

Analyse: Danske familier har råd til mindre bolig end sidste år

Året 2022 har været et år, hvor priserne er steget på en lang række varer, som er en fast bestanddel i mange danske hjem. I denne analyse har vi undersøgt og regnet på, hvad det betyder for danskere, der er på udkig efter en ny bolig.

I beregningerne indgår en lang række udgifter, som en typisk familie på to forældre og to børn har: børnepasning, forsikringer og billån, varmeudgifter, vedligeholdelse af hus og udgifter til boliglån. Desuden bliver også familiernes indkomst og skattebetaling inddraget i analysen.

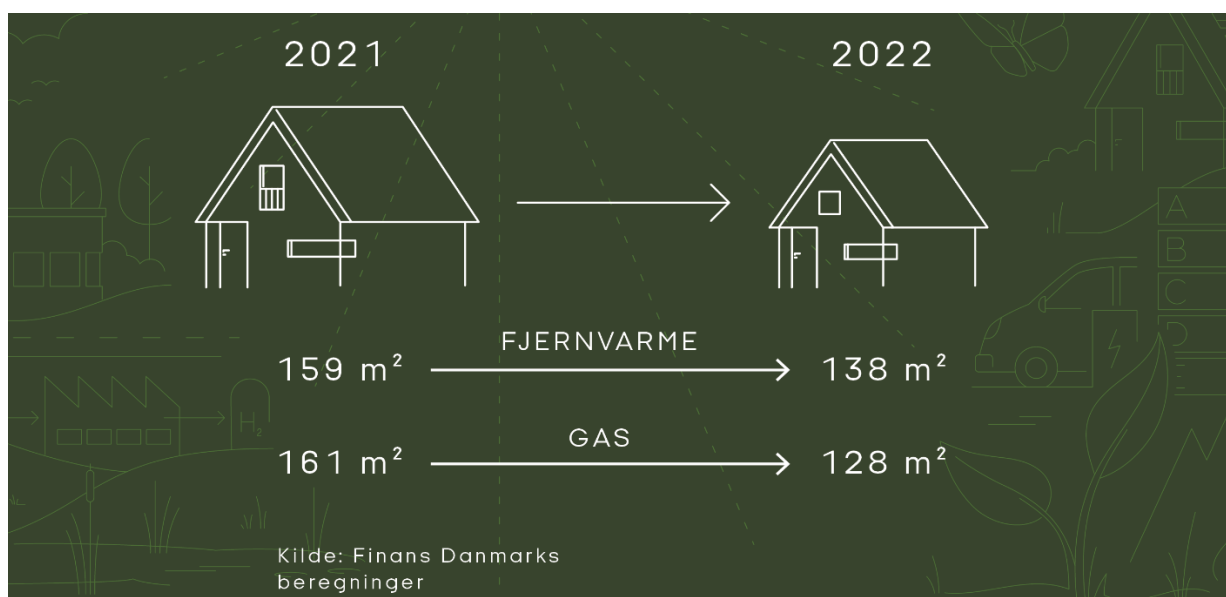
Når udgifterne sammenholdes med indkomsterne, er det muligt at beregne, hvor stort et rådighedsbeløb husholdningerne har. Det har en afgørende betydning for, hvor stor en bolig man har råd til at købe.

Danske familier har råd til et 21-33 kvm mindre hus i dag end for et år siden

De højere priser og renter – og dermed de større husholdningsudgifter – betyder samlet set, at en dansk børnefamilie med to forældre og to børn, der er på udkig efter et nyt hus, i dag har råd til mellem 21 og 33 kvm mindre end for et år siden.

For et år siden ville familien have råd til at købe et hus på 159 kvm, der opvarmes med fjernvarme. Havde huset i stedet et gasfyr, ville der være råd til 161 kvm. Til sammenligning vil familien i dag kunne købe et tilsvarende hus med fjernvarme på 138 kvm, mens der skal skæres yderligere godt 10 kvm af et hus med gasfyr på grund af de højere gaspriser.

Figur 1: Antal kvadratmeter en dansk børnefamilie har råd til at købe, 2021-2022



Månedlige ekstraregninger mere end udligner danskernes indkomststigninger

Husholdningsudgifterne er steget i sådan en grad, at de mere end udligner stigningerne i danskernes indkomst. Derfor må boligkøbere skære ned på antallet af kvadratmeter for at opretholde det samme månedlige rådighedsbeløb som for et år siden. Færre kvadratmeter vil på nogle poster medføre en lavere månedlig udgift, mens det i andre tilfælde ikke er tilstrækkeligt til at opveje prisstigningerne.

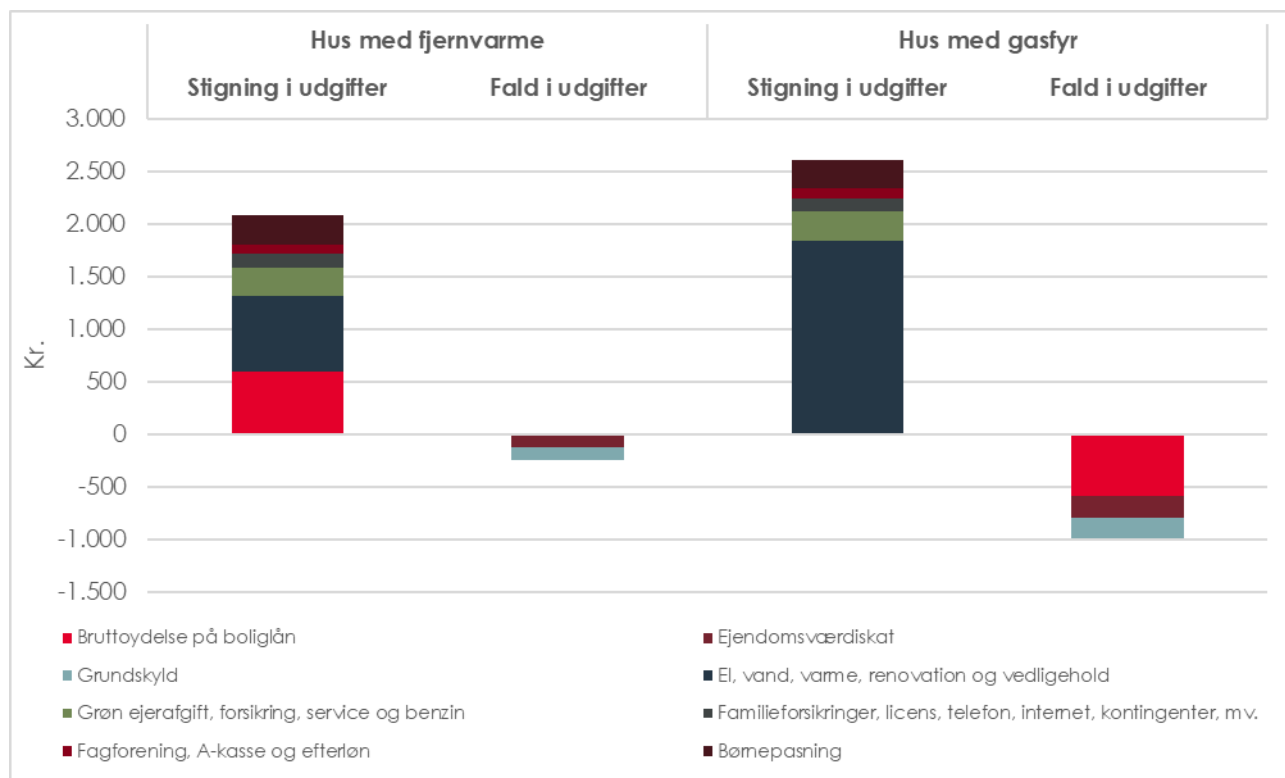
Selvom boligkøbere i dag må kigge efter huse, der er godt 20 kvm mindre end for et år siden, vil der f.eks. alligevel skulle afsættes et større beløb til el-, vand- og varmeudgifter. Det skyldes, at priserne er steget så meget, at de færre opvarmede kvadratmeter, og den mindre elektricitet der skal bruges, ikke er nok til at udligne prisstigningerne.

Finans Danmarks beregninger viser, at udgifter til el, vand og varme i et hus på 138 kvm koster godt 700 kr. mere om måneden, end det gjorde i et tilsvarende hus på 159 kvm. for et år siden. Det er vel at mærke kun, hvis huset opvarmes med fjernvarme. De 700 kr. svarer næsten til 40 pct. af den ekstra disponible indkomst på godt 1.800 kr. om måneden, som familierne har fået i samme periode i form af højere løn.

Realkreditrenterne er også højere i dag end for et år siden, og de er steget igennem hele 2022 med undtagelse af et lille dyk i sensommeren. Siden renterne toppede i starten af oktober, er de nu på et lavere niveau, og i nærheden af niveauet i starten af efteråret. Det er dog stadig en langt højere rente, som boligkøbere i dag skal finansiere deres nye bolig med, sammenlignet med for bare et år siden. I dag kan et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag optages med en kuponrente på 5 pct. Til sammenligning kunne man for et år siden optage et tilsvarende lån med en rente på mellem 1 og 2 pct.

Finans Danmarks beregninger viser, at udgifterne til at finansiere et hus med fjernvarme på 138 kvm med et fastforrentet lån i dag koster næsten 600 kr. mere om måneden, end det kostede at finansiere et hus på 159 kvm for et år siden.

Figur 2. Udvikling i månedlige udgifter fordelt på husholdningsposter for boligkøbere i 2022 sammenlignet med 2021



Kilde: Finans Danmark og egne beregninger.

Note: De månedlige ekstraregninger er et udtryk for hvor meget mere en familie, der køber et hus på hhv. 138 kvm med fjernvarme eller 128 kvm med gasfyr, skal betale ekstra for hver af husholdningsposterne sammenlignet med for et år siden, hvor de havde råd til at købe hhv. et hus på 159 kvm med fjernvarme og 161 kvm med gasfyr. En negativ ekstraregning svarer til en besparelse.

Gasopvarmning skærer yderligere godt 10 kvm af hus

Energipriserne begyndte indledningsvist at stige i slutningen af 2021, og er fortsat med at stige i 2022. Særligt i forbindelse med Ruslands invasion i Ukraine steg gaspriserne voldsomt, og til trods for flere måneder med fald i priserne er niveauet fortsat mærkbart højere sammenlignet med tidligere år.

Udgifterne til at opvarme et hus med hhv. fjernvarme og gas har i lang tid været på nogenlunde samme niveau. Derfor var der ikke stor forskel på hvor stort et hus, der var råd til at købe for et år siden, uanset hvordan huset blev varmet op. Prisforskellen på gas og fjernvarme betyder derimod i dag en forskel på 10 kvm.

Finans Danmarks beregninger viser, at udgifter til el, vand og varme i et hus med gasfyr på 128 kvm koster godt 1.800 kr. mere om måneden, end det gjorde i et tilsvarende hus med gasfyr på 161 kvm. for et år siden. Omvendt vil bruttoydelsen på boliglån til et hus med gasfyr på 128 kvm med et fastforrentet lån koste næsten 600 kr. mindre om måneden, sammenlignet med bruttoydelsen på

et hus med gasfyr på 161 kvm for et år siden. Også selvom renterne er steget. Det skyldes, at det månedlige beløb, der afdrages på lånet, falder mere end den ekstra rentebetaling.

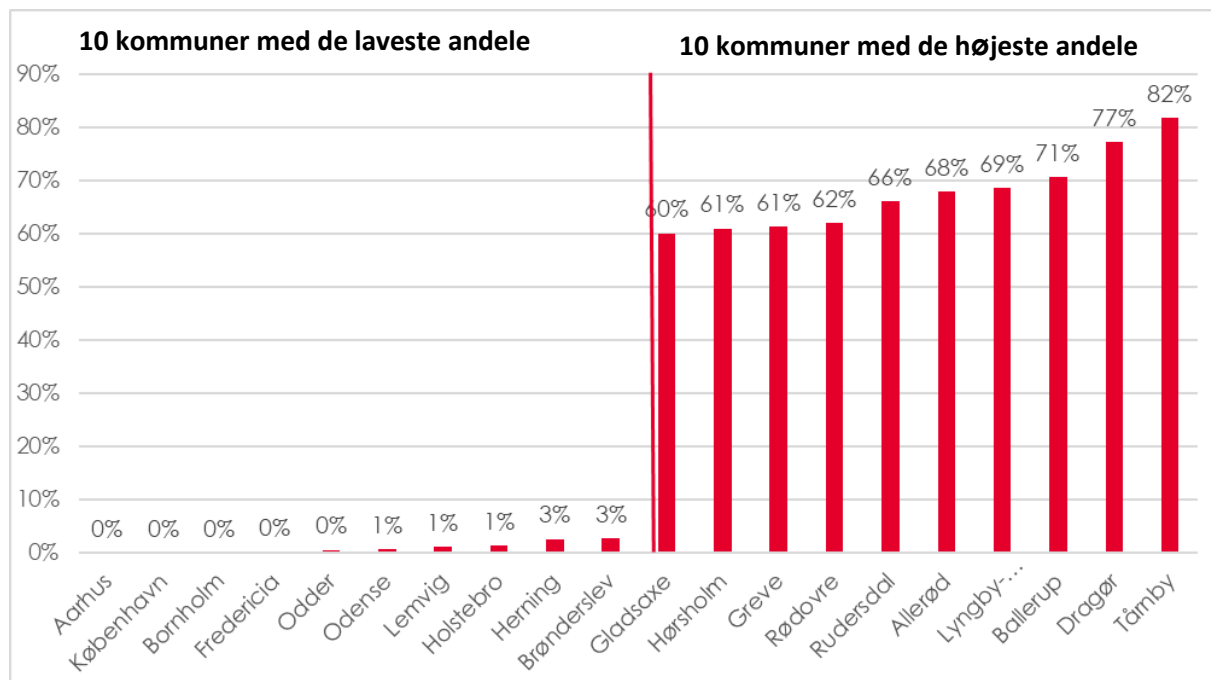
Store geografiske forskelle på fjernvarme og gasfyr

Der er stor forskel på, hvor udbredt hhv. fjernvarme og boliger med gasfyr er på tværs af landet. I mange nordsjællandske kommuner og landdistriktskommuner er en større andel af boligerne opvarmet med gas, sammenlignet med f.eks. København og andre kommuner, hvor der næsten udelukkende bruges fjernvarme.

I nogle kommuner er fjernvarmenettet bredt ud til langt de fleste boliger og mange steder planlægges det, at endnu flere skal have mulighed for at blive koblet på. Det kan have betydning for, hvor stor en udgift man regner med, at opvarmning vil udgøre i fremtiden. Omvendt vil det også have betydning for boligkøbere i områder, hvor udsigterne til fjernvarme er mindre, hvis gaspriserne ikke falder i nærmeste fremtid.

For nogle boligsøgende kan det give mening at overveje en investering i f.eks. en energieffektiv varmepumpe. På sigt vil en investering nu og her kunne betale sig hjem, fordi det kan modsvares af en månedlig besparelse på varmeregningen. Det afhænger dog af flere parametre, f.eks. i hvor god energimæssig stand huset er.

Figur 3. Andel af huse med gasfyr fordelt på kommuner



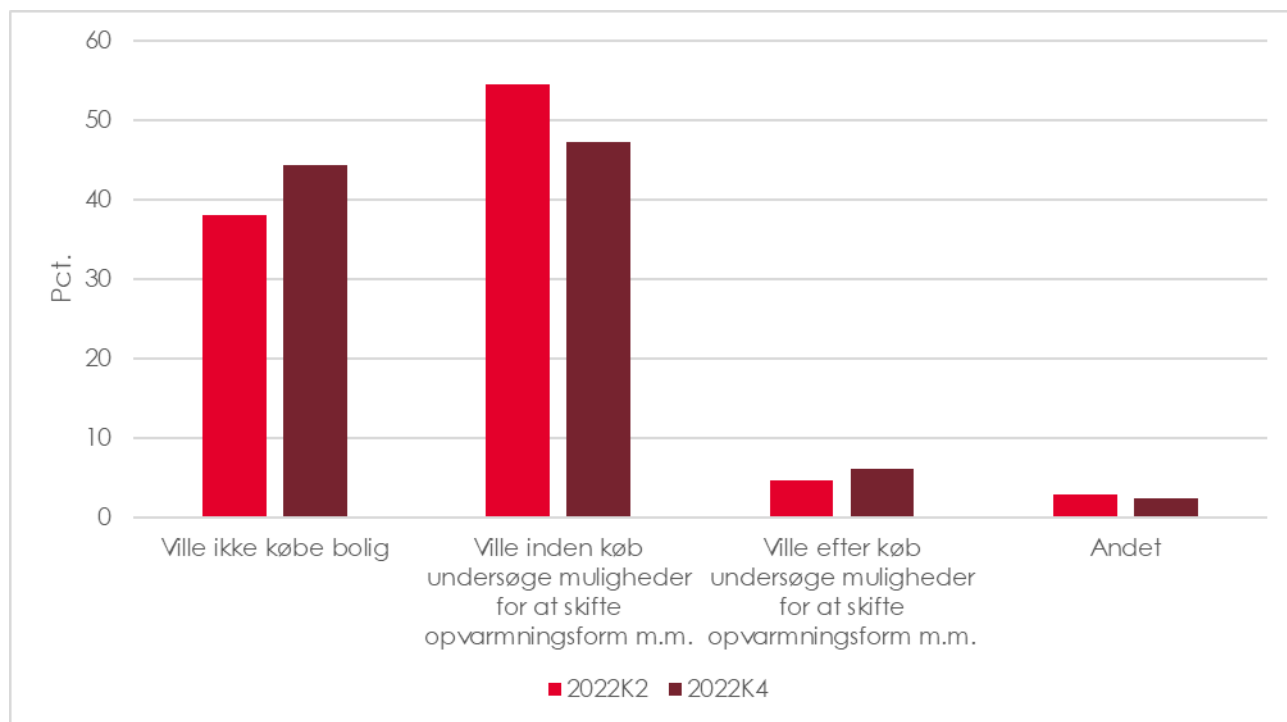
Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Note: Antallet af huse, der opvarmes med gasfyr, dækker over parcel-, stue, række, kæde og dobbelthuse, der har opvarmingskilden centralvarme med naturgas.

For to ud af fem er opvarmingskilde afgørende for boligkøb

Udviklingen i energi- og forbrugerpriserne har gjort, at danskerne er blevet meget bevidste om deres energiforbrug. Boligens opvarmingskilde har ikke kun betydning for, hvor stor en bolig man har råd til at købe i dag. Det spiller også ind i muligheden for at sælge sin bolig i fremtiden. En Epinion-undersøgelse foretaget for Finans Danmark viser nemlig, at 45 pct. af danskerne ikke vil købe en bolig med gas- eller oliefyr. Og den indstilling er der flere og flere, der har. For cirka seks mdr. siden var det 38 pct., der svarede, at de ikke vil købe bolig, der skal varmes op af olie eller gas.

Figur 4. Danskerne svar på hvad det vil betyde for dem i en købsituation, hvis boligen var opvarmet med olie- eller gasfyr



Kilde: Epinion for Finans Danmark

Note: I opgørelsen indgår kun svar fra respondenter, hvor opvarmingskilde vil have en betydning for, om de vælger at købe boligen.

Sådan har vi gjort:

Beregningerne i analysen bygger på data fra flere kilder og en række antagelser der gør, at resultaterne bygger på nogle gennemsnitsbetragtninger. Danske familier er sammensat meget forskelligt og kan vælge at prioritere meget forskelligt i deres hverdag, ligesom der også er forskelle

på gennemsnitlige indkomster og boligpriser på tværs af landet. Analysens resultater skal derfor tolkes som eksempler på, hvordan børnefamilier i dag kan være stillet i en situation, hvor de står over for et boligkøb og bygger på en gennemsnitsbetragtning på tværs af landet.

Analysens resultater dækker samtidig over gennemsnit for en længere periode for en række af de udgiftsposter, der er inkluderet i husholdningernes budget. Det skyldes bl.a. de store udsving i både energipriserne og renterne, der har været i løbet af 2022. Et boligkøb skal ses som en langsigtet investering og et valg, der ikke udelukkende tages på baggrund af et øjebliksbillede. Derfor skal resultaterne yderligere tolkes som en gennemsnitsbetragtning for de pågældende perioder.

Herunder fremgår en tabel over udvalgt anvendte udgiftsposter samt for hvilken periode, data er observeret:

Data	Observeret
Skatte- og fradragssatser samt offentlige ydelser og udgifter til det offentlige	Det pågældende år
Faste udgifter	Det pågældende år
Fjernvarme	Det pågældende år
Gaspriser	Gennemsnit for 2. kvartal i det pågældende år
Udgifter til bil	Det pågældende år
Realkredit- og boliglån	2. kvartal i det pågældende år
Realiserede handelspriser	Gennemsnit for 2. kvartal i det pågældende år
Indkomst (beregnet)	Indkomstniveauet i 2021 er fremskrevet til 2022 med lønindeks fra Danmarks Statistik