjerg og Viby, er det i dag nødvendigt med reallønninger, der er 13-15% højere end hvad der var tilstrækkeligt i starten af 2020. Imens er de faktiske reallønninger i samfundet faldet, som følge af inflationen.

Således er markederne i dag ikke længere blot forbeholdt den øvre middelklasse, sådan som tilfældet var i 2020, men den øverste middelklasse.

TABEL 21: KRAV TIL BØRNEFAMILIERS INDKOMSTER VED KØB AF HUS I SKANDERBORG KOMMUNE

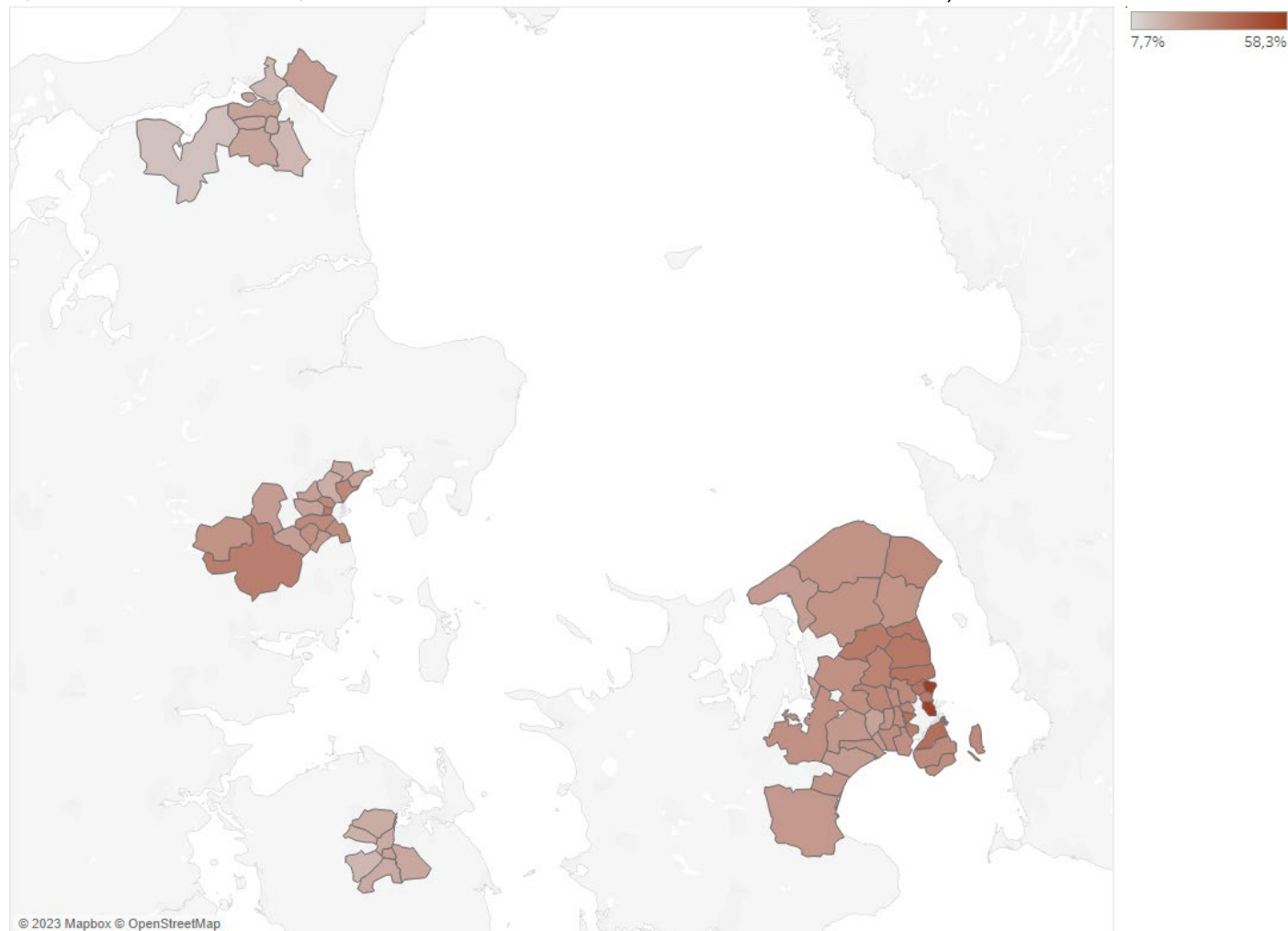
Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		14.850	15.717	17.812	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Villa på 150m2						
Skanderborg Kommune	Rådighedsbeløb opnås	687.000	701.000	886.000	26%	12%	29%	8%
	Gældsfaktor u. 4	482.000	643.000	759.000	18%	4%	58%	31%
	Begge	687.000	701.000	886.000	26%	12%	29%	8%
8660 Skanderborg	Rådighedsbeløb opnås	708.000	702.000	937.000	33%	18%	32%	10%
	Gældsfaktor u. 4	537.000	642.000	886.000	38%	22%	65%	37%
	Begge	708.000	702.000	937.000	33%	18%	32%	10%
8362 Hørning	Rådighedsbeløb opnås	665.000	713.000	880.000	24%	9%	32%	10%
	Gældsfaktor u. 4	418.000	695.000	752.000	8%	-4%	80%	50%
	Begge	665.000	713.000	880.000	24%	9%	32%	10%
8680 Ry	Rådighedsbeløb opnås	722.000	744.000	944.000	27%	12%	31%	9%
	Gældsfaktor u. 4	563.000	763.000	885.000	16%	2%	57%	31%
	Begge	722.000	763.000	944.000	24%	9%	31%	9%
8464 Galten	Rådighedsbeløb opnås	663.000	680.000	847.000	24%	10%	28%	7%
	Gældsfaktor u. 4	416.000	583.000	668.000	15%	1%	61%	34%
	Begge	663.000	680.000	847.000	24%	10%	28%	7%

TABEL 22: KRAV TIL BØRNEFAMILIERS INDKOMSTER VED KØB AF HUS I ODENSE KOMMUNE

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		14.850	15.717	17.812	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Villa på 150m2						
Odense Kommune	Rådighedsbeløb opnås	664.000	687.000	829.000	21%	7%	25%	4%
	Gældsfaktor u. 4	495.000	670.000	690.000	3%	-9%	39%	16%
	Begge	664.000	687.000	829.000	21%	7%	25%	4%
5000 Odense C	Rådighedsbeløb opnås	623.000	668.000	798.000	20%	5%	28%	7%
	Gældsfaktor u. 4	379.000	611.000	617.000	1%	-11%	63%	36%
	Begge	623.000	668.000	798.000	20%	5%	28%	7%
5210 Odense NV	Rådighedsbeløb opnås	637.000	654.000	772.000	18%	4%	21%	1%
	Gældsfaktor u. 4	424.000	564.000	552.000	-2%	-14%	30%	9%
	Begge	637.000	654.000	772.000	18%	4%	21%	1%
5220 Odense SØ	Rådighedsbeløb opnås	664.000	661.000	799.000	21%	7%	20%	0%
	Gældsfaktor u. 4	447.000	554.000	596.000	7%	-5%	33%	11%
	Begge	664.000	661.000	799.000	21%	7%	20%	0%
5230 Odense M	Rådighedsbeløb opnås	727.000	729.000	891.000	22%	8%	23%	2%
	Gældsfaktor u. 4	611.000	766.000	809.000	6%	-7%	32%	10%
	Begge	727.000	766.000	891.000	16%	3%	23%	2%
5250 Odense SV	Rådighedsbeløb opnås	672.000	672.000	781.000	16%	3%	16%	-3%
	Gældsfaktor u. 4	469.000	585.000	541.000	-8%	-18%	15%	-4%
	Begge	672.000	672.000	781.000	16%	3%	16%	-3%
5260 Odense S	Rådighedsbeløb opnås	675.000	696.000	835.000	20%	6%	24%	3%
	Gældsfaktor u. 4	476.000	672.000	682.000	1%	-11%	43%	20%
	Begge	675.000	696.000	835.000	20%	6%	24%	3%
5270 Odense N	Rådighedsbeløb opnås	679.000	685.000	820.000	20%	6%	21%	1%
	Gældsfaktor u. 4	480.000	620.000	633.000	2%	-10%	32%	10%
	Begge	679.000	685.000	820.000	20%	6%	21%	1%

Helt så slemt står det ikke til i Odense og Aalborg. I Aalborg kan markederne for parcelhuse i dag rumme flere forskellige indkomstgrupper end i 2012, mens Odenses boligmarked er meget tæt på at kunne rumme de samme.

FIGUR 13: PROCENTUEL UDVIKLING I MINDSTE TILSTRÆKKELIGE LØNINDKOMST, FØR END EN BØRNEFAMILIE KAN FÅ ØKONOMIEN TIL AT BALANCERE I 150 M<sup>2</sup> PARCELHUS, 2020-2023

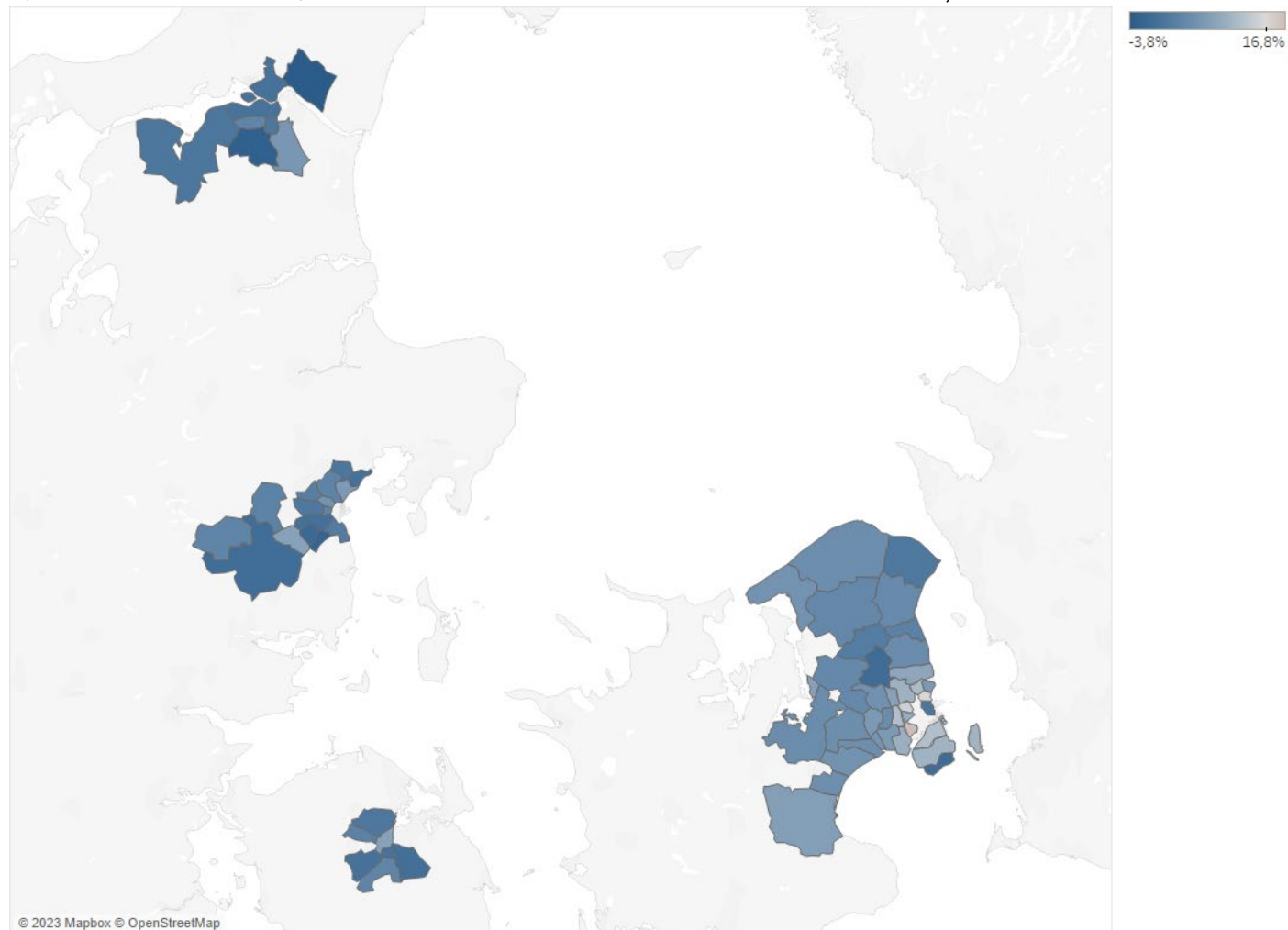


Anm: Nominelt. Skalaens midtpunkt (grå) er lønudviklingen i den private sektor i samme periode: 7,7%.

TABEL 22: KRAV TIL BØRNEFAMILIERS INDKOMSTER VED KØB AF HUS I AALBORG KOMMUNE

Tid		1.kv. 2012	1. kv. 2020	1. kv. 2023	Nom. stigning	Real stigning	Nom. stigning	Real stigning
Anvendt krav til rådighedsbeløb		14.850	15.717	17.812	Siden 2020		Siden 2012	
Kommune	Vurderingskriterie	Villa på 150m2						
Aalborg Kommune	Rådighedsbeløb opnås	664.000	661.000	799.000	21%	7%	20%	0%
	Gældsfaktor u. 4	447.000	554.000	596.000	7%	-5%	33%	11%
	Begge	664.000	661.000	799.000	21%	7%	20%	0%
9000 Aalborg	Rådighedsbeløb opnås	727.000	729.000	891.000	22%	8%	23%	2%
	Gældsfaktor u. 4	611.000	766.000	809.000	6%	-7%	32%	10%
	Begge	727.000	766.000	891.000	16%	3%	23%	2%
9400 Nørresundby	Rådighedsbeløb opnås	672.000	672.000	781.000	16%	3%	16%	-3%
	Gældsfaktor u. 4	469.000	585.000	541.000	-8%	-18%	15%	-4%
	Begge	672.000	672.000	781.000	16%	3%	16%	-3%
9200 Aalborg SV	Rådighedsbeløb opnås	675.000	696.000	835.000	20%	6%	24%	3%
	Gældsfaktor u. 4	476.000	672.000	682.000	1%	-11%	43%	20%
	Begge	675.000	696.000	835.000	20%	6%	24%	3%
9210 Aalborg SØ	Rådighedsbeløb opnås	679.000	685.000	820.000	20%	6%	21%	1%
	Gældsfaktor u. 4	480.000	620.000	633.000	2%	-10%	32%	10%
	Begge	679.000	685.000	820.000	20%	6%	21%	1%
9230 Svenstrup J	Rådighedsbeløb opnås	659.000	639.000	777.000	22%	7%	18%	-2%
	Gældsfaktor u. 4	419.000	461.000	526.000	14%	1%	25%	5%
	Begge	659.000	639.000	777.000	22%	7%	18%	-2%
9240 Nibe	Rådighedsbeløb opnås	628.000	633.000	720.000	14%	0%	15%	-4%
	Gældsfaktor u. 4	341.000	444.000	369.000	-17%	-27%	8%	-10%
	Begge	628.000	633.000	720.000	14%	0%	15%	-4%
9260 Gistrup	Rådighedsbeløb opnås	668.000	706.000	819.000	16%	2%	23%	2%
	Gældsfaktor u. 4	445.000	702.000	635.000	-10%	-20%	43%	19%
	Begge	668.000	706.000	819.000	16%	2%	23%	2%
9310 Vodskov	Rådighedsbeløb opnås	649.000	624.000	773.000	24%	9%	19%	-1%
	Gældsfaktor u. 4	395.000	407.000	516.000	27%	12%	31%	9%
	Begge	649.000	624.000	773.000	24%	9%	19%	-1%

FIGUR 14: PROCENTUEL UDVIKLING I MINDSTE TILSTRÆKKELIGE LØNINDKOMST, FØR END EN BØRNEFAMILIE KAN FÅ ØKONOMIEN TIL AT BALANCERE I 150 M<sup>2</sup> PARCELHUS, 2012-2020



Anm: Nominelt. Skalaens midtpunkt (grå) er lønudviklingen i den private sektor i samme periode: 14,5%

---

## SITUATIONEN FOR UDVALGTE FAMILIER

I den resterende del af Bolig&Tal opstilles eksempler på familier, med indkomster som er repræsentative for en række faggrupper. Det beskrives hvordan udviklingen i boligpriser, renter og andre udgifter har påvirket dem, med udgangspunkt i samme vurderingskriterier som ovenfor.

### SYGEPLEJERSKEN

I nedenstående behandles, som et eksempel, mulighederne for en single uden barn, som har en lønindkomst svarende til den gennemsnitlige aflønning pr. leveret årsværk for danske sygeplejersker i alderen 30 til 34 år. Den indregnede løn afhænger af den beliggenhed, der regnes på og stammer fra Kommunernes og Regionernes Løndatakontor. Der regnes på baggrund af den gennemsnitligt opnåede løn pr. leveret årsværk eksklusive overarbejde, for 30-34-årige med arbejdsplads indenfor et områdetillægs-område. I Hovedstaden tages udgangspunkt i at sygeplejersken har arbejdsplads i område 4. I Århus og omegn tages udgangspunkt i område 2. I Odense og Aalborg tages der udgangspunkt i område 1. Lønudviklingen mellem første kvartal 2012 og 1. kvartal 2023 er illustreret i figur 3.

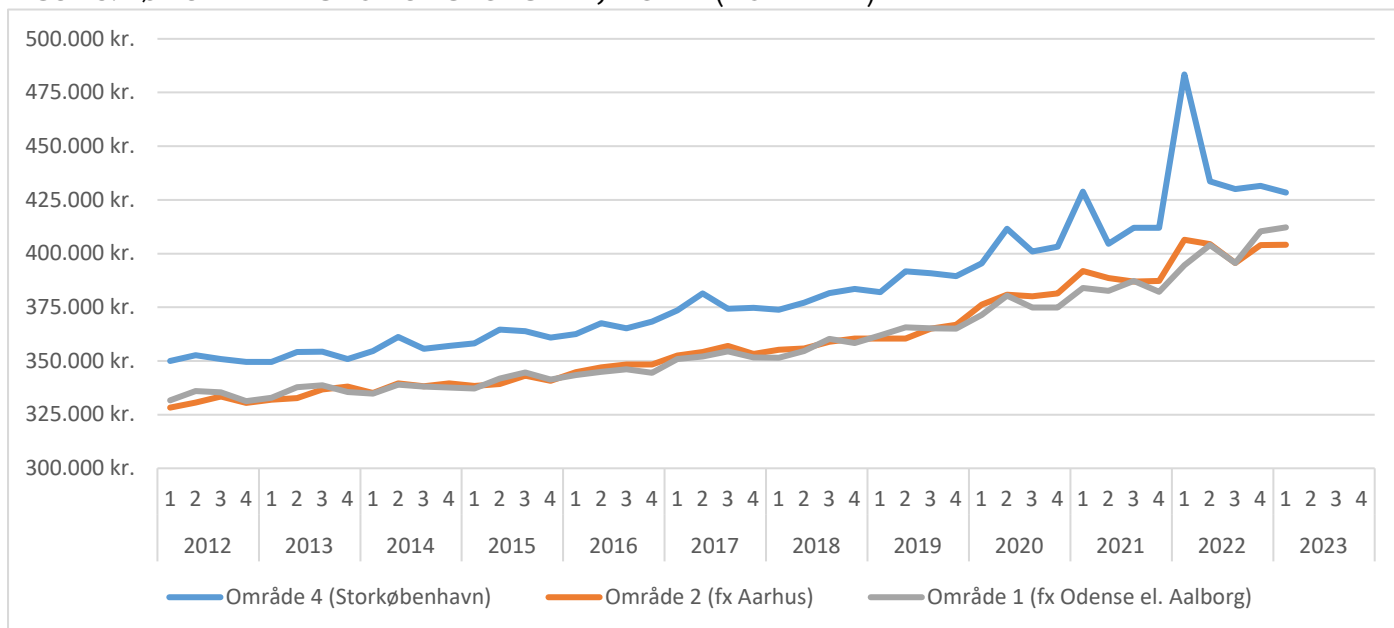
Bemærk her, at sygeplejerskerne igennem de seneste år med pandemien har haft midlertidigt højere lønninger i perioder, hvor regionerne har haft behov for større fleksibilitet fra deres side. Som følge af midlertidigheden, kan de tillæg der er givet til lønnen ikke indgå i kreditvurdering, og resultaterne for 2. kvartal 2020, 1. kvartal 2021 og 1. og 2. kvartal 2022 skal derfor tages med forbehold - særligt i Region Hovedstaden.

Singler uden børn er den klart mest udbredte familietype i landet og især i de større byer. 62% af alle familier i Landsdel Byen København består af bare en person. I Danmark som helhed er andelen 50%.

Til gengæld er ejerboliger ikke et oplagt valg for singlerne, idet deres boligbehov kan ændres, hvis de på et tidspunkt finder en partner, og transaktionsomkostningerne ved at skifte bolig er relativt høje ved ejerboliger.

Det vil dog i mange tilfælde kunne være nødvendigt for singlerne alligevel at vælge ejerboliger. Det skyldes, at der ved øvrige boligformer er en grad af ubalance mellem udbud og efterspørgsel, som gør, at det ikke nødvendigvis vil være muligt at få en leje- eller andelsbolig blot fordi, man er i stand til at betale, hvad den koster. For andelsboliger og reguleret privat udlejning gælder, at der skal en blanding af held og kontakter til, idet regulering af priser og lejer medfører, at flere er villige til at leje dem, end hvis prisen blev sat markeds-mæssigt. I de almene lejeboliger er priserne også typisk lavere end markedspris. Her tildeles boligerne i henhold til en blanding af ventelister og kommunal anvisning. De lavere priser tjener et vigtigt boligsocialt formål, idet de dels medvirker til at sikre et socialt miks i byen – så der dæmmes op for geografisk opdeling af folk med forskellige indkomster – dels sikrer de, at personer med tilknytning til byen har en chance for at bevare den tilknytning, selv når de overbydes af tilflyttere med højere indkomster.

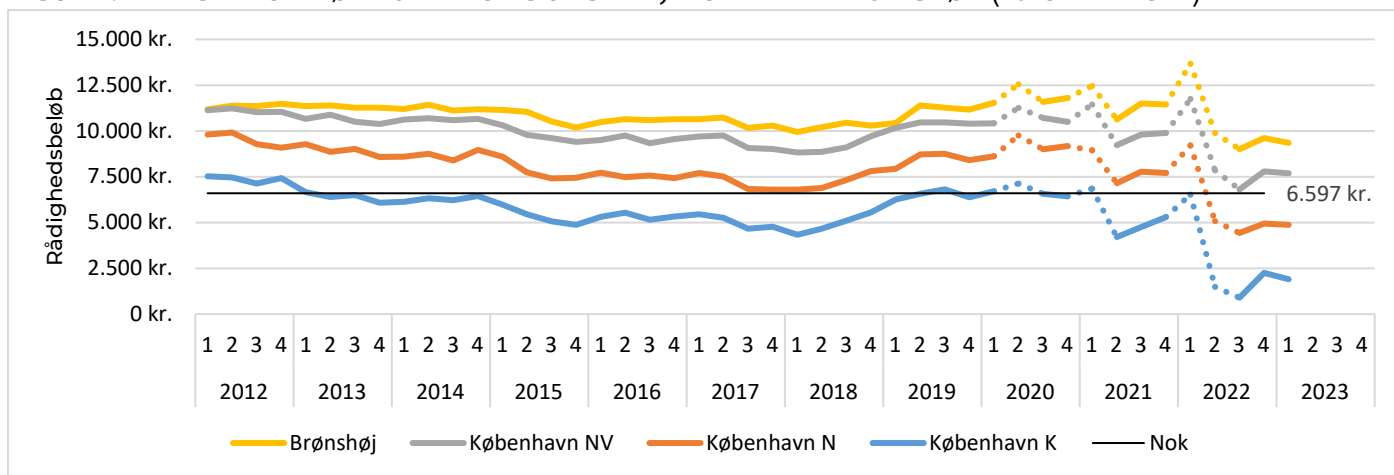
FIGUR 3: LØNUDVIKLING FOR UNGE SYGEPLEJERSKER (NOMINELT)



Tilbage står, hvis man hverken er skrevet op eller heldig, ejerboligerne og de lejeboliger, som er opført siden 1992, og som dermed har aftalt husleje, således at det i princippet er dem, der er villige til at betale mest, der får lov til at flytte ind. Udbuddet af nye små lejligheder, som passer til singlerne, holdes dog fra kommunalt hold kunstigt lavt i forhold til, hvad udlejerne potentielt kunne have ønsket at vælge. Både Københavns og Frederiksberg Kommune har i deres kommuneplaner bestemmelser, som direkte forbyder at der bygges boliger som passer i størrelse til byens singler, medmindre der i samme ejendom også opføres boliger til større familier. Derfor vil der i udlejningsejendomme kunne forventes at være for få singlevenlige lejligheder i forhold til, hvad markedet kan bære. Ejerboliger er altså den mest konsistente vej til at få en singlevenlig lejlighed på markedsvilkår.

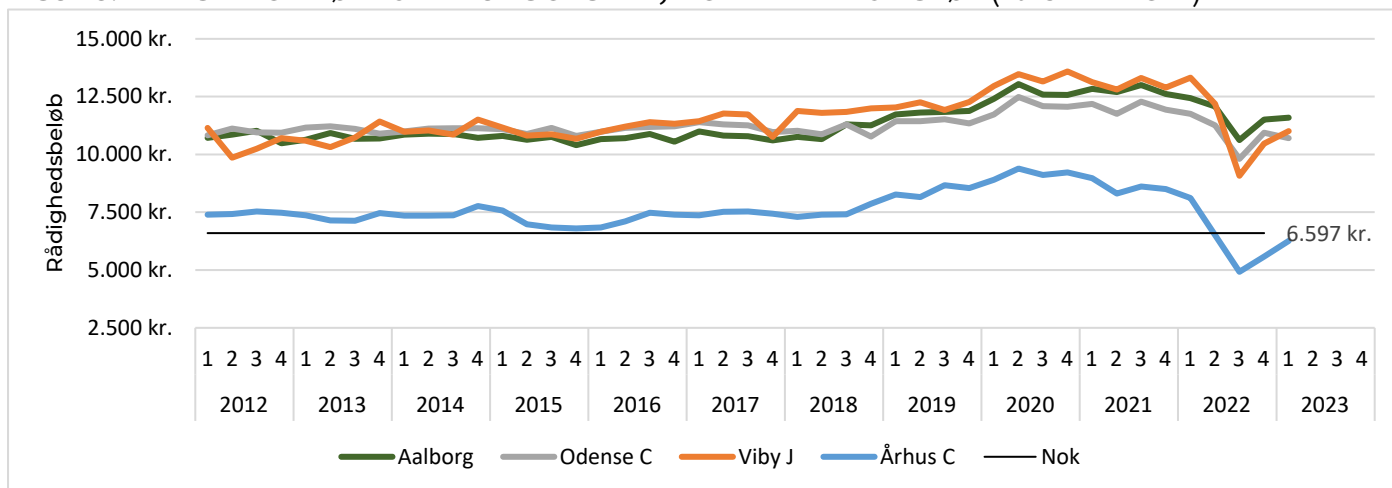
Vi vælger at betragte sygeplejerskens økonomi som sammenhængende, når hans eller hendes rådighedsbeløb efter alle faste udgifter er betalt er mindst 5.500 i 2012-priser. I 1. kvartal 2023 svarer det til 6.597 kr.

FIGUR 4: RÅDIGHEDSBELOEB FOR EN UNG SYGEPLEJERSKE EFTER BOLIGKØB (2023K1-PRISER)



Anm.: Stiplede linjer angiver, at lønnen i kvartalet har været præget af midlertidige forhold, og at rådighedsbeløbet for det enkelte kvartal derfor ikke er udtryk for, om sygeplejersken kan få økonomien til at hænge sammen i længden.

FIGUR 5: RÅDIGHEDSBELØB FOR EN UNG SYGEPLEJERSKE EFTER BOLIGKØB (2023K1-PRISER)



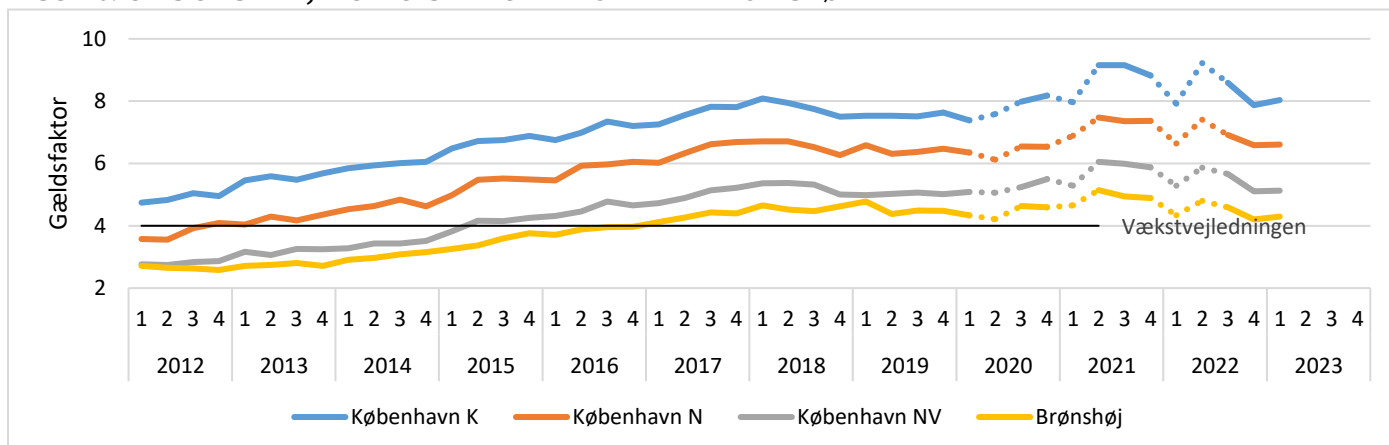
I starten af 2012 kunne en sygeplejerske, som købte bolig i København K – midt i landets hovedstad – stadig få økonomien til at hænge sammen på tilfredsstillende vis. Priserne steg dog hurtigt så meget, at København K ikke længere ville kunne hænge sammen for sygeplejersken. I stedet var det muligt at købe på brokvartererne, som eksemplificeret ved København N (Nørrebro). Også her skrumpede det rådighedsbeløb, som resulterer af et ejerlejlighedskøb på 60 m<sup>2</sup>, dog i takt med at boligbyrden voksede frem mod vinteren 2017/2018, så rådighedsbeløbet ville ende lige på grænsen. Herefter faldt boligbyrden igen, idet renterne faldt, mens boligprisernes forholdt sig relativt stabilt med begrænsede stigninger. København K endte igen lige på vippen i forhold til, om en sygeplejerske vil kunne få økonomien til at hænge sammen. Efter pandemiens indtog har vi dog set en kombination af stigende boligpriser, renter og energjudgifter, som har medført en kraftig stigning i boligbyrden. Således er sygeplejersken igen blevet afskåret fra Nørrebro, og rådighedsbeløbet i Nordvest er endt med at være lige på grænsen. På det seneste er en del af de højere finansieringsomkostninger dog blevet kapitaliseret ind i boligpriserne, således at de er faldet, og boligbyrden igen er gået lidt ned.

Mens unge sygeplejersker i København løbende har måttet finde sig til rette med at skulle bo længere og længere fra byen for at kunne få økonomien til at hænge sammen, har situationen været en anden i provinsen. I hvert fald indtil pandemien ramte. Selv i midten af Aarhus har boligprisstigningerne det seneste årti ikke været kraftigere end, at rådighedsbeløbet som følge af rentefald har været stabilt indtil 2018 og derefter ligefrem er steget, så levestandarden, som en sygeplejerske vil kunne opnå efter køb af 60 m<sup>2</sup> i midtbyen, er blevet bedre. Også i provinsen har inflation og stigende renter dog udhulet lønningerne, og begrænset sygeplejersken i, hvor han eller hun vil kunne købe. Det seneste år har unge sygeplejersker derfor ikke haft mulighed for at få økonomien til at hænge sammen efter køb af 60 m<sup>2</sup> lejlighed i det centrale Aarhus.

Ca. 5 km. fra midten af Aarhus, i Viby Jylland, har boligmarkedet også lukket sig for mange potentielle købere på det seneste. Her har en sygeplejerske dog hele tiden kunnet opnå et særdeles pænt rådighedsbeløb efter boligkøb. Det rådighedsbeløb er selv efter den udhuling, som inflation og rentestigninger har medført, stadig på niveau med hvad det var i 2012. Samme gælder i midten af både Odense og Aalborg.

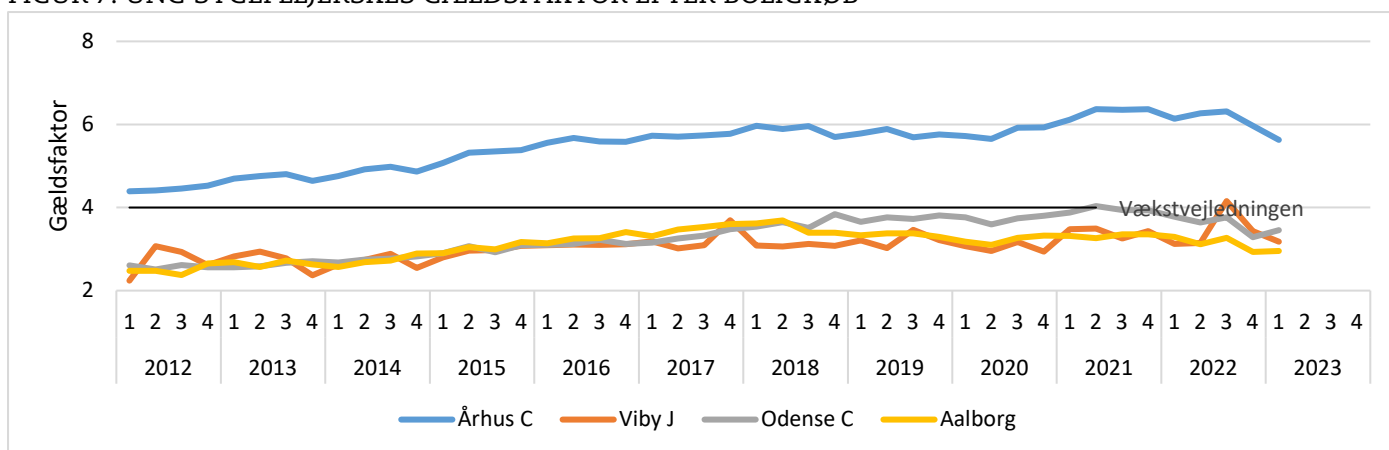
At sygeplejersken har råd til at sidde i en given bolig, er dog ikke en garanti for, at der kan findes en bank og et realkreditinstitut, som vil være med til at finansiere den.

FIGUR 6: UNG SYGEPLEJERSKES GÆLDSFAKTOR EFTER BOLIGKØB



Anm.: Stiplede linjer angiver, at lønnen i kvartalet har været præget af midlertidige forhold, og at rådighedsbeløbet for det enkelte kvartal derfor ikke er udtryk for, om sygeplejersken kan få økonomien til at hænge sammen i længden.

FIGUR 7: UNG SYGEPLEJERSKES GÆLDSFAKTOR EFTER BOLIGKØB



Finanstilsynet etablerede med Vejledning om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv. (vækstvejledningen) i februar 2016 en hovedregel om, at man ikke må låne mere end 4 gange sin årsindkomst ved boligkøb i Hovedstadsområdet og i Aarhus, medmindre man samtidigt har tilstrækkelig stor formue til at kunne modstå et prisfald på 10% uden at blive teknisk insolvent. Det vil for en ung sygeplejerske indebære, at han eller hun ikke må låne til 60 m<sup>2</sup> i Brønshøj, da gælds faktoren her i 1. kvartal 2023 bliver 4,3.

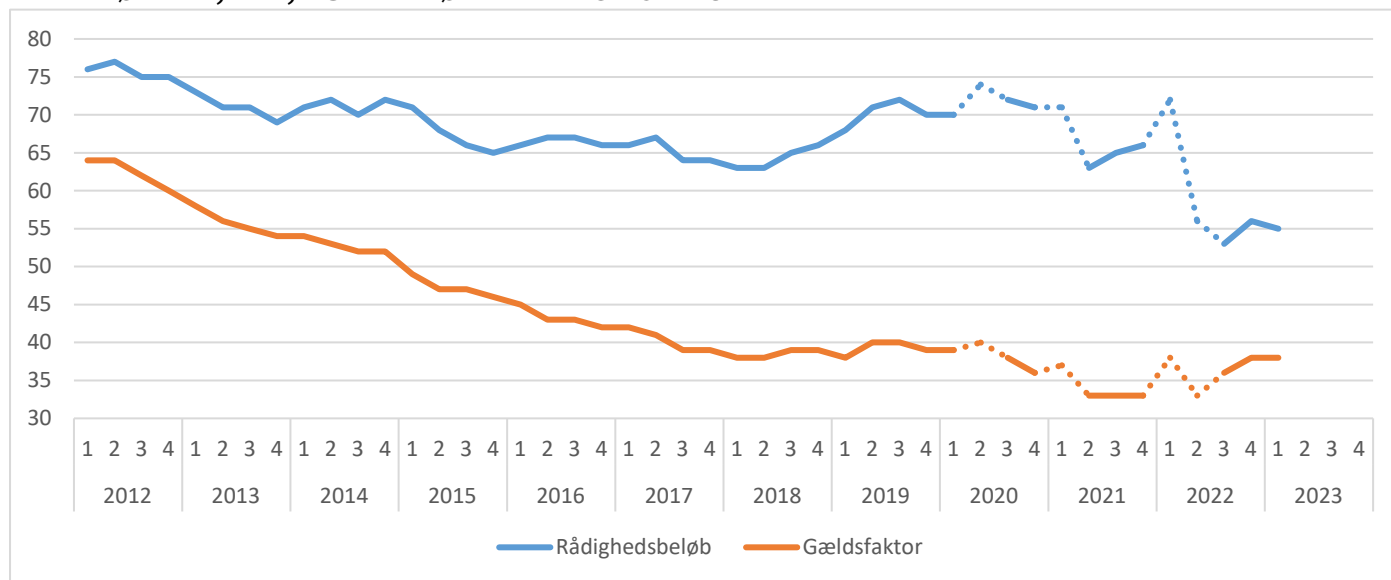
Vækstvejledningen indeholder dog undtagelser. I udgangspunktet gælder gælds faktorbegrænsningen altid for købere, som vælger afdragsfrihed eller variabel rente. Vælger man derimod fastforrentet realkredit med afdrag, sådan som vi tager udgangspunkt i ved beregninger af rådighedsbeløbet, vil gælds faktorbegrænsningerne kunne sættes ud af kraft, dersom låntager både har positiv formue og høj jobsikkerhed.

Dertil kommer, at banker og kreditinstitutter kan vælge helt at fravige Vækstvejledningens principper, hvis de træffer andre foranstaltninger for at mindske deres risici.

Som det ses, vil sygeplejersken, selv med det forholdsvis stramme budget, som indgår i modellen ikke kunne få en typisk 2-værelseslejlighed på 60 m<sup>2</sup> med en gennemsnitlig placering og gennemsnitlig kvalitet indenfor Københavns Kommune, men vil stadig have muligheden i enkelte bydele. Ikke alle toværelseslejligheder er dog lige store eller i lige god stand, så om en

faggruppe kan rummes på markedet er ikke så binært, som det er behandlet ovenfor. I figur 8, vises derfor udviklingen i, hvor mange gennemsnitskvadratmeter, en ung sygeplejerske kan få råd til i Københavns Kommune, hvis hver af de to mulige kreditrestriktioner skal overholdes. Forudsat at bank og realkreditselskab er enige i, at sygeplejersker har høj jobsikkerhed, og er villig til at yde en gælds faktor på 5,73, vil en sygeplejerske som har udvist evne til at holde et stramt budget, kunne have råd til 55 m<sup>2</sup>. For andre faggrupper med tilsvarende løn, men uden høj jobsikkerhed, vil det i bedste fald kunne blive til 38 m<sup>2</sup>.

FIGUR 8: BOLIGAREAL SOM TILLADER UNG SYGEPLEJERSKES OVERHOLDELSE AF KREDITRESTRIKTIONER EFTER KØB AF EJERLEJLIGHED I KØBENHAVNS KOMMUNE



Anm.: Stiplede linjer angiver, at lønnen i kvartalet har været præget af midlertidige forhold, og at rådighedsbeløbet for det enkelte kvartal derfor ikke er udtryk for, om sygeplejersken kan få økonomien til at hænge sammen i længden.

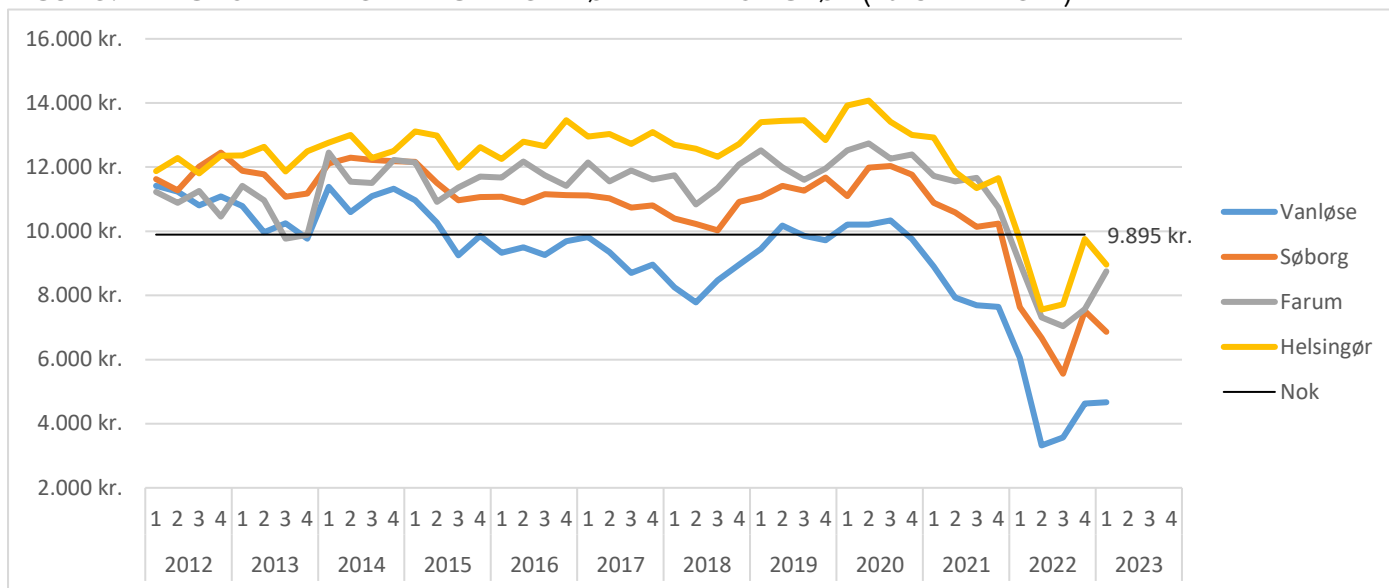
## INGENIØREN MED BARNET

Et mere specielt tilfælde af boligkøbere er de enlige forældre. Kun 6,1% af familier i Danmark består af enlige forældre og deres børn. Men det er en situation, som man kan komme i midlertidigt, og i den forbindelse kan få akut behov for en bolig. Kan ejerboligmarkedet være med til at dække det behov?

61% af de enlige forældre har kun et enkelt barn, så det er den familiesammensætning, der vil blive regnet på her. For eksemplets tilfælde vælges en indkomst svarende til gennemsnittet for kommunalt og regionalt ansatte civilingeniører mellem 30 og 34 år i hvert enkelt områdetillægsområde. I 1. kvartal 2023 vil det sige en årsløn på mellem 486.276 kr. og 495.024 kr. afhængigt af om der regnes på Aarhus (de højeste indkomster) eller Aalborg og Odense (de laveste indkomster). Den bolig, der regnes på, er en typisk 3-værelses-lejlighed på 95m<sup>2</sup>.

Vi vælger, at betragte en ingeniørens økonomi som sammenhængende, når hans eller hendes månedlige rådighedsbeløb efter alle faste udgifter er betalt er mindst 8.250 kr. i 2012-priser. I 1. kvartal 2023 svarer det til 9.895 kr.

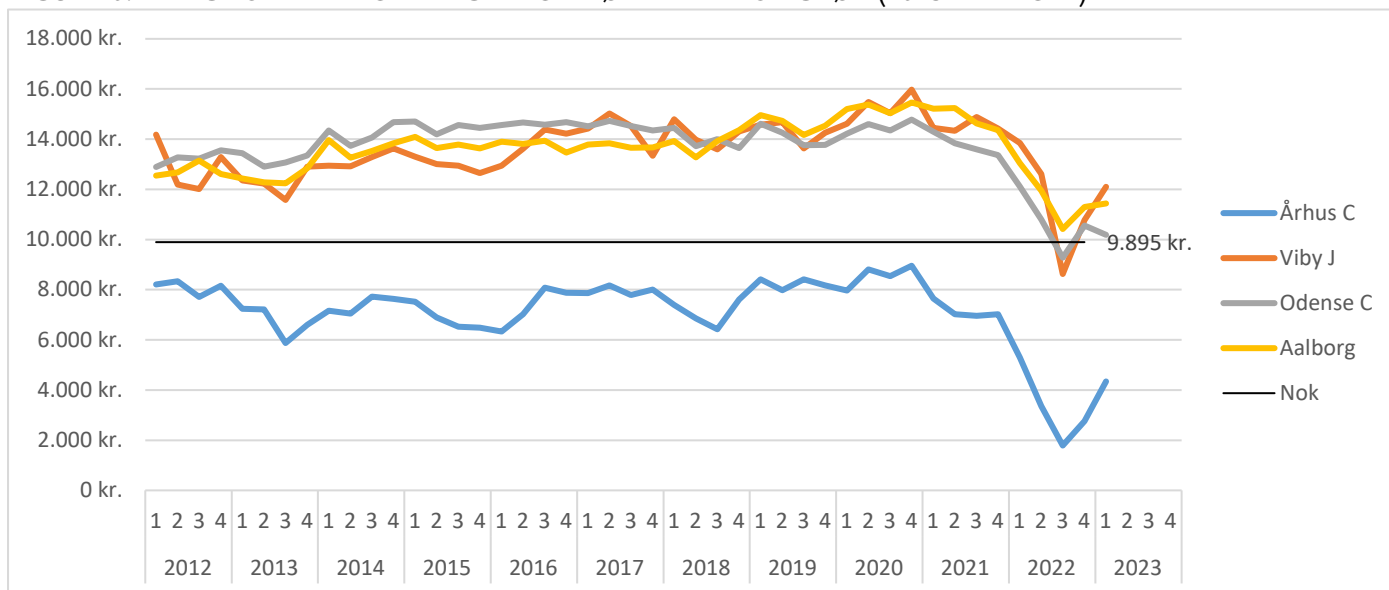
FIGUR 9: ENLIG FORÆLDERS RÅDIGHEDSBELØB EFTER BOLIGKØB (2023K1-PRISER)



På Københavns brokvarterer vil økonomien ikke kunne hænge sammen. Det har den ikke gjort på noget tidspunkt siden 2012. Til gengæld kunne det fint hænge sammen rent økonomisk at købe i Vanløse indtil 2015, hvor priserne efterhånden var steget så kraftigt, at rådighedsbeløbet, ville blive for lavt. Det billede, der har tegnet sig, indtil pandemi, inflation og renter vendte op og ned på boligmarkedet, er, at de, som køber langt fra København i Helsingør eller Farum, har fået mulighed for højere levestandard over tid. Samtidigt er levestandarden for nye boligkøbere tættere på byen i Søborg og Vanløse faldet, i et sådant omfang, at selv Søborg ville være problematisk for en enlig forælder med ingeniørbaggrund i 2018. Herefter faldt boligbyrden også i disse områder, så Vanløse i 2020 igen har ligget lige på grænsen af, hvad en enlig ingeniør med et barn kan få til at balancere. Siden da er boligbyrden dog accelereret kraftigt i takt med først stigende boligpriser og sidenhen stigende renter og leveomkostninger i øvrigt. I dag vil en ejerboligmarkedet ikke kunne rumme den enlige forælder med den mellemhøje indkomst i et eneste af de undersøgte områder omkring hovedstaden. Der påhviler altså hovedstadskommunerne en væsentligt større boligsocial opgave, end der tidligere har gjort, idet færre end tidligere vil være i stand til at klare sig i markedet.

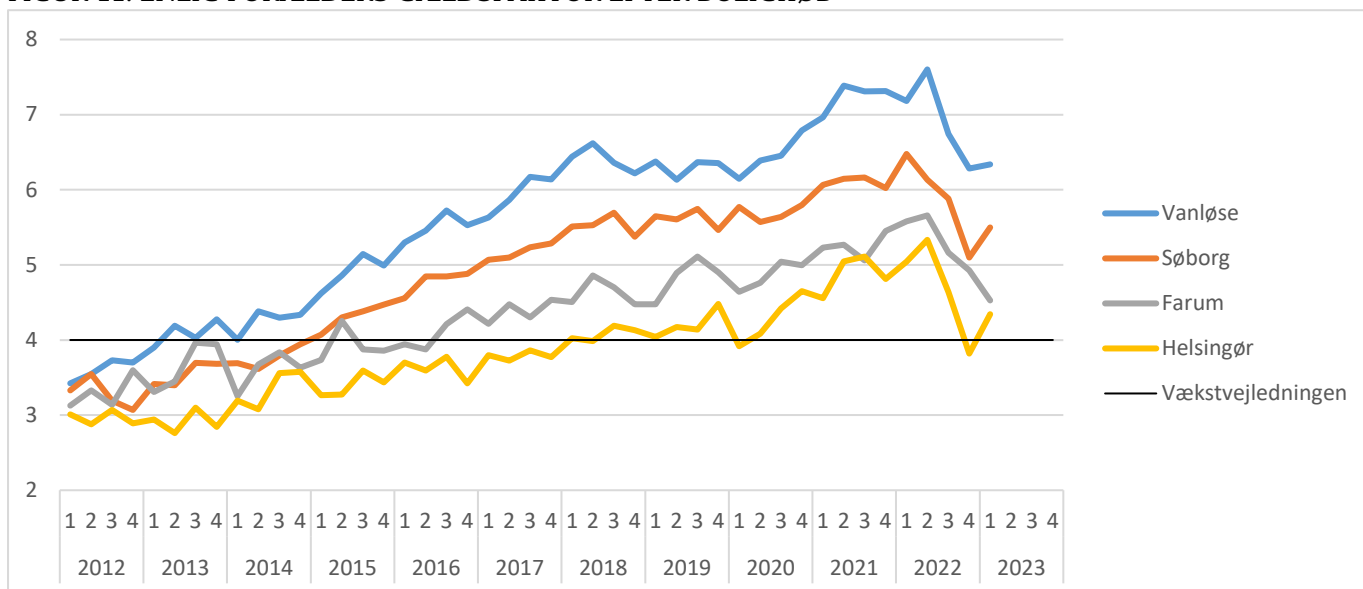
Heller ikke i det centrale Aarhus vil en enlig forælder med ingeniørløn kunne få sin økonomi til at hænge sammen i en 3-værelses-ejerlejlighed. Lidt udenfor Aarhus i Viby Jylland har økonomien til gengæld fint kunnet løbe rundt indtil 3. kvartal 2022, hvor boligbyrden var på sit højeste. Siden har priserne på boliger tilpasset sig en smule til de ændrede finansieringsvilkår, og 95 gennemsnitlige kvadratmeter i Viby J er nu igen en mulighed. I Odense og Aalborg er billedet det samme som i Viby.

FIGUR 10: ENLIG FORÆLDERS RÅDIGHEDSBELØB EFTER BOLIGKØB (2023K1-PRISER)

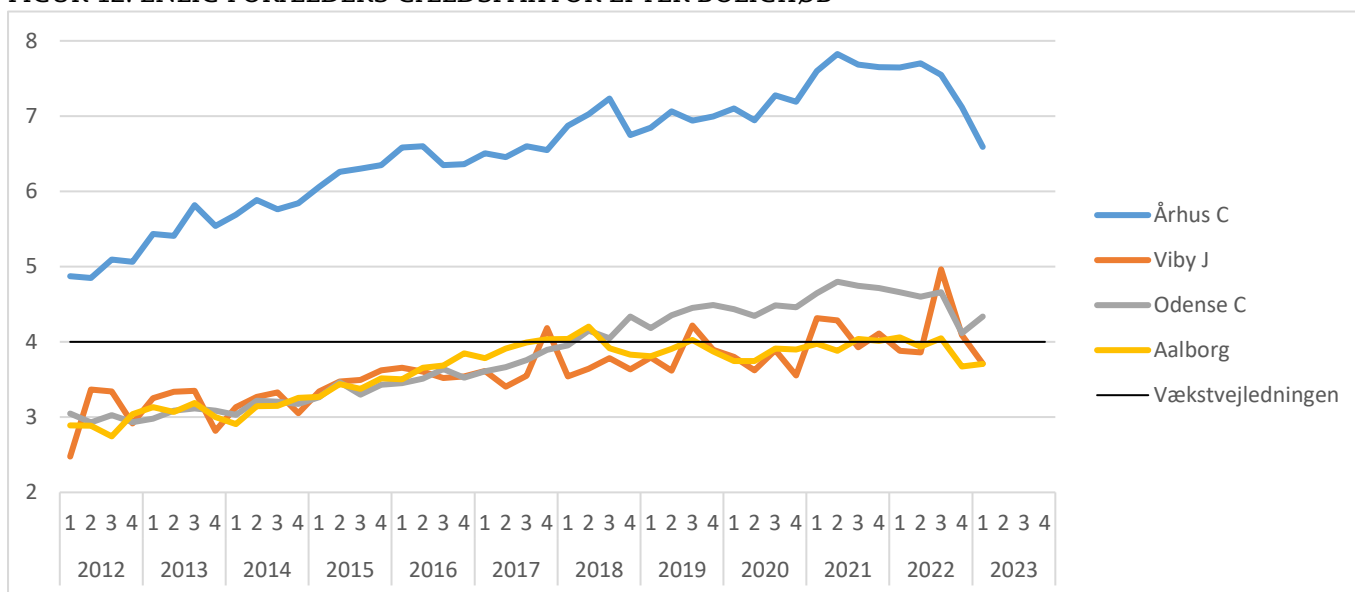


Også gælds faktoren kan potentielt stille sig i vejen for et boligkøb. Over alt i Hovedstadsområdet fra Køge (4,4) over Taastrup (4,1) til Helsingør (4,3) vil det, at en enlig forælder med ingeniørløn køber en treværelseslejlighed med 5% i udbetaling, medføre, at vedkommende skylder mere end 4 gange sin årsindkomst væk. Dog gælder vækstvejledningen ikke i Landsdel Nordsjælland, hvor både Farum og Helsingør ligger. Så penge- og kreditinstitutter vil i princippet ikke være forpligtet til at holde gælds faktoren under 4 der, medmindre ingeniøren ønsker en risikabel låntype. Givet at rådighedsbeløbet her bliver for lavt, nytter det dog ikke det store.

FIGUR 11: ENLIG FORÆLDERS GÆLDSFAKTOR EFTER BOLIGKØB



FIGUR 12: ENLIG FORÆLDERS GÆLDSFAKTOR EFTER BOLIGKØB



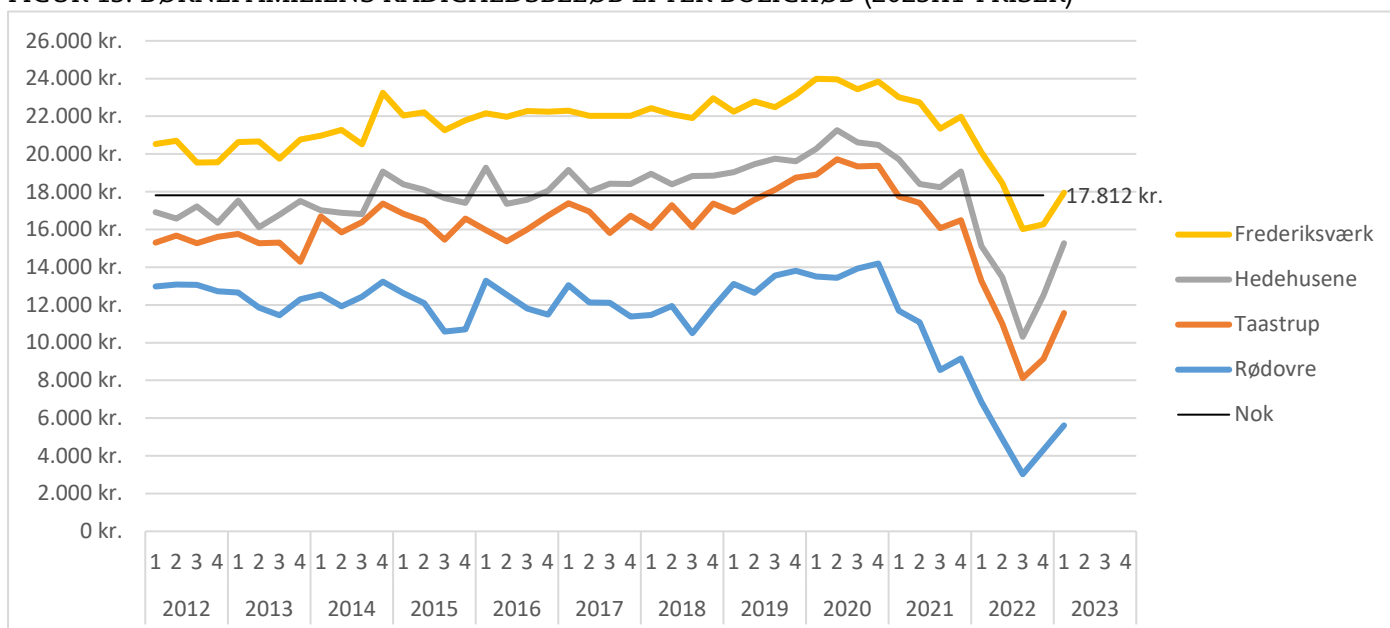
Også i Aarhus C, Odense C og Viby ender gælds faktoren over 4. Det er dog værd at bemærke, at Vækstvejledningen som bestemmer, at man - med visse undtagelser- ikke må låne mere end 4 gange sin årsindkomst ikke gælder for Odense og Aalborg.

## BØRNEFAMILIEN MED JÆVNE LØNNINGER

En lidt mere udbredt familietype blandt førstegangskøbere er børnefamilierne. Hvordan klarer de sig, når den lille familie er vokset fra lejelejligheden, og der ønskes et hus med lidt have i nærheden af et job i storbyen?

I eksemplet her behandles en familie med en indkomst svarende til den gennemsnitlige 30-34-årige lærer og en jævnaldrende pædagog. I 1. kvartal 2023 vil det for Hovedstadens vedkommende (hvor der modtages område 4 -tillæg) sige en samlet årsløn på 856.752 kr. Parret har to børn i henholdsvis børnehave- og vuggestuealderen. Familien har én bil, som læreren bruger til at køre på arbejde lokalt i den kommune, familien køber bolig i og til at hente børnene i daginstitutionerne. I bilen er der gæld for 143.243 kr. (1. kvartal 2023), og den forudsættes anskaffet forud for boligkøb, hvorfor den påvirker den gælds faktor beregning, der ligger til grund for kreditvurderingen. Pædagogen fastholder sit arbejde i midten af enten København, Aarhus, Odense eller Aalborg, og kører med offentlig transport.

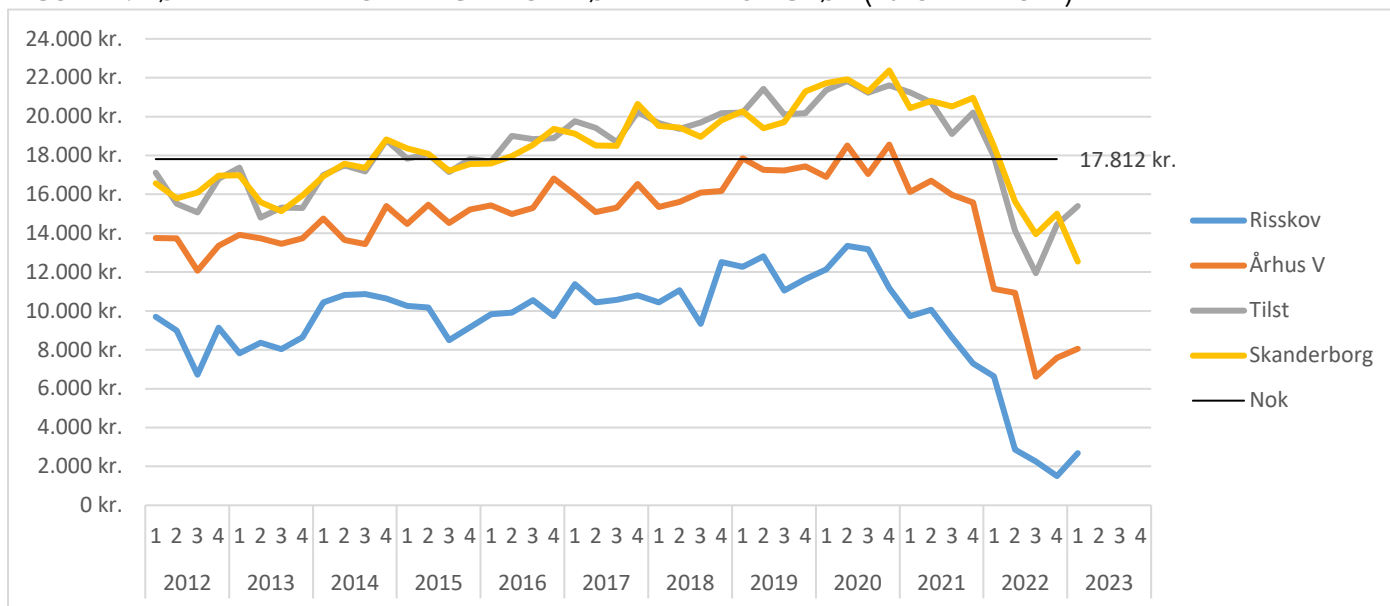
FIGUR 13: BØRNEFAMILIENS RÅDIGHEDSBELØB EFTER BOLIGKØB (2023K1-PRISER)



Der regnes på en situation hvor familien køber 150 gennemsnitlige kvadratmeter parcelhus, svarende til det typiske hus med 5 beboelsesrum. Børnefamiliens økonomi regnes for at hænge sammen, når de i de priser, der gjaldt i 1. kvartal 2102, har mindst 14.850 kr. til overs hver måned efter faste udgifter. Det svarer til 17.812 kr. ved det prisniveau, som gælder i 1. kvartal 2023.

I omegnen til København kan det være svært at finde et hus, hvor økonomien kan hænge sammen for pædagogen og læreren. For at fastholde jobbet i København skal der altså pendles ganske langt. I de nærmeste omegnskommuner, er det helt udelukket for familien at købe et hus. Eksempelvis vil familien ved køb i Rødovre få et månedligt rådighedsbeløb, som er ca. 12.000 for lavt. Kommer man lidt på afstand af København, har udviklingen i det rådighedsbeløb, der kunne opnås efter et boligkøb for en lærer og en pædagog, været positiv indtil 2. kvartal 2020. Det har i Taastrup og Hedehusene resulteret i, at den lille familie, som ellers ikke tidligere havde kunnet få økonomien til at hænge sammen, efterhånden fik mulighed for at etablere sig i et parcelhus på gennemsnitlig dansk størrelse. Prisstigninger, inflation og stigende renter har dog revet tæppet væk under læreren og pædagogen, som igen er blevet afskåret fra at kunne købe i både Taastrup og Hedehusene. I hvert fald, for så vidt der ønskes et parcelhus i gennemsnitlig dansk størrelse. Tilbage står muligheden for at bosætte sig i Frederiksværk, som eneste mulighed blandt de postnumre, modellen regner på for så vidt hovedstadsområdet angår – dvs. på relativt stor afstand af København.

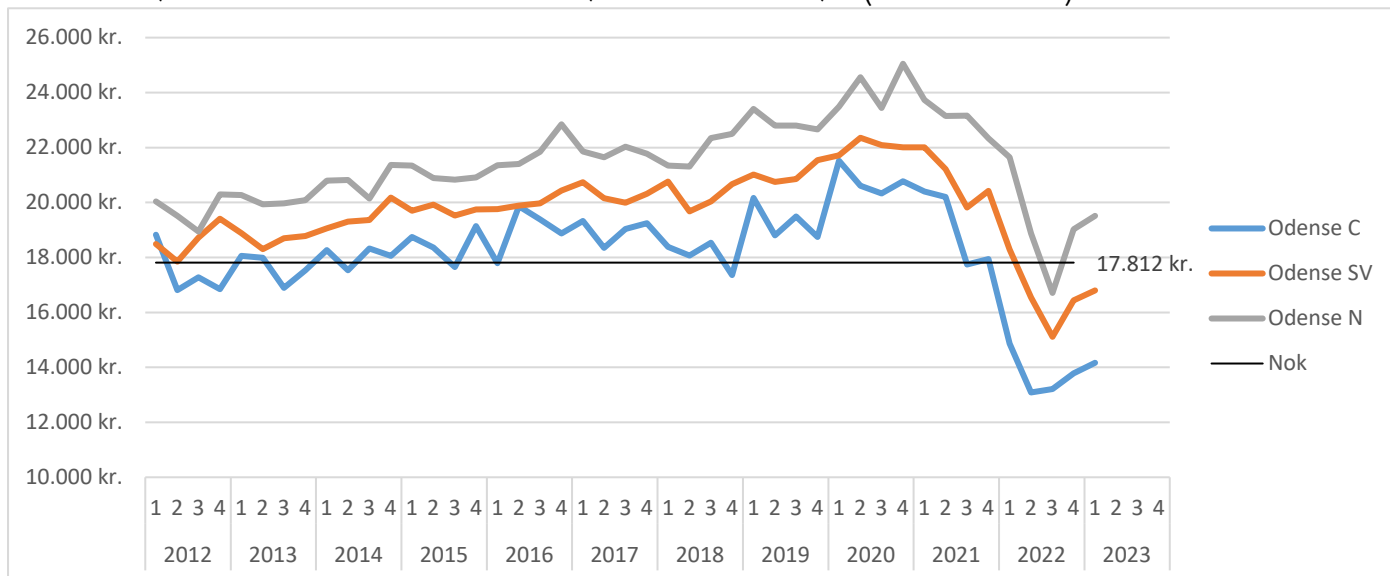
FIGUR 14: BØRNEFAMILIENS RÅDIGHEDSBELØB EFTER BOLIGKØB (2023K1-PRISER)



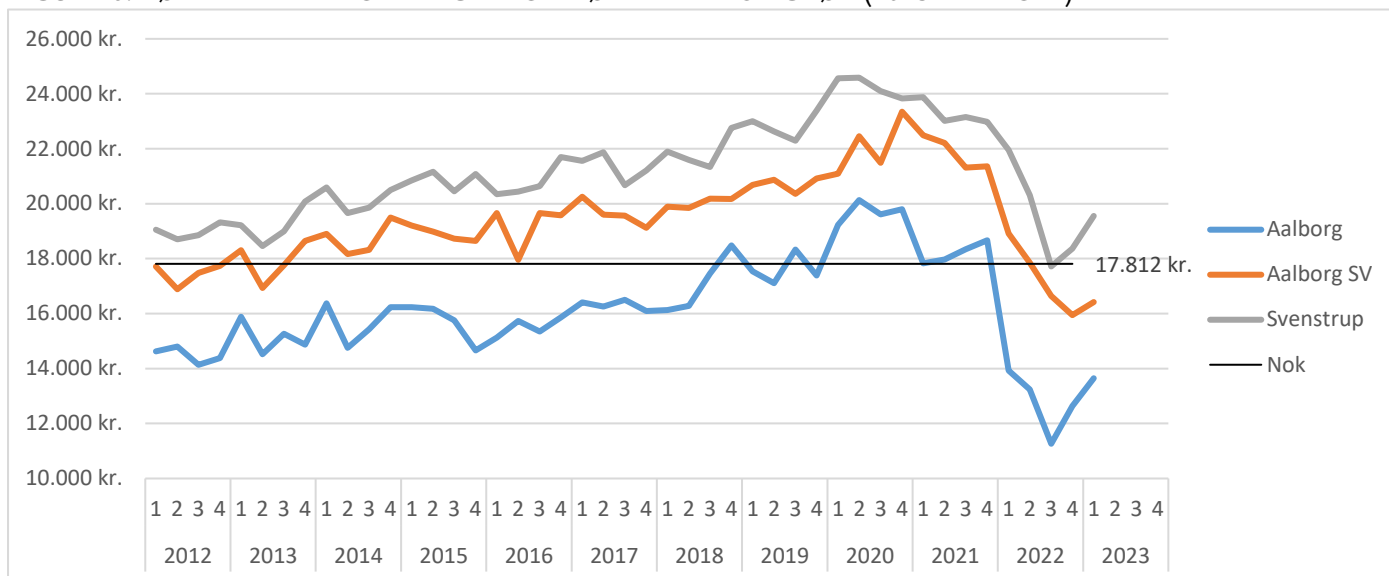
Også omkring Aarhus er lærere og pædagogers muligheder for at få økonomien til at hænge sammen i deres første hus blevet forbedret frem mod 2020, hvorefter det er gået dramatisk i modsatte retning. Aktuelt kan den lille familie med arbejdsmarkedstilknytning i Aarhus ikke købe hus i et eneste af modellens postnumre.

I Odense og Aalborg er billedet meget det samme. Lærere og pædagogers muligheder for at etablere sig på ejerboligmarkedet er her løbende blevet forbedret mellem 2012 og 2020, hvorefter de igen er forværret, så de nu er ca. på niveau med hvad de var i 2012. Hvor det i 2020 var muligt for den lille familie at få sammenhæng i økonomien efter køb af et hus midt i byen, vil de i dag være nødt til at søge mod postnumre i byernes udkant.

FIGUR 15: BØRNEFAMILIENS RÅDIGHEDSBELØB EFTER BOLIGKØB (2023K1-PRISER)



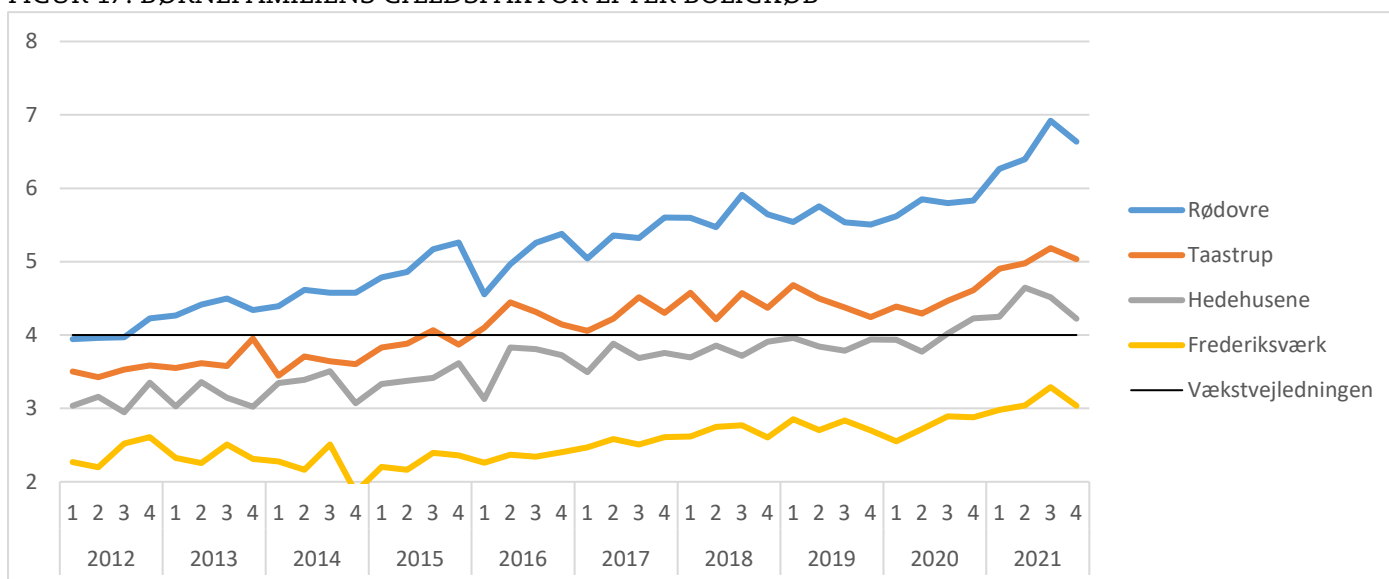
FIGUR 16: BØRNEFAMILIENS RÅDIGHEDSBELØB EFTER BOLIGKØB (2023K1-PRISER)



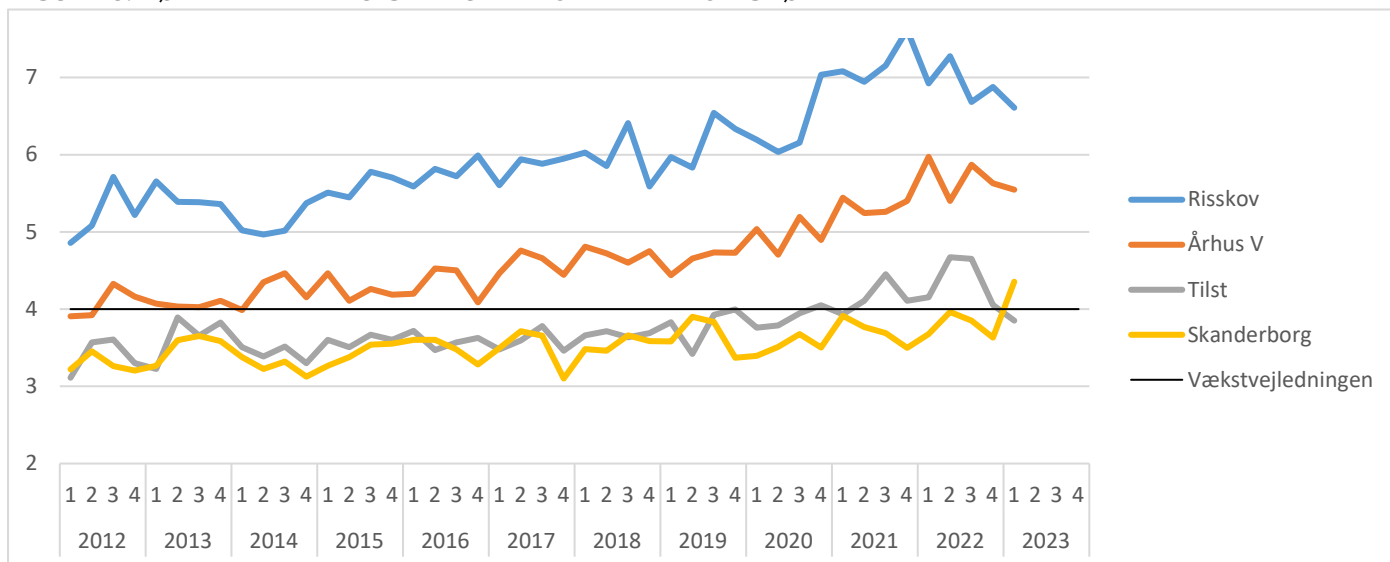
Ligesom alle andre er børnefamiliens bankforbindelse underlagt vækstvejledningens bestemmelser om hvor stor en gældsfaktor, der må tildeles i Aarhus og Hovedstadsområdet. Hvis ikke banken vurderer, at familien har høj jobsikkerhed eller hvis familien har negativ formue, vil den derfor være pålagt at holde familiens gældsfaktor under 4. I modsætning til de andre husstande har en sådan gældsfaktorbegrænsning dog begrænset betydning for en børnefamilie med den pågældende indkomst. De postnumre, hvor familiens gældsfaktor ville blive over 4, er postnumre, hvor økonomien uanset ikke vil kunne hænge sammen.

Den konklusion er dog meget afhængig af indkomsten. I dyrere postnumre end de, som en lærer og en pædagog har råd til, vil gældsfaktorbegrænsninger slå til før end økonomien stopper med at hænge sammen.

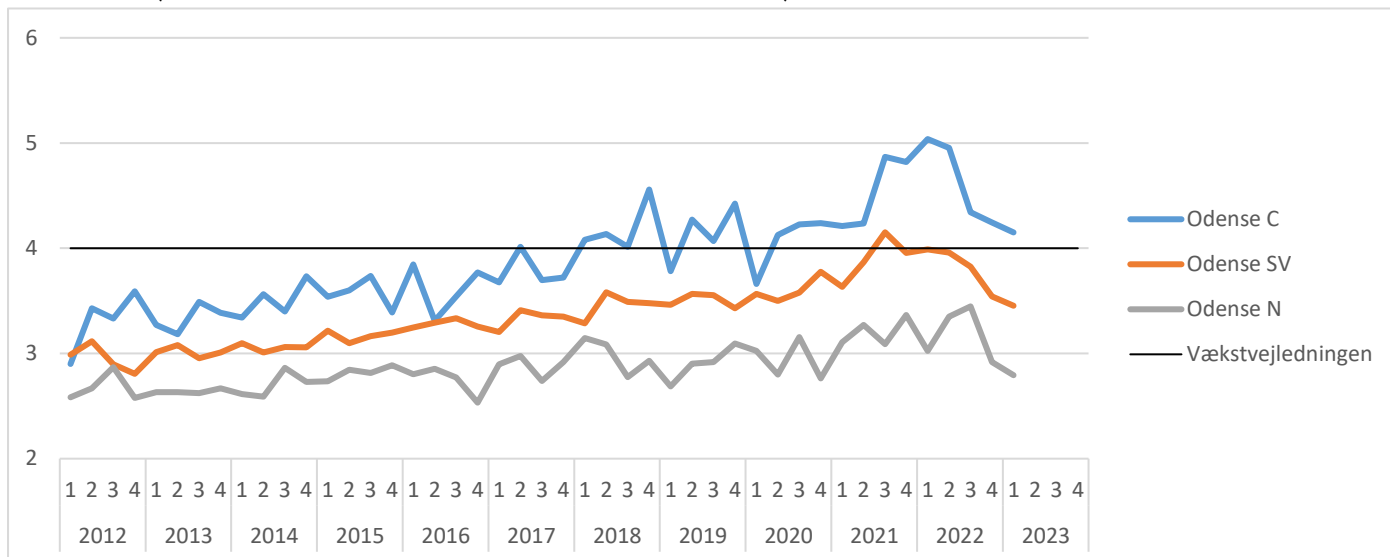
FIGUR 17: BØRNEFAMILIENS GÆLDSFAKTOR EFTER BOLIGKØB



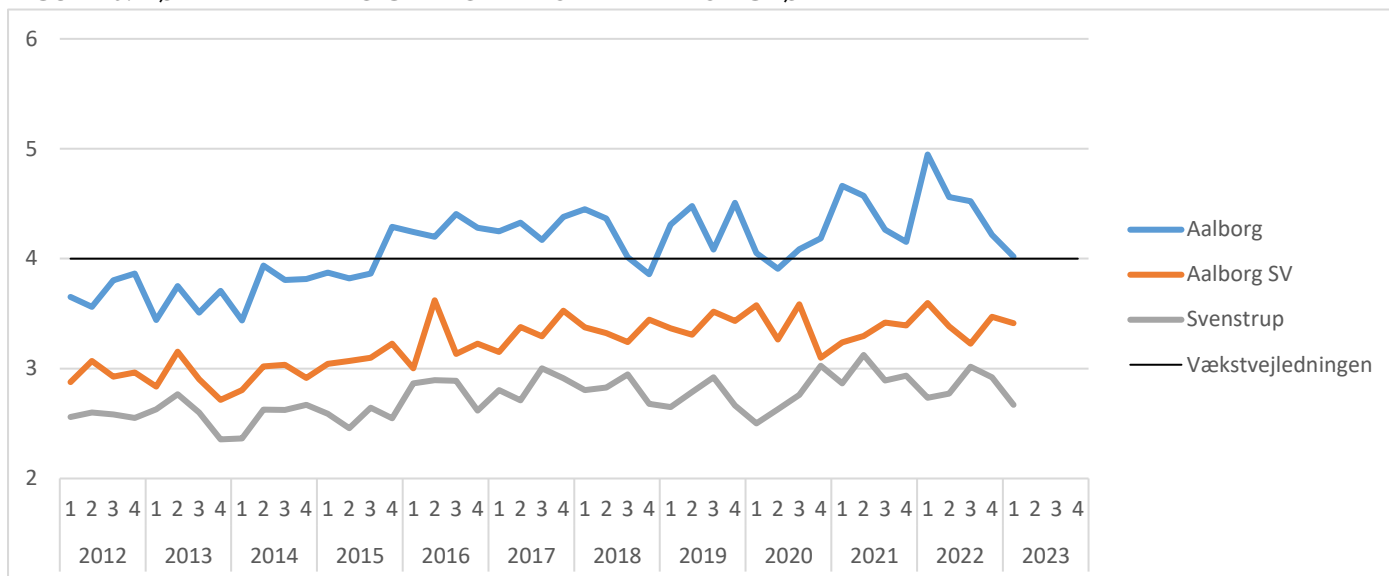
FIGUR 18: BØRNEFAMILIENS GÆLDSFAKTOR EFTER BOLIGKØB



FIGUR 19: BØRNEFAMILIENS GÆLDSFAKTOR EFTER BOLIGKØB



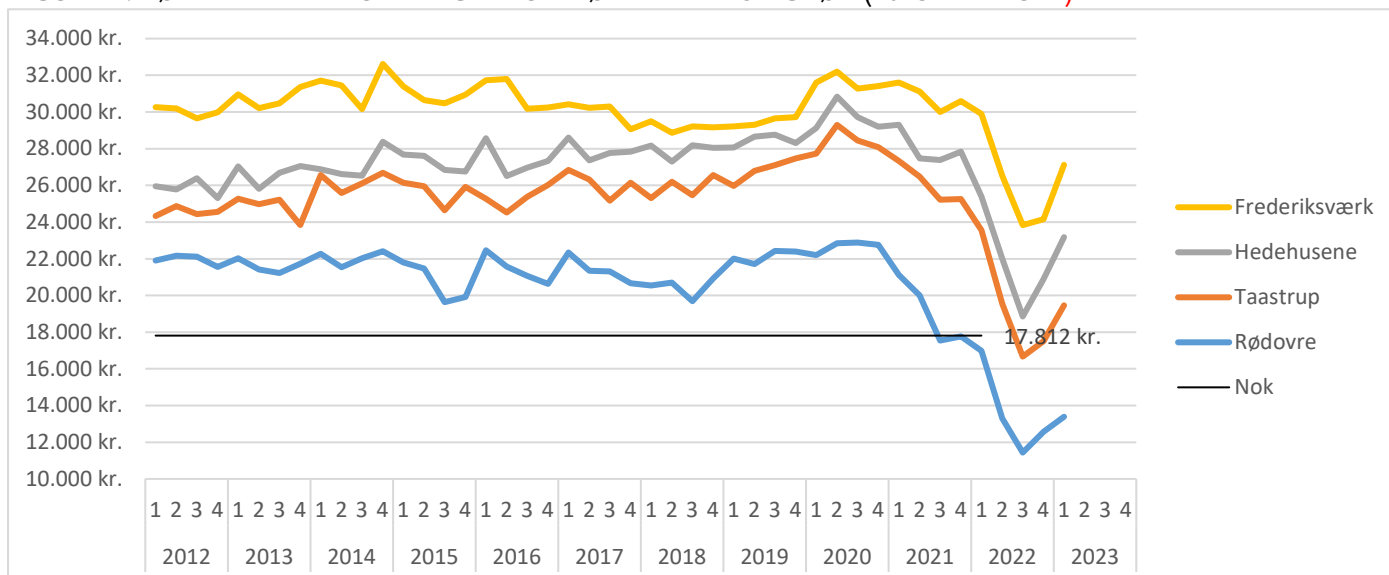
FIGUR 20: BØRNEFAMILIENS GÆLDSFAKTOR EFTER BOLIGKØB



## BØRNEFAMILIE MED HØJ LØN

For at illustrere hvor høj boligbyrden efterhånden er blevet, regnes her også på en familie, svarende til den ovenstående, blot bestående af faggrupper med høj løn. Nærmere betegnet en læge og en offentligt ansat ingeniør. Det giver for de gennemsnitlige 30-34-årige med arbejdsplads i Storkøbenhavn (tjenestemandsreformens tillægsområde 4) en samlet årsløn på 1.020.804 kr. i 1. kvartal 2023.

FIGUR 21: BØRNEFAMILIENS RÅDIGHEDSBELØB EFTER BOLIGKØB (2023K1-PRISER)

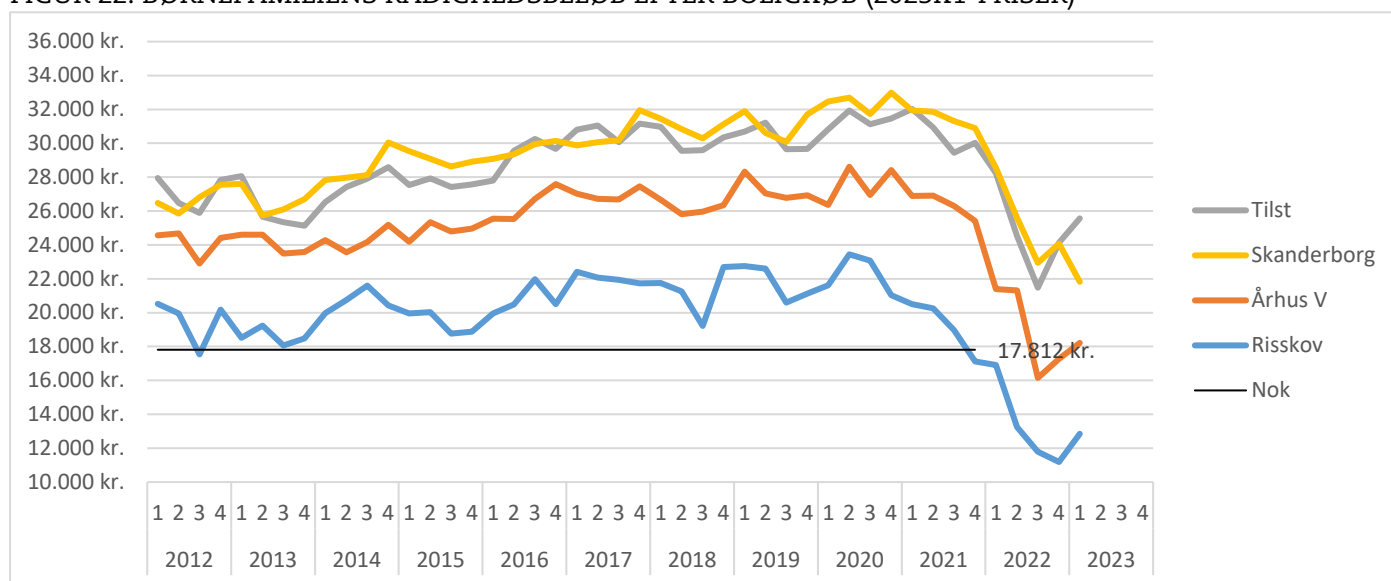


Med de højere lønninger kan familien med ingeniøren og lægen lige netop få økonomien til at løbe rundt i 2630 Taastrup, men er udelukket fra at få et hus på 150 m<sup>2</sup> Rødovre. Omkring Aarhus er det lige netop muligt, at få økonomien til at løbe rundt på 150 kvadratmeter i det

Århus V, mens det eksklusive Risskov er blevet for eksklusivt til at unge læger vil kunne rykke ind uden at have væsentlig formue med. Helt præcis skal parret have 1,2 mio. at lægge på bordet, for at kunne få økonomien til at hænge sammen efter boligkøbet i Risskov. I Rødovre gælder tilsvarende, at der skal 1,1 mio. på bordet i forbindelse med købet, hvis økonomien efterfølgende skal være i balance.

Det er ikke alle steder i landet, at de gennemsnitlige parcelhuse er præcis 150 m<sup>2</sup>. I Rødovre er gennemsnitsstørrelsen for enfamiliehuse (jf. statistikbankens tabel BOL106) 134 m<sup>2</sup>. Heller ikke det kan en læge og ingeniør dog overkomme (medmindre de har sparet ca. en halv million op til en ekstraordinært stor udbetaling).

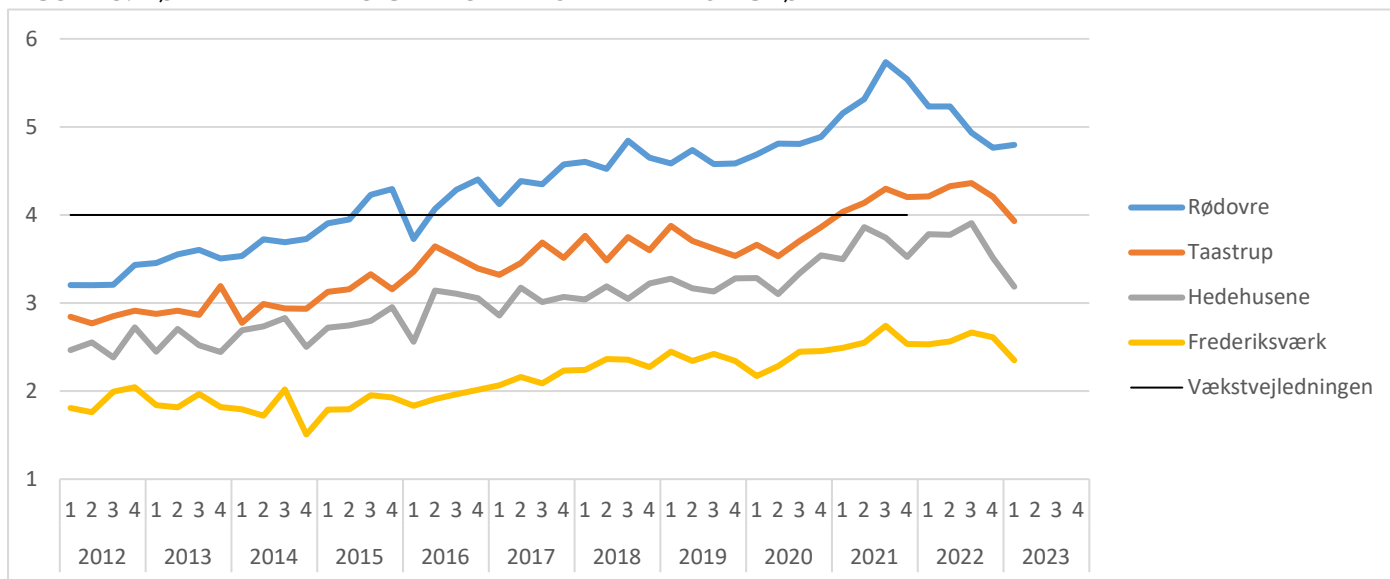
FIGUR 22: BØRNEFAMILIENS RÅDIGHEDSBELØB EFTER BOLIGKØB (2023K1-PRISER)



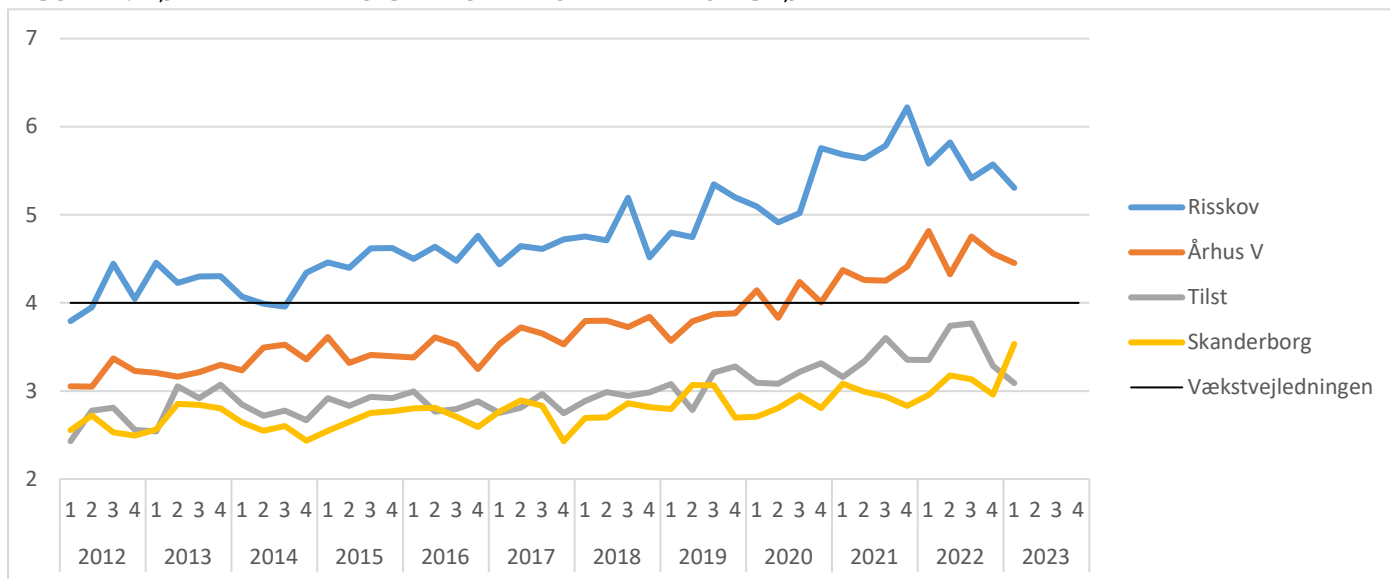
Langt de fleste steder, hvor lægen og ingeniøren vil kunne få økonomien til at hænge sammen efter køb af 150m<sup>2</sup> hus, vil gælds faktoren ende under 4. Det er dog langt fra nogen naturlov, og selvom økonomien netop hænger sammen i Aarhus V, kan Vækstvejledningens bestemmelse, om ikke forhindre købet (både læger og ingeniører kan skønnes at have høj jobsikkerhed), så indskrænke deres valgmuligheder, hvad finansieringstype angår. Nogle andre med tilsvarende lønninger vil kunne være hindret helt.

Går vi bare lidt tilbage i tid, vil det være væsentligt flere områder, som familien havde råd til at bo i, hvor gælds faktoren ville ende over 4. Eksempelvis er det først for nylig, at læger og ingeniører er blevet presset ud af Rødovre og Risskov. Men deres gælds faktor har begrænset deres lånevalg lige så længe, som Vækstvejledningen har været i effekt.

FIGUR 23: BØRNEFAMILIENS GÆLDSFAKTOR EFTER BOLIGKØB



FIGUR 24: BØRNEFAMILIENS GÆLDSFAKTOR EFTER BOLIGKØB



Når gælds faktoren ikke har så stor konsekvens for børnefamilierne længere, skyldes det, at der med det relativt høje renteniveau også skal nogle meget høje indkomster til for at få økonomien til at hænge sammen. Det indsnævrer de områder, hvor gælds faktoren kan ende over 4, samtidigt med at økonomien hænger sammen, til nogle få områder allertættest på København og Aarhus, hvor en lærer og en ingeniør typisk ikke kan få økonomien til at hænge sammen.

---

Boligøkonomisk Videncenter er et fagligt, upartisk og neutralt initiativ etableret af Realdania. Videncentret medvirker til at give beslutningstagerne en hurtig og god information om boligmarkedets udvikling. Derudover er det målet at give den enkelte borger en bedre forståelse af boligøkonomien i forbindelse med anskaffelse af bolig, belåning og konvertering af boliglån. Endelig følger Boligøkonomisk Videncenter udviklingen, debatten og løsningsforslagene på de udenlandske boligmarkeder, der er særlig hårdt ramt af den finansielle krise.

Boligøkonomisk Videncenter består af et økonomisk-fagligt sekretariat, der bl.a. skaber faglige netværk og diskussionsfora. Sekretariatet udarbejder løbende mindre analyser og statistisk materiale om den boligøkonomiske udvikling. Herudover arrangerer sekretariatet offentlige konferencer og høringer om boligøkonomiske temaer og problemstillinger.

I tilknytning til videncentret er der etableret et advisory board med tre internationalt anerkendte økonomer. De tre økonomer fungerer som rådgivere og sparringspartnere for sekretariatet.

Den daglige ledelse af Boligøkonomisk Videncenter bliver varetaget af cand.polit. Curt Liliegreen.

September 2023

Boligøkonomisk Videncenter

[www.bvc.dk](http://www.bvc.dk)

Michael Harboe Møller

Tlf.nr.: 23 37 53 49

Mail: [mhm@bvc.dk](mailto:mhm@bvc.dk)



Realdania  
Jarmers Plads 2  
1551 København V  
+45 70 11 66 66

[realdania.dk](http://realdania.dk)