

Socialministeriet
ØSK-bolig
J.nr. 5215-5
avr

24. marts 2006

Notat
om
Sammenligning af boligomkostninger mellem boligtyperne til brug for
besvarelsen af spørgsmål 17, stillet af Boligudvalget

1. Baggrund

Dette notat sammenligner boligomkostningerne for identiske boliger – opført som henholdsvis en ejerbolig, en privat andelsbolig, en privat udlejningsbolig og en almen bolig.

I notatet gennemgås først metoden og forudsætningerne bag beregningerne. Dernæst beregnes boligomkostningerne for de fire boligformer i en nyopført bolig for en periode på 50 år. Endelig beregnes boligomkostningerne for en allerede eksisterende bolig med henblik på bl.a. at vise effekten af Pinsepakken, der blev gennemført pr. 1. juli 1998.

2. Metode og forudsætninger

Ved beregningerne benyttes samme metode, som i den daværende by- og boligministers besvarelser af tilsvarende spørgsmål i 1996, 1999 og 2000 (spørgsmål S 2681 af 20. juni 1996, S 2576 af 8. juli 1999 og S 3816 af 12. september 2000).

Udgangspunktet for beregningerne er en husstand, der står over for valget mellem at bo i en af de fire hovedboligformer på det danske boligmarked. Spørgsmålet er primært, hvor stor den årlige nettoboligomkostning er ved at bo i henholdsvis en ejerbolig, en privat andelsbolig, en privat udlejningsbolig eller en almen familiebolig, hvis disse boliger – udover ejerformen – ellers er identiske med hensyn til anskaffelsespris og størrelse. Anskaffelsesprisen antages at svare i øvrigt til den gennemsnitlige anskaffelsespris for en ny almen familiebolig.

For at kunne sammenligne boligomkostningerne mellem de enkelte boligformer gøres en række antagelser med hensyn til kapitaludgifter, udgifter til drift og vedligeholdelse og generelle forudsætninger.

Af hensyn til sammenligneligheden mellem boligtyperne forudsættes, at renten er konstant i hele perioden. Hermed ses der bort fra boligejerens mulighed for at konvertere fastforrentede lån som følge af eventuelle rentefald og derigennem at opnå en lavere boligudgift. Lejerne kan under ingen omstændigheder opnå konverteringsgevinster, idet eventuelle konverteringsgevinster tilfalder udlejeren for så vidt angår de private udlejningsboliger og staten for så vidt angår almene boliger.

Nedenstående beregninger tager hensyn til, at en del af boligomkostningerne i primært ejerboligen vedrører opsparing via afdragsbetaling på lån samt eventuelle kapitalgevinster og -tab

I ejerboliger opstår der reale kapitalgevinster, hvis ejerboligpriserne stiger hurtigere end inflationen – og omvendt reale kapitaltab, hvis de stiger langsommere. I de sidste 13 år er ejerboligpriserne gennemsnitligt set steget væsentligt hurtigere end inflationen. Nogle boligejere har derfor i de senere år kunnet realisere en betydelig real kapitalgevinst ved salg af boligen.

Opsparing i en ejerbolig kan imidlertid også ”aktiveres” løbende gennem optagelse af realkreditlån. En ejer kan anvende et sådant lån til at finansiere andet forbrug til en lavere rente (og længere løbetid) end en lejer, som ikke kan stille sikkerhed i fast ejendom, kan opnå. Denne effekt er ikke medtaget i beregningerne.

Der ses ligeledes bort fra virkningen af, at lejeren kan spare op ”ved siden af” huslejebetalingen: Som følge af, at lejeren ikke sparer op i boligen, er lejerens boligudgift lavere end ejerens. Lejeren har derfor mulighed for at anvende det beløb, der udgør forskellen mellem boligudgiften i leje- og ejerboligen til opsparingsformål. Der ses med andre ord bort fra de potentielle gevinster, som lejeren kan opnå ved at investere forskelsbeløbet i f.eks. aktier.

2.1. Kapitaludgifter

Boligudgiften i ejerboligen og andelsboligen påvirkes af finansieringen af boligen idet kapitaludgifterne vedrørende lånene indregnes i de samlede boligudgifter. Boligudgiften i den private udlejningsbolig og den almene bolig er derimod upåvirket af den konkrete finansiering.

For at opnå størst mulig sammenlignelighed for kapitaludgifterne, er det nødvendigt, at låneforløbene er sammenlignelige. Derfor forudsættes i alle tilfælde, at der er tale om nybelånte ejendomme.

Af tabel 1 fremgår de anvendte beregningsforudsætninger for hver af de fire boligtyper. Det skal bemærkes, at forudsætningerne med hensyn til rente- og løbetidsforhold, bortset fra realkreditlån til almene boliger, aftales individuelt mellem låntager og långiver og derfor kan variere.

Tabel 1: Beregningsforudsætninger

	Ejerbolig	Andelsbolig	Privat udlejningsbolig	Almen bolig
<i>Realkreditlån</i>				
Lånegrænse (pct. af pris)	80	80	-	-
Effektiv rente for obligationslån (pct. p.a.)	6,0 / 4,5	6,0 / 4,5	-	-
Løbetid (år)	30	30	-	-
Beboerbetaling (pct. p.a. af pris)	-	-	4,5	3,4
Låneomkostninger m.v. (pct. af pris)	2	2	0	0
Løbende bidrag (pct. p.a. af restgæld (RG)/pct. af hovedstol (HS))	0,5 (RG)	0,5 (RG)	0,5 (RG)	0,27 (HS)
<i>Efterfinansiering (banklån)</i>				
Beløb (pct. af pris)	20	20	3	2
Løbetid (år)	20	20	3	3
Effektiv rente (pct. p.a.)	7	7	10	10
<i>Forudsætninger i øvrigt</i>				
Pris (kr.)	1.250.000	1.250.000	1.250.000	1.250.000
Inflation/ændring i ejendomspriser (pct. p.a.)	2	2	2	2
Købsomkostninger (pct. af pris)	2,5	2,5	0	0
Real kalkulationsrente (pct. p.a.)	3,5 / 2	3,5 / 2	3,5/2	3,5/2
Note: Huslejen i den almene bolig og den private udlejningsbolig er ikke afhængig af den bagvedliggende finansiering.				

For *ejerboligen* antages, at 80 pct. af anskaffelsessummen dækkes af et realkreditlån i form af et fastforrentet annuitetslån, mens et banklån forudsættes at finansiere de resterende 20 pct.

Beregningerne foretages under forudsætning af, at markedsrenten er konstant i perioden. Dette betyder at mulighederne for konvertering af fastforrentede lån udelukkes for ejeren. Beregningerne foretages dels ved den aktuelle rente (4,5 pct.) på et fastforrentet 30-årigt realkreditlån, dels ved en højere rente (6,0 pct.), der illustrerer effekterne af et generelt højere renteniveau.

Virksomheden af skattereglerne for renter (rentefradraget) indregnes i kapitaludgifterne og vil alt andet lige reducere likviditetsbelastningen. Det forudsættes, at værdien af skattefradraget er uændret over hele perioden.

Boligudgiften i *den private andelsbolig* udgøres dels af de kapitaludgifter, foreningen afholder vedrørende realkreditlån, dels af de kapitaludgifter, som den enkelte andelshaver afholder vedrørende finansieringen af andelen. Beregningerne foretages under samme forudsætninger som for ejerboligen. Dog er der ikke noget rentefradrag for foreningens lån.

Det forudsættes, at *den private udlejningsbolig* er opført efter 1991, hvilket medfører, at huslejen kan fastsættes til markedslejen

Markedslejen dannes gennem et samspil mellem udlejers og lejers krav. Det antages, at efterspørgslen efter udlejningsboliger medfører en markedsleje, som for nybyggeri giver mulighed for et realt kapitalafkast på 4,5 pct. af boligens anskaffelsespris.

Afkastet indgår i huslejen og dermed i lejerens nettoboligudgift. Det udgør det første år 4,5 pct. af boligens anskaffelsespris og stiger derefter i takt med inflationen. Den bagvedliggende finansiering har ingen indflydelse på huslejens niveau.

Beboerindskuddet i både den private udlejningsbolig og den almene bolig forudsættes finansieret ved, at lejer optager et forbrugslån til dækning af indskuddet. I den private udlejningsbolig opkræves 6 måneders husleje forud i beboerindskud m.v.

Beboerbetalingen på realkreditlånet i *den nyopførte almene bolig* udgør det første år 3,4 pct. af byggeriets anskaffelsessum. Betalingen opreguleres herefter en gang om året i 35 år med 75 pct. af nettoprisstigningerne (eller af lønstigningstakten, hvis denne er lavere). Det bemærkes således, at opreguleringen fortsætter 5 år ud over lånets løbetid på 30 år, hvorefter beboerbetalingen fastfryses nominelt.

Beboerbetalingen i den almene bolig er derfor ikke afhængig af den specifikke bagvedliggende finansiering. Den del af ydelsesbetalingen, som ligger ud over beboerbetalingen, dækkes af statslig ydelsesstøtte. Det løbende bidrag på realkreditlånet ligger udenfor den beregnede beboerbetalning vedrørende realkreditlånet, men indregnes særskilt i boligudgiften.

Den beregnede boligudgift i den almene bolig afspejler ikke boligudgiften i den "gennemsnitlige" almene bolig. Huslejen i det nyere almene byggeri ligger gennemsnitligt set noget over huslejen i ældre byggeri. Huslejen i byggeri opført i perioden 1960-1964 udgør 70 pct. af huslejen i nybyggeri, mens byggeri i perioden 1970-1974 og byggeri i perioden 1980-1984 udgør henholdsvis 78 pct. og 89 pct.

2.2 Driftsudgifter

De løbende drifts- og vedligeholdelsesudgifter inkluderer de boligudgifter, der ligger udover nettokapitaludgifterne. Dette indbefatter vand, renovation, ejendomsskat (grundskyld) forsikringer, renholdelse, administration og løbende vedligeholdelse og reparationer, men ikke betaling af forbrugsafhængige ydelser som varme og el. Skøn for udgifter til den daglige drift, herunder grundskylden beregnes under ét

I beregningerne opgøres ejendomsværdiskatten for ejerboliger separat. Ejendomsværdiskatten beregnes i alle år som 1 pct. af anskaffelsesprisen, jf. skattestoppet.

Det antages, at de løbende udgifter til daglig drift i alle fire boligtyper udgør 325 kr./m² (27.625 kr. pr. bolig pr. år), hvilket stort set svarer til gennemsnittet i nyere alment byggeri.

I ejerboliger ligger driftsudgifterne i praksis på et lavere niveau end i almene boliger, da ejeren oftest selv forestår udførelsen af administration, renholdelse samt visse typer af vedligeholdelsesarbejde. Imidlertid har sådanne gør-det-selv-aktiviteter en værdi, der principielt kan prissættes.

Samtidig varierer driftsudgifterne i ejerboliger oftest mere fra år til år. I ejerboliger finansieres vedligeholdelse og istandsættelse enten gennem almindelig opsparing eller gennem belåning af friværdien i boligen. I almene boliger henlægges løbende et passende beløb til vedligeholdelse og istandsættelse.

Set over en længere årrække må drifts- og vedligeholdelsesudgifter antages at være tilnærmelsesvis ens i de fire boligformer.

2.3 Andre forudsætninger

Forholdet mellem inflationen og ejendomsprisstigningerne har betydning for den reale prisudvikling for ejerboligen og andelsboligen. I denne beregning antages det, at ejendomspriserne stiger i takt med inflationen på 2 pct. Dette betyder implicit, at der ses bort fra reale kapitalgevinster henholdsvis -tab på ejendommen.

Det forudsættes, at driftsudgifterne også stiger med inflationen, og at de endvidere er tilstrækkelige til at dække den samlede vedligeholdelse, således at boligkvaliteten er uændret over tid. Der ses således bort fra afskrivninger som følge af teknisk/økonomisk forældelse.

Ved køb og salg af boliger skal der, uanset ejerforhold, afholdes en række udgifter til f.eks. advokat, skøde, lejekontrakt m.v.. Hvis der optages lån skal der desuden betales stempelafgift, låneomkostninger, tinglysning m.v.

I beregningerne medtages transaktionsomkostningerne, som ved køb af ejerbolig og andelsbolig antages at udgøre ca. 2,5 pct. af handelsprisen. Dette beløb tillægges anskaffelsesprisen og finansieres gennem en højere efterfinansiering, således at det afdrages over den givne løbetid. Af den årsag forøger transaktionsomkostningerne boligudgiften.

2.4. Boligomkostningsbegrebet

Ved opgørelsen af boligomkostningerne foretages en nutidsværdiberegning af samtlige løbende nettoboligudgifter vedrørende boligen. For den almene og den private udlejningsbolig svarer dette til en nutidsværdiberegning af huslejen. I den generelle opgørelse af boligomkostningerne indgår kapitaludgifter efter skat og evt. ydelsesstøtte, drifts- og vedligeholdelsesudgifter, grundskyld og ejendomsværdiskat. Fra de akkumulerede udgifter trækkes – for ejer- og andelsboligens vedkommende – boligens nettosalgsværdi ved udgangen af tidshorisonten.

Nutidsværdiberegning over alle år:

+ Bruttokapitaludgifter (realkredit- og banklån)
- Eventuel offentlig ydelsesstøtte
- Skatteværdien af rentefradrag på alle lån
+ Ejendomsværdiskat (1 pct. netto)
+ Løbende driftsudgifter inkl. grundskatter (325 kr./m ²)
= Samlede nettoboligudgifter
- Salgsprisen ved udløb af tidshorizonten
+ Salgsomkostninger (8 pct. ejer/andel)
= Boligomkostninger

Beregnet for en given tidshorizont svarer boligomkostningerne til summen af de samlede boligudgifter med fradrag af boligens salgsværdi ekskl. salgsomkostninger og med tillæg af eventuel restgæld i boligen. Boligomkostningerne afhænger således ikke blot af de løbende nettoboligudgifter, men også af boligtagerens tidshorizont - og dermed af opsparing/afdrag og prisstigninger på ejendomme.

Ved opgørelsen af boligomkostningerne foretages en tilbagediskontering af indtægter og udgifter. Diskonteringsrenten (kalkulationsrenten) fastsættes som den effektive rente minus inflationen. Boligomkostningerne er præsenteret som gennemsnitlige (annuitets-) omkostninger pr. år, hvor kalkulationsrenten benyttes som rentesats.

3. Beregningsresultater vedrørende boligomkostninger

Nedenfor belyses først resultaterne af en fremadrettet beregning med udgangspunkt i 2006-priser, hvor priserne på såvel ejerboliger som andelsboliger forudsættes at udvikle sig parallelt med inflationen. Endvidere antages det, at boligerne til enhver tid kan sælges til den fulde friværdi. Dernæst vises resultaterne af en delvist historisk beregning, der tager udgangspunkt i den faktiske prisudvikling på ejerboligen i en periode frem til i dag, mens udviklingen fremover også her antages at følge inflationen.

I den fremadrettede beregning tages udgangspunkt i to rentescenarier. Ét hvor den lange rente er 6 pct. og ét hvor den lange rente er 4,5 pct. Indtægterne og udgifterne tilbagediskonteres i det ene tilfælde med 5,5 pct. og 4 pct. i det andet. Med en forventet inflation på 2. pct. p.a. bliver den reale kalkulationsrente henholdsvis ca. 3,5 og 2. pct. p.a. I Det Økonomiske Råds seneste rapport fremgår, at det synes rimeligt at antage, at den langsigtede reale statsobligationsrente er omkring 3,5 pct.

Udover de årlige udgifter og udviklingen i ejendomspriserne afhænger de gennemsnitlige boligomkostninger helt generelt af, hvor længe boligen besiddes, og af hvilken kalkulationsrente der anvendes.

Tabel 2: Gennemsnitlige årlige boligomkostninger ved forskellige tidshorisonter og rentescenarier

Finansieringsrente 4,5 pct. Real kalkulationsrente ca. 2 pct.				
	Ejerbolig	Andelsbolig	Privat udlejningsbolig	Almen bolig
5	88.242	78.446	93.320	84.003
10	77.645	75.237	94.117	84.053
20	76.614	76.579	100.486	88.314
30	79.979	79.374	107.657	93.234
40	84.059	81.951	114.690	97.628
50	87.996	85.071	121.328	101.864

Finansieringsrente 6 pct. Real kalkulationsrente ca. 3,5 pct.				
	Ejerbolig	Andelsbolig	Privat udlejningsbolig	Almen bolig
5	98.456	93.803	93.374	84.059
10	88.971	91.701	94.093	84.066
20	90.116	95.079	99.841	87.898
30	95.067	99.255	105.854	92.019
40	99.863	102.479	111.235	95.387
50	103.802	105.627	115.805	98.306

Anm.: Ejer- og andelsboligernes friværdi er opgjort i slutåret, dvs. i hhv. år 5, 10, 20, osv.

Det fremgår af tabel 1, at de gennemsnitlige årlige omkostninger i ejerboligen og andelsboligen - uanset tidshorisontens længde - stiger jo højere kalkulationsrente, der anvendes. Derimod er omkostningerne i almene boliger og den private udlejningsbolig nogenlunde uden påvirkning af kalkulationsrenten, dog med en tendens til at være mindre jo højere kalkulationsrente der anvendes.

Forholdet beror på kapitaleffekterne. Alt andet lige vil en salgssituation give mindre salgsprovenu - regnet i nutidsværdikroner - jo højere kalkulationsrenten er. Derfor stiger ejerboligens og andelsboligens omkostninger ved valg af højere real tilbagediskontering.

Valget af kalkulationsrente og valget af tidshorisont har således stor betydning, når man skal konkludere noget omkring "den økonomisk balance" mellem boligerne.

Sammenlignes boligomkostningerne for ejerboligen med de øvrige boligformer ses, at ejerens boligomkostning ved en real kalkulationsrente på 2 pct. – med en enkelt undtagelse – er lavere end i de andre boligformer – uanset tidshorisont. Sættes finansieringsrenten til 6 pct. øges ejerens boligomkostninger i forhold til lejerens i den almene bolig, og overstiger her – uanset tidshorisont – den almene lejers boligomkostninger. Dette skyldes at kapitaludgifterne, som følge af den højere finansieringsrente belaster ejerens omkostning, men ikke lejerens.

Den private udlejningsbolig er, indenfor de valg af tidshorisonter og kalkulationsrenter, der er anført i tabel 1, den dyreste bolig. Den private andelsbolig er billigst i det lave rentescenario, men bliver dyrere end den almene bolig ved højere kalkulationsrente.

3.1. Boligomkostningerne før og efter pinsepakken

I beregningerne af pinsepakkens betydning for boligomkostningerne er der taget udgangspunkt i to scenarier – ét hvor erhvervelsen sker medio 1998 (før Pinsepakkens skæringsdato) og ét primo 2003.

Boligomkostningerne er beregnet ud fra samme metode, som beskrevet ovenfor. Det vil sige summen af de løbende boligudgifter med afdrag for salgssummen for ejeren og for andelshaveren.

For at simulere et så præcist forløb som muligt er der i beregningerne til og med år 2005 taget udgangspunkt i den faktiske *udvikling* i anskaffelsessummerne, salgspriserne og i driftsudgifterne. Med hensyn til udviklingen fra 2006 gøres de samme antagelser, som beskrevet ovenfor. Herunder at kontantprisen og driftsudgifter stiger med inflationen.

Pinsepakkens nedjustering af fradragsretten på negativ kapitalindkomst fra 45 pct. til 33 pct. er indarbejdet i beregningerne, ligesom skattestoppet vedrørende ejendomsværdiskatten er medtaget.

På baggrund af det vedvarende rentefald i perioden er det antaget, at boligejeren – der har købt boligen i 1998 – har konverteret sine lån primo 2003. I denne sammenhæng ses kun på tilfældet hvor finansiering udgøres af et fastforrentet obligationslån med afdrag i hele lånets løbetid.

Boligomkostningerne for ejere og almene lejere i en identisk bolig med samme opførelsesår er angivet i tabel 3.

Tabel 3: Årlige boligomkostninger for identiske boliger opført før hhv. efter pinsepakken, ejerboliger og almene boliger

	Før Pinsepakken		Efter pinsepakken	
	Ejer	Almen	Ejer	Almen
5	28.530	58.169	-4.683	73.692
10	-885	60.771	27.988	76.575
20	22.386	65.778	43.366	82.605
30	30.001	70.936	48.278	88.896
40	34.409	75.905	51.309	94.842

Som det fremgår ligger boligomkostninger for ejerboligen uanset tidshorisont væsentligt under omkostningerne for den almene bolig. Dette skyldes de kraftige stigninger i huspriserne siden 1998, idet ejeren ved fraflytning kan realisere friværdien, hvilket bevirker, at den gennemsnitlige boligomkostning reduceres.

Endvidere ses, at der er tilfælde hvor boligomkostningerne for ejerboligen er negativ. En negativ boligomkostning betyder, at boligejeren har tjent på at eje boligen i den pågældende periode. Konkret ses, at hvis boligejeren – der har købt boligen før pinsepakken – sælger den efter 10 år, har han hvert år i gennemsnit tjent 885 kr. Forklaringen er, at der i beregningerne er taget udgangspunkt i de faktiske salgspriser for ejerboliger i perioden, og at der i perioden på landsplan har været store stigninger i huspriserne.

Tilsvarende for ejeren, der har købt boligen efter pinsepakken. I dette tilfælde ses, at ejere – på grund af de store stigninger i priserne i perioden 2000-2005, hvor priserne i gennemsnit steg godt 8 pct. årligt – tjente knap 4.700 kr. årligt ved fraflytning efter kun 5 år. På grund af forudsætningerne i beregningerne, hvor det er antaget at priserne efter 2005 realt ikke stiger, men kun øges i takt med inflationen, bliver det herefter dyrere for ejeren at holde på boligen. Bor

ejeren i boligen i 10 år udgør boligomkostningerne således knap 28.000 kr. i gennemsnit årligt.

Billedet i tabel 3 viser således, at ejeren i gennemsnit har væsentligt lavere boligomkostninger end lejeren i den almene bolig. Forholdet skyldes dog i høj grad, at ejeren ved salg af boligen kan modregne friværdien i boligen. Både den friværdi, der er opstået som følge af afdrag på lånene, og den friværdi, der er opstået som følge af de reale prisstigninger, der er set i den periode beregningerne dækker.