

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

23. juni 2006

**Notat  
om  
Sammenligning af boligomkostninger mellem boligtyperne til brug for  
besvarelsen af spørgsmål 46, stillet af Boligudvalget**

**1. Baggrund**

I besvarelsen af spørgsmål 17 fra Boligudvalget, jf. Socialministeriets notat af 24. marts 2006 er gennemført en række beregninger af de gennemsnitlige boligomkostninger i de fire boligformer – ejerboligen, andelsboligen, den private udlejningsbolig og den almene udlejningsbolig. Med Boligudvalgets spørgsmål 46 ønskes en række supplerende beregninger.

Dette notat er baseret på den metode og de forudsætninger, der lå til grund for besvarelsen af spørgsmål 17. Udgangspunktet er således stadig en opgørelse af omkostningerne ved at bo i én af de fire boligformer under forudsætning af, at boligerne er identiske med hensyn til anskaffelsespris og størrelse. For at få en fuldkommen beskrivelse af metode og forudsætninger henvises til ovennævnte notat.

**2. Forudsætninger og ændringer i forhold til besvarelse af spørgsmål 17**

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, jf. nedenfor, er ved at bo i henholdsvis en ejerbolig, en privat andelsbolig, en privat udlejningsbolig eller en almen familiebolig, hvis disse boliger – udover ejer- og udlejningsformen – ellers er identiske med hensyn til anskaffelsespris og størrelse. Anskaffelsesprisen antages i øvrigt at svare 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 forhold. Beregningsforudsætningerne for hver boligtype fremgår af tabel 1.

Det skal bemærkes, at boligudgiften i ejerboligen og andelsboligen påvirkes af finansieringen af boligen, idet kapitaludgifterne vedrørende lånene indregnes i de samlede boligudgifter. Endvidere 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. Det forudsættes i alle tilfælde, at der er tale om nybelånte ejendomme.

Boligudgiften i den private udlejningsbolig og den almene bolig påvirkes derimod *ikke*.

Ud over kapitaludgifter indgår der i de samlede boligudgifter, udgifter til den løbende drift og vedligeholdelse. Driftsudgifterne er opgjort med udgangspunkt i den almene boligs gennemsnitlige driftsudgifter, og udgør 325 kr. pr. m<sup>2</sup>., svarende til 2,21 pct. af anskaffelsessummen. Udgifter til grundskyld indgår i de samlede driftsudgifter, og opreguleres dermed, sammen med de øvrige driftsudgifter, med inflationen.

Tabel 1: Beregningsforudsætninger

	Ejerbolig	Andelsbolig	Privat udlejningsbolig	Almen bolig
<i>Realkreditlån</i>				
Lånegrænse (pct. af pris)	80	80	-	-
Effektiv rente for fastforrentet obligationslån (pct. p.a.)	6 / 8	6	-	-
Effektiv rente for rentetilpasset obligationslån (pct. p.a.)	5 / 7	-	-	-
Løbetid (år)	30	30	-	-
Låneomkostninger m.v. (pct. af pris)	2	2	-	0
Løbende bidrag (pct. p.a. af restgæld (RG)/pct. af hovedstol (HS))	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
Beboerbetaling				
Vedr. kapitaludgifter (pct. p.a. af pris)	-	-	4,5 / 4,0	3,4
Vedr. drift (pct. p.a. af pris)	2,21	2,21	2,21 / 1,89	2,21
Beboerbetaling				
Vedr. kapitaludgifter (pct. p.a. af pris)	-	-	4,5 / 4,0	3,4
Vedr. drift (pct. p.a. af pris)	2,21	2,21	2,21 / 1,89	2,21
Inflation (pct. p.a.)	2 / 4	2 / 4	2 / 4	2 / 4
Reale stigninger i ejendomspriser (pct. af pris)	0 / 1 / 2 / 3	0	0	-
Købsomkostninger (pct. af pris)	2,5	2,5	-	-
Salgsomkostninger (pct. af pris)	8	8	-	-
Ejendomsværdiskat (pct. af pris)	0,729	-	-	-
Real kalkulationsrente (pct. p.a.)	3,5	3,5	3,5	3,5

Note 1: Huslejen i den almene bolig og den private udlejningsbolig er ikke afhængig af den bagvedliggende finansiering.

I forhold til de beregningsforudsætninger, der blev anvendt i besvarelsen af spørgsmål 17, er der følgende ændringer.

For det første vises boligomkostningerne for en ejerbolig, hvor realkreditbelåningen udgøres af et *rentetilpasset* obligationslån.

Beregningerne foretages under forudsætning af, at markedsrenten er konstant i perioden. Endvidere antages, at spændet mellem den korte og lange rente er konstant. Disse antagelser sikrer, at låneforløbene er sammenlignelige over hele perioden, men betyder samtidigt, at der ses bort fra mulighederne for konvertering af fastforrentede lån for ejerboligen. Herudover vil rentetilpassningslånet principielt fremstå som fastforrentet, hvorved renterisikoen ikke medregnes. Antagelserne er i sagens natur ikke realistiske og gør, at de faktiske udgiftsforløb kan afvige betydeligt fra de her beregnede. Dog skal det nævnes, at historisk har den korte rente, med forholdsvis få kortvarige undtagelser, ligget lavere end den lange rente.

For det andet vises konsekvenserne af, at ejerboligpriserne stiger hurtigere end inflationen.

Hvis boligpriserne stiger hurtigere end inflationen, opstår der reale kapitalgevinster – 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 kunnet realisere en betydelig real kapitalgevinst ved salg af boligen. Dette billede ser dog helt anderledes ud, hvis der f.eks. ses på udviklingen i ejerboligpriserne i de sidste 30 år.

At den årlige stigning i boligpriserne i hele perioden skulle overstige inflationen med 1 procentpoint eller mere, forekommer derfor ikke realistisk.

For det tredje belyses effekten af en højere inflation. Besvarelsen af spørgsmål 17 var baseret på, at priserne steg med 2 pct. p.a. Nedenfor vises tillige konsekvenserne af en stigning på 4 pct.

En stigning i inflationen vil dog – alt andet lige – udhule den reale finansieringsrente. For at undgå dette antages det, at realrenten er konstant, mens den nominelle finansieringsrente øges proportionalt med inflationen. Derudover forudsættes også her, at boligpriserne stiger i takt med inflationen, dvs. en årlig stigning på 4 pct.

For det fjerde beregnes huslejen i den private udlejningsbolig efter den model, som er anvendt af Det Økonomiske Råd (Det Økonomiske Råds rapport, Dansk Økonomi forår 2001, s. 258). Boligomkostningen er her beregnet som:

$$K_t^*(q + agt - pb + r)$$

Hvor:

- $K_t$ : Boligens værdi i løbende priser
- $q$ : Vedligeholdelse, drift mm = 1,3 pct.
- $agt$ : Grundskyld = 0,59 pct.
- $pb$ : Boligprisstigning = inflation = 2 pct.
- $r$ : Obligationsrente = 6 pct.

Med de angivne forudsætninger beregnes boligomkostningen som 5,89 pct. af boligens værdi i løbende priser ( $1,30 + 0,59 - 2,00 + 6,00$ ). I besvarelsen til spørgsmål 17 blev huslejen fastsat til 4,5 pct. af anskaffelsessummen i faste priser, svarende til 6,71 pct. af boligens værdi i løbende priser. Dette ændrer derfor marginalt huslejen i den private udlejningsbolig.

Endelig indgår ejendomsværdiskatten i de nedenstående beregninger på baggrund af en ”effektiv ejendomsværdiskattesats”, defineret som forholdet mellem ejendomsværdien pr. 1. januar 2005 og beregningsgrundlaget for ejendomsværdiskatten. Skatteministeriet skønner, at den effektive skattesats for ejendomsværdiskatten er 0,729 pct. Ejendomsværdiskatten beregnes således ved at gange denne sats med anskaffelsessummen.

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, jf. nedenstående boks.

Fra de akkumulerede udgifter trækkes – for ejer- og andelsboligens vedkommende – boligens salgsværdi minus salgsomkostninger og eventuel restgæld ved udgangen af tidshorizonten.

Nutidsværdiberegning over alle år:

+ Bruttokapitaludgifter (realkredit- og banklån)
- Eventuel offentlig ydelsesstøtte
- Skatteværdien af rentefradrag på alle lån
+ Ejendomsværdiskat
+ Løbende driftsudgifter inkl. Grundskatter
<b>= Samlede nettoboligudgifter</b>
- Salgsprisen ved udløb af tidshorizonten
+ Salgsomkostninger
<b>= Boligomkostninger</b>

Nutidsværdien af ovenstående indtægter og udgifter beregnes med en real kalkulationsrente på 3,5 pct., jf. tabel 1. Boligomkostningerne er nedenfor præsenteret som gennemsnitlige (annuitets-) omkostninger pr. år, hvor kalkulationsrenten benyttes som rentesats.

### 3. Beregningsresultater vedrørende boligomkostninger

Nedenfor foretages en trinvis belysning af effekterne af de ændrede beregningsforudsætninger. Først vises effekten af finansiering med rentetilpasningslån samt den nye beregning for den private udlejningsbolig. Derefter vises effekten af reelt stigende boligpriser og effekten af højere inflation.

Som udgangspunkt for at vurdere effekten af de enkelte ændringer vises i tabel 2 et grundforløb, hvor der som i besvarelsen af spørgsmål 17 er forudsat en finansieringsrente på 6 pct. samt inflation og boligprisstigninger på 2 pct.

Tabel 2: Gennemsnitlige årlige boligomkostninger ved forskellige tidshorisonter

Finansieringsrente 6 pct.				
År	Ejerbolig	Andelsbolig	Privat udlejningsbolig	Almen bolig
5	95.069	93.803	93.374	79.734
10	85.584	91.701	94.093	79.596
20	86.728	95.079	99.841	83.163
30	91.679	99.255	105.854	87.056
40	96.476	102.479	111.235	90.107
50	100.414	105.627	115.805	92.278

Note 1: Boligomkostningerne i ejerboligen er lavere sammenlignet med besvarelsen i spørgsmål 17, jf. afsnit 2.

Note 2: Boligomkostningerne i den almene bolig afviger fra resultaterne i spørgsmål 17 som følge af en mindre justering af beregningerne.

#### *Ændret huslejberegning i privat udlejningsbolig og rentetilpasningslån i ejerbolig*

I tabel 3 nedenfor vises effekten af, dels den ændrede beregningsmetode for huslejen i den private udlejningsbolig, og dels finansiering af ejerboligen med rentetilpasningslån.

Tabel 3: Gennemsnitlige årlige boligomkostninger ved forskellige tidshorisonter

Finansieringsrente (lang rente) 6 pct. / (kort rente) 5 pct.					
År	Ejerbolig	<b>Ejerbolig</b>	Andelsbolig	<b>Privat</b>	Almen bolig
	Fastforrentet lån	<b>Rentetilpasset lån</b>		<b>Udlejningsbolig</b>	
5	95.069	<b>88.112</b>	93.803	<b>84.825</b>	79.734
10	85.584	<b>78.221</b>	91.701	<b>85.384</b>	79.596
20	86.728	<b>79.387</b>	95.079	<b>90.547</b>	83.163
30	91.679	<b>85.076</b>	99.255	<b>95.983</b>	87.056
40	96.476	<b>90.494</b>	102.479	<b>100.853</b>	90.107
50	100.414	<b>94.745</b>	105.627	<b>104.991</b>	92.278

Note: Ændringer og tilføjelser i forhold til tabel 2 er markeret med fed skrift

Boligomkostningerne i ejerboligen med rentetilpasningslån ligger som følge af den forudsatte renteforskel på 1 procentpoint lavere end i ejerboligen med det fastforrentede lån. Samtidig er boligomkostningerne i den private udlejning

reduceret i forhold til opgørelsen i tabel 2 som følge af, at huslejen beregnes med en lavere procentsats af boligens værdi, jf. afsnit 2.

#### *Reale ejerboligprisstigninger*

I tabel 4-6 vises effekten af, at ejerboligpriserne stiger mere end inflationen. Der vises resultater for stigninger på 1, 2 og 3 pct. realt.

Tabel 4: Gennemsnitlige årlige boligomkostninger ved forskellige tidshorisonter under forudsætning af reale årlige boligprisstigninger på 1 pct.

Finansieringsrente (lang rente) 6 pct. / (kort rente) 5 pct. Nominelle boligprisstigninger 3 pct.			
	<b>Ejerbolig Fastforrentet lån</b>	<b>Ejerbolig Rentetilpasset lån</b>	Almen bolig
5	<b>83.696</b>	<b>77.288</b>	79.734
10	<b>74.426</b>	<b>68.341</b>	79.596
20	<b>76.169</b>	<b>70.738</b>	83.163
30	<b>81.901</b>	<b>77.111</b>	87.056
40	<b>87.603</b>	<b>83.264</b>	90.107
50	<b>92.510</b>	<b>88.398</b>	92.278

Note: Ændringer i forhold til tabel 2 er markeret med fed skrift

Tabel 5: Gennemsnitlige årlige boligomkostninger ved forskellige tidshorisonter under forudsætning af reale årlige boligprisstigninger på 2 pct.

Finansieringsrente (lang rente) 6 pct. / (kort rente) 5 pct. Nominelle boligprisstigninger 4 pct.			
	<b>Ejerbolig Fastforrentet lån</b>	<b>Ejerbolig Rentetilpasset lån</b>	Almen bolig
5	<b>71.873</b>	<b>65.465</b>	79.734
10	<b>62.250</b>	<b>56.165</b>	79.596
20	<b>63.471</b>	<b>58.040</b>	83.163
30	<b>68.944</b>	<b>64.154</b>	87.056
40	<b>74.647</b>	<b>70.308</b>	90.107
50	<b>79.793</b>	<b>75.681</b>	92.278

Note: Ændringer i forhold til tabel 2 er markeret med fed skrift

Tabel 6: Gennemsnitlige årlige boligomkostninger ved forskellige tidshorisonter under forudsætning af reale årlige boligprisstigninger på 3 pct.

Finansieringsrente (lang rente) 6 pct. / (kort rente) 5 pct. Nominelle boligprisstigninger 5 pct.			
	<b>Ejerbolig Fastforrentet lån</b>	<b>Ejerbolig Rentetilpasset lån</b>	Almen bolig
5	<b>59.586</b>	<b>53.179</b>	79.734
10	<b>48.973</b>	<b>42.887</b>	79.596
20	<b>48.228</b>	<b>42.797</b>	83.163
30	<b>51.821</b>	<b>47.030</b>	87.056
40	<b>55.798</b>	<b>51.459</b>	90.107
50	<b>59.425</b>	<b>55.313</b>	92.278

Note: Ændringer i forhold til tabel 2 er markeret med fed skrift

Det fremgår, at boligomkostningerne i ejerboligen bliver lavere, jo højere prisstigningen er, idet der som følge heraf ved fraflytning kan realiseres en større friværdi.

#### *Højere inflation*

I tabel 7 vises de gennemsnitlige boligomkostninger under forudsætning af, at inflationen ændres fra 2 pct., som forudsat i tabel 2, til 4 pct. p.a.

Tabel 7: Gennemsnitlige årlige boligomkostninger ved forskellige tidshorisonter under forudsætning af at inflationen er 4 pct.

År	Ejerbolig		Andelsbolig	Privat udlejningsbolig	Almen bolig
	Fastforrentet lån	Rentetilpasset lån			
5	<b>82.812</b>	<b>76.692</b>	<b>88.227</b>	<b>92.178</b>	<b>77.341</b>
10	<b>74.376</b>	<b>68.730</b>	<b>86.344</b>	<b>93.318</b>	<b>76.695</b>
20	<b>77.138</b>	<b>72.297</b>	<b>90.217</b>	<b>99.445</b>	<b>79.263</b>
30	<b>83.020</b>	<b>78.812</b>	<b>94.792</b>	<b>105.736</b>	<b>82.275</b>
40	<b>88.257</b>	<b>84.446</b>	<b>98.474</b>	<b>111.361</b>	<b>84.640</b>
50	<b>92.434</b>	<b>88.822</b>	<b>101.912</b>	<b>116.150</b>	<b>85.987</b>

Note: Ændringer i forhold til tabel 2 er markeret med fed skrift

For tre af de fire boligtyper er boligomkostningerne – sammenlignet med tabel 2 – reduceret som følge af den højere inflation. I den fjerde, den private udlejningsbolig, ligger boligomkostningerne stort set på samme niveau.

For så vidt angår ejerboligen, reduceres de gennemsnitlige årlige omkostninger som følge af skattestoppet.

For så vidt angår andelsboligen, ses, at den højere inflation medfører en reduktion i de gennemsnitlige årlige omkostninger. Dette skyldes at den nominelle diskonteringsrente er højere, mens den reale er uændret. Dermed bliver fremtidige boligudgifter mindre værd i nutidskroner.

Boligomkostningerne i den almene bolig reduceres i forhold til tabel 2 som følge af den højere inflations påvirkning af beboerbetalinger. Da beboerbetalinger kun reguleres med 75 pct. af inflationen, udhules beboerbetalingerne realt.