

Januar 2023

Lav løn og stigende priser vil presse pædagoger ud af København

- Årsindkomsten for to samlevende pædagoger med to børn betyder, at de muligvis vil kunne blive godkendt i banken til at købe en bolig på cirka 58 kvm. i København. Det forudsætter, at de er gældfri og har sparet 150.000 kr. op til egen udbetaling.
- Pædagoger kan i København købe 11 kvm. mindre end offentligt ansatte sygeplejersker og 44 kvm. mindre end offentligt ansatte chefkonsulenter. Pædagoger er den faggruppe med en mellemlang videregående uddannelse, som er lavest lønnet.
- Hvis man tager de nuværende pris- og rentestigninger i betragtning, vil en pædagogfamilie heller ikke kunne købe en andelslejlighed i København uden at skulle leve for mindre end det anbefalede rådighedsbeløb. Ventelisten til køb af andelslejligheder i København er desuden op mod seks år.
- Såfremt pædagoger vil bo til leje, skal de stadig betale ca. 14.000 kr. om måneden for en lejlighed til 4 personer. Med de nuværende prisstigninger vil pædagogfamilien i så fald stadig have et rådighedsbeløb flere tusinde kroner under det anbefalede.
- Den manglende mulighed for at komme ind på ejendomsmarkedet kan på langt sigt betyde, at pædagogerne ikke har samme formueskabelse som andre faggrupper, der i højere grad har mulighed for at købe fast ejendom. Dette vil bidrage til en endnu større ulighed, end den der allerede følger af lønforskellen.
- De manglende boligmuligheder for pædagoger kan skabe endnu større udfordringer for fastholdelse og rekruttering i København, der ifølge KL's egne prognoser er den landsdel, der vil blive ramt af de største rekrutteringsudfordringer frem mod 2030.
- Rekrutteringsudfordringerne kan også vokse i de større byer som Odense og Århus, hvis pædagogernes boligmulighederne indskrænkes, og de derfor bliver nødt til at flytte ud af de større byer for at kunne købe bolig.

Case 1: Umuligt for pædagoger at købe ejendom i København

Pædagogernes lønniveau gør det – selv under de mest optimistiske forudsætninger – stort set umuligt at købe fast ejendom i København. Den samme tendens gør sig til dels gældende i Århus, mens købekraften i Odense også er reduceret kraftigt de seneste 10 år. Dette har store konsekvenser for bl.a. pædagogers formueskabelse, men det kan også skabe udfordringer for både rekruttering og fastholdelse, hvis pædagogernes boligmulighederne indskrænkes, og de derfor bliver nødt til at flytte ud af de større byer for at kunne købe bolig.

Pædagogers købekraft er den laveste i 15 år

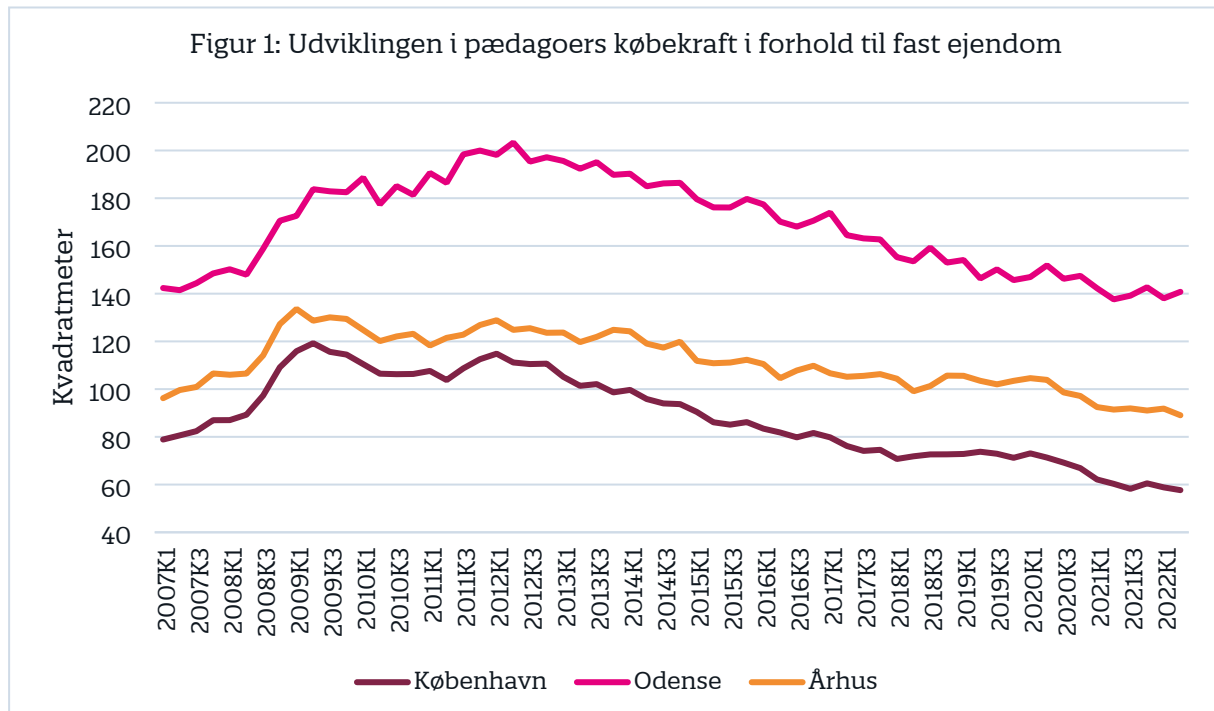
Figur 1 viser, at pædagogers købekraft i forhold til fast ejendom i København, Århus og Odense i 2022 er på det laveste niveau siden før finanskrisen. To samlevende pædagoger med to børn kan ved en godkendelse i banken på gælds faktor 3,7 og et indskud på 150.000 kr. i dag købe en lejlighed på ca. 58 kvm. i København.¹ Dette er 21 kvm. mindre end i 2007 og 61 kvm. mindre end i 2009, hvor deres købekraft i forhold til fast ejendom i København toppede. I Århus er købekraften ligeledes faldet væsentligt – fra 134 kvm. i 2009 til 89 kvm. i 2022. I Odense kan de to pædagoger i eksemplet købe 141 kvm. i 2022. Dette er et drastisk fald på næsten 30 % siden 2012, hvor pædagogernes købekraft i Odense toppede med 203 kvm.

For mange pædagoger er det for dyrt at bosætte sig eller købe bolig i København. Det kan skabe endnu større udfordringer for fastholdelse og rekruttering i København, der ifølge KL's egne prognoser er den landsdel, der vil blive ramt af de største rekrutteringsudfordringer frem mod 2030.² Rekrutteringsudfordringerne kan jf. figur 1 alt andet lige også vokse i de større byer som Odense og Århus, hvis pædagogernes boligmulighederne indskrænkes, og de derfor bliver nødt til at flytte ud af de større byer for at kunne købe bolig.

Der skal desuden tages hensyn til, at renten igennem perioden har varieret. En høj rente, som man ser i dag, vil medføre dyrere boliglån. Dette vil betyde, at købekraften i 2022 reelt kan være endnu mindre end angivet i figur 1.

¹ Gældsfaktoren og lånemuligheden er udregnet på baggrund af Nykredits boligkøbsberegner. Denne gældsfaktor er brugt til udregning af købekraften i hele perioden i figur 1.

² <https://www.kl.dk/media/52003/udbud-af-og-efterspoergsel-efter-udvalgte-velfaerdsuddannelser-2021.pdf>



Kilde: KRL, Finans Danmark, Skatteministeriet, Nykredit og egne beregninger

Note: Gennemsnitsløn for pædagoger med 5 års anciennitet

Se bilag 1 for metode

I eksemplet er det antaget, at to samlevende pædagoger tjener gennemsnitslønnen for pædagoger med 5 års anciennitet, har to børn, arbejder fuldtid og ikke har hverken studiegæld eller øvrig gæld. De to pædagoger har desuden opsparet 150.000 kr. til egen udbetaling på ejendommen.

Eksempel:

Årlig husstandsindkomst (5 års anciennitet og fuldtidsansættelser): 758.000 kr.

2 børn

Ingen gæld

Egen udbetaling: 150.000 kr.

Godkendes af banken til lån på 2.825.000 kr. (svarende til gældsfaktor 3,7)

=

58 kvm. i København (2022)

Se bilag 1 for metode

Nyuddannede pædagogers mulighed for at købe ejendom på boligmarkedet i København er også voldsomt begrænset. En nyuddannet pædagog har i 2022 en årsindkomst på ca. 354.000 kr.³ I Nykredits boligberegner vil en enlig pædagog uden gæld umiddelbart kunne låne 950.000 kr. ved egen udbetaling på 47.500 kr.⁴ Dette svarer til en købekraft på 19 kvm. i København. I januar måned 2023 er der ingen boliger til rådighed i denne størrelse i Københavns Kommune.⁵

En pædagogfamilie i København ville leve for et mindre rådighedsbeløb end anbefalet

Hvilken hverdag venter en pædagogfamilie efter ovenstående boligkøb i København? Det anbefales, at en familie på fire har et rådighedsbeløb på 15.000 kr. hver måned.⁶ Dette er penge, som blandt andet skal gå til mad, tøj, fornøjelser, rejser, uforudsete udgifter og opsparing.

I ovenstående eksempel vil en lejlighed på 58 kvm. medføre en boligydelse på 14.082 kr. efter skat. Figur 2 viser det månedlige budget for familien efter boligkøbet. Rådighedsbeløbet de har tilbage efter boligydelse og faste udgifter er 3.055 kr. mindre end det anbefalede. Dette betyder altså, at de ikke i samme grad vil have råd til at spare op eller bruge penge på ting, der ligger uden for de faste udgifter. Tænker man den nuværende inflation og de høje energipriser ind i de faste og variable udgifter, vil underskuddet i budgettet formentlig være flere tusinde kroner større.⁷

Kort fortalt er det tvivlsomt om ovenstående pædagogpar med to børn overhovedet ville blive godkendt til lånet i eksemplet ovenfor – og selv hvis de gjorde skulle de indskrænke deres rådighedsbeløb til under det anbefalede niveau. Husstandsindkomsten for de to pædagoger kan altså næppe finansiere en bolig på 58 kvm. i København.

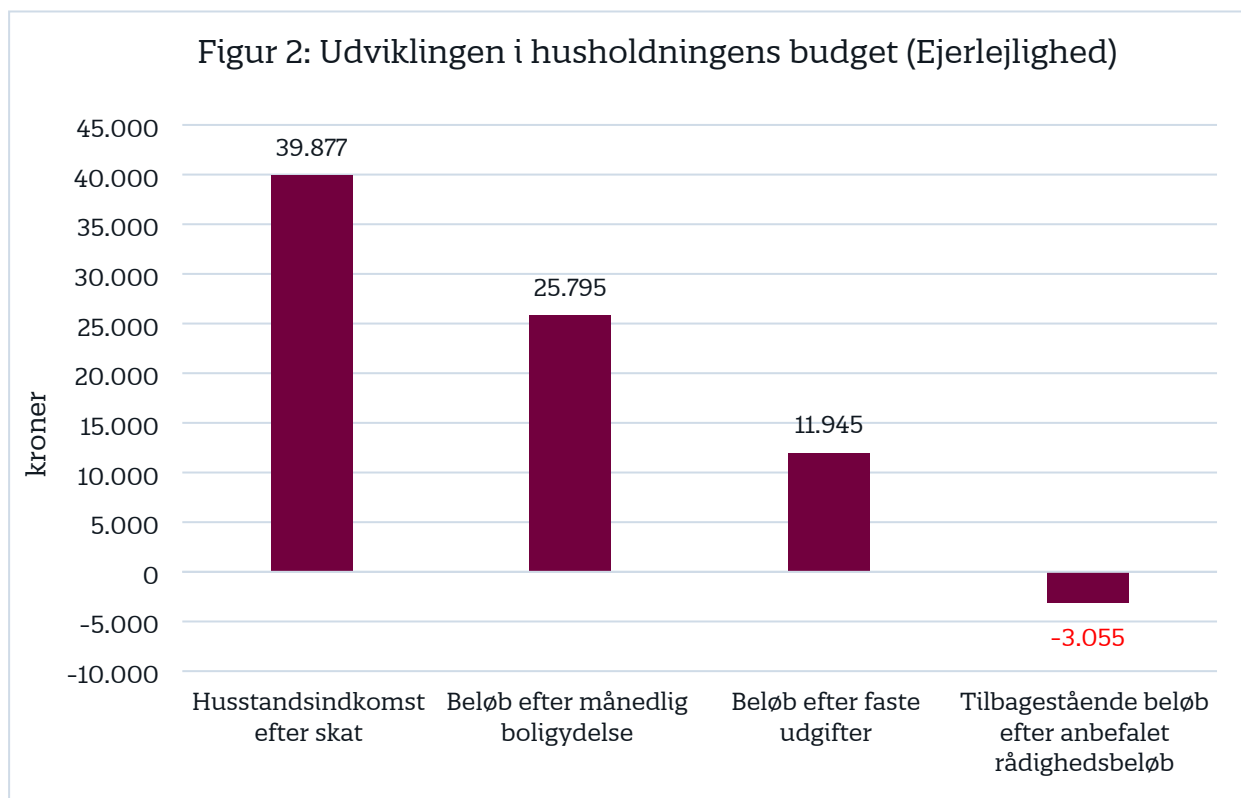
³ Kilde: KRL – Gennemsnitsløn for pædagoger med 0 års anciennitet

⁴ Dette svarer til at pædagogen bliver godkendt til lånet ved en gældsfaktor på 2,7. <https://www.nykredit.dk/dit-liv/bolig/boligberegner/beregn-lan-til-ny-bolig/>

⁵ Boligsiden.dk

⁶ Kilde: Finanstilsynet. 10.000 kr. for to samlevende + 2.500 kr. pr. barn.

⁷ Ifølge PFA koster de stigende priser i øjeblikket 2.000-3.000 kr. for en gennemsnitsfamilies råderum. Altså må man forvente, at det tilbagestående beløb vil være mindre i alle tre boligscenarier. PFA: Stigende inflation koster danskere 62 pct. af deres økonomiske råderum (finans.dk)



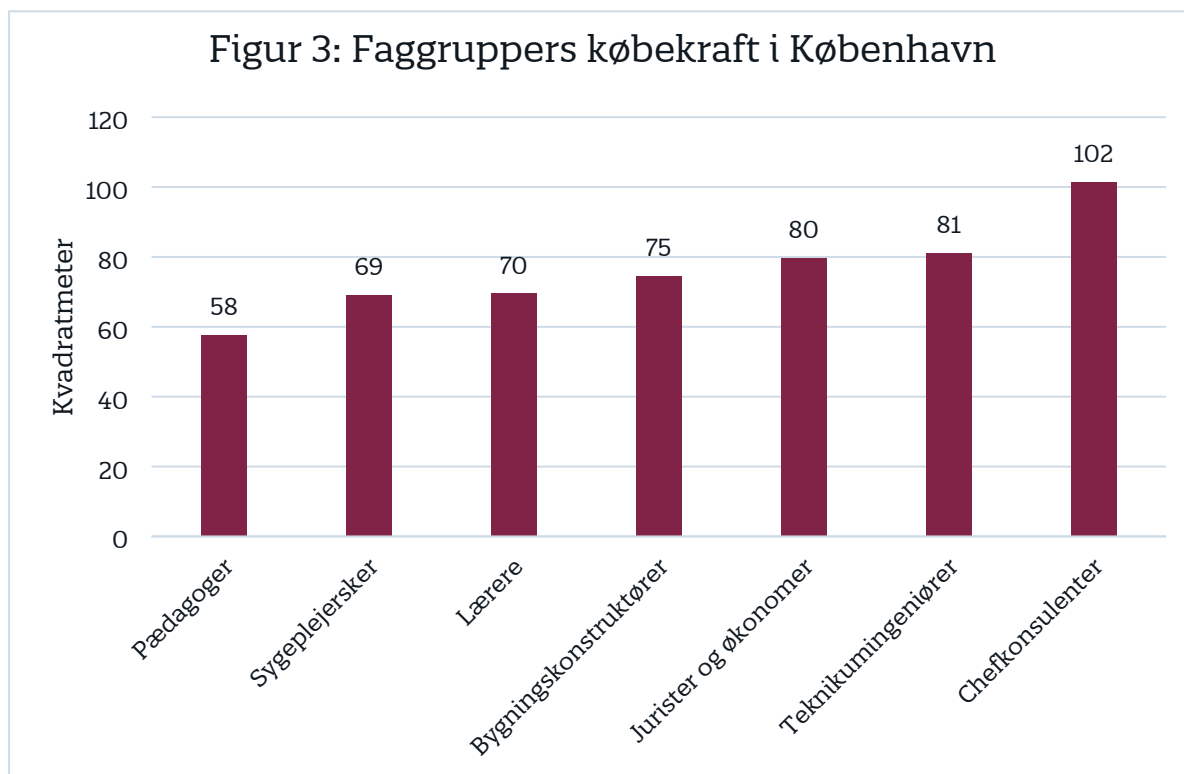
Kilde: KRL, SKAT, Borger.dk, Nykredit, Københavns kommune, Arbejdernes Landsbank og egne beregninger.
Se bilag 1 for dybdegående budget

Forskellen i faggruppernes købekraft vil på lang sigt skabe større ulighed gennem formueskabelse

Hvordan står de andre faggrupper stillet på det Københavnske ejerboligmarked i forhold til pædagoger? Figur 3 sammenligner købekraften af ejerboliger på tværs af faggrupper i andet kvartal 2022. Købekraften er udregnet ligesom i figur 1 – altså antages en husstand med to gennemsnitslønnede (kommunalt og regionalt ansatte) fra den pågældende faggruppe med 5 års anciennitet og to børn. Parret godkendes af banken til en gældsfaktor på 3,7 og har en egenbetaling på omkring 5%. Pædagoger kan i gennemsnit købe 11 kvm. mindre end sygeplejersker og 44 kvm. mindre end chefkonsulenter. Pædagoger er den faggruppe med en mellemlang videregående uddannelse, som er lavest lønnet. Pædagoger tjener i gennemsnit knap 50.000 kr. mindre om året end andre offentlige faggrupper med en mellemlang videregående uddannelse og knap 100.000 kr. mindre end fx folkeskolelærere.

Den manglende mulighed for at komme ind på boligmarkedet kan på lang sigt betyde, at pædagogerne ikke har samme formueskabelse som andre faggrupper, der i højere grad har mulighed for at købe fast ejendom. Dette vil bidrage til en endnu større ulighed, end den der allerede følger af lønforskellen. Ifølge Danmarks Statistik var prisen på ejerlejligheder på landsplan 12,2% højere i andet kvartal 2022, end da priserne toppede i tredje kvartal 2006. Udviklingen er korrigeret for inflation. Prisstigningerne har været betragteligt højere i

København i perioden og bidrager derfor til en endnu større ulighed i formueskabelse.⁸ Dette understreger den formueskabelse, som man ser på det danske boligmarked.



Kilde: KRL, Finans Danmark, Skatteministeriet og egne beregninger.

⁸ Danmarks Statistik (2022)

Case 2: Ventelister og rentestigninger er en barriere for andel

Kigger man i stedet på pædagogfamiliens muligheder for at bosætte sig i København gennem andelsbolig er disse stadig begrænsede.

Ifølge Nykredits boliglånsberegner kan en pædagogfamilie – med henblik på køb af andelslejlighed – købe for 2,975 mio. kr. hvoraf 150.000 kr. er egen udbetaling. Dette vil give en månedlig boligydelse på 12.609 kr. ved variabel rente og medføre et underskud i budgettet på 1.582 kr. Boligydelser og dermed størrelsen på underskuddet afhænger af renten, ligesom godkendelsen af lånet afhænger af den enkelte andelsforenings økonomi. Tænker man den nuværende inflation og de høje energipriser ind i de faste og variable udgifter, vil underskuddet i budgettet formentlig blive større.⁹ Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for andelsboliger i København var i starten af 2022 på 25.900 kr.¹⁰ En andelsbolig til en værdi på 2,975 mio. har således i gennemsnit en størrelse på omkring 115 kvm.

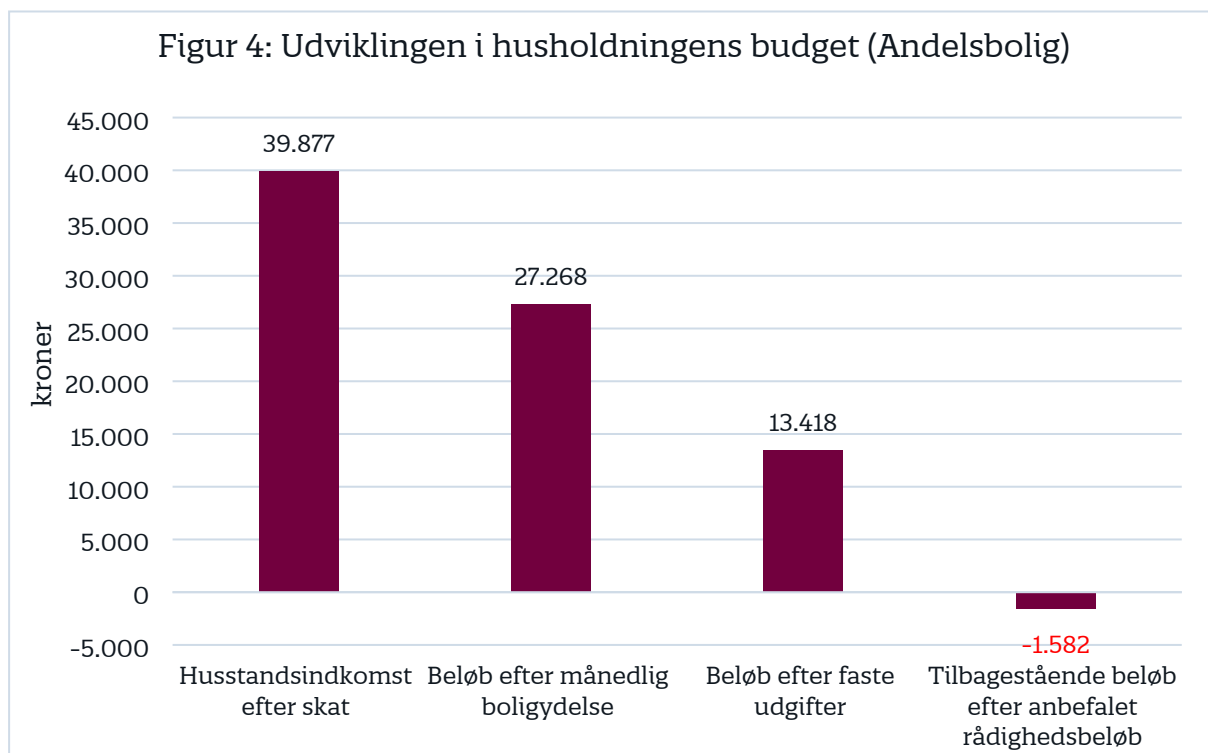
Med henblik på pædagogfamiliens mulighed for at købe en andelsbolig er det dog relevant at tage andelsmarkedet med i betragtning. Ifølge data fra Waitly, der administrerer ventelister for andelsforeninger, er der i 2022 en anslået ventetid på 6 år for at få fat i en andelsbolig i København – antaget at man står på venteliste.¹¹ Generelt foregår en stor del af andelsmarkedet internt, og der er i januar måned kun 22 andelslejligheder på over 70 kvm. offentligt til salg i Københavns kommune.¹²

⁹ Ifølge PFA koster de stigende priser i øjeblikket 2.000-3.000 kr. for en gennemsnitsfamilies råderum. Altså må man forvente, at det tilbagestående beløb vil være mindre i alle tre boligscenarier. PFA: Stigende inflation koster danskere 62 pct. af deres økonomiske råderum (finans.dk)

¹⁰ [Andelsboliger er i høj kurs \(rd.dk\)](https://rd.dk/nyheder/andelsboliger-er-i-hoj-kurs)

¹¹ [Nu er ventetiden på en andelsbolig blevet endnu længere \(berlingske.dk\)](https://berlingske.dk/nyheder/nu-er-ventetiden-pa-en-andelsbolig-blevet-endnu-laengere)

¹² Boligsiden.dk

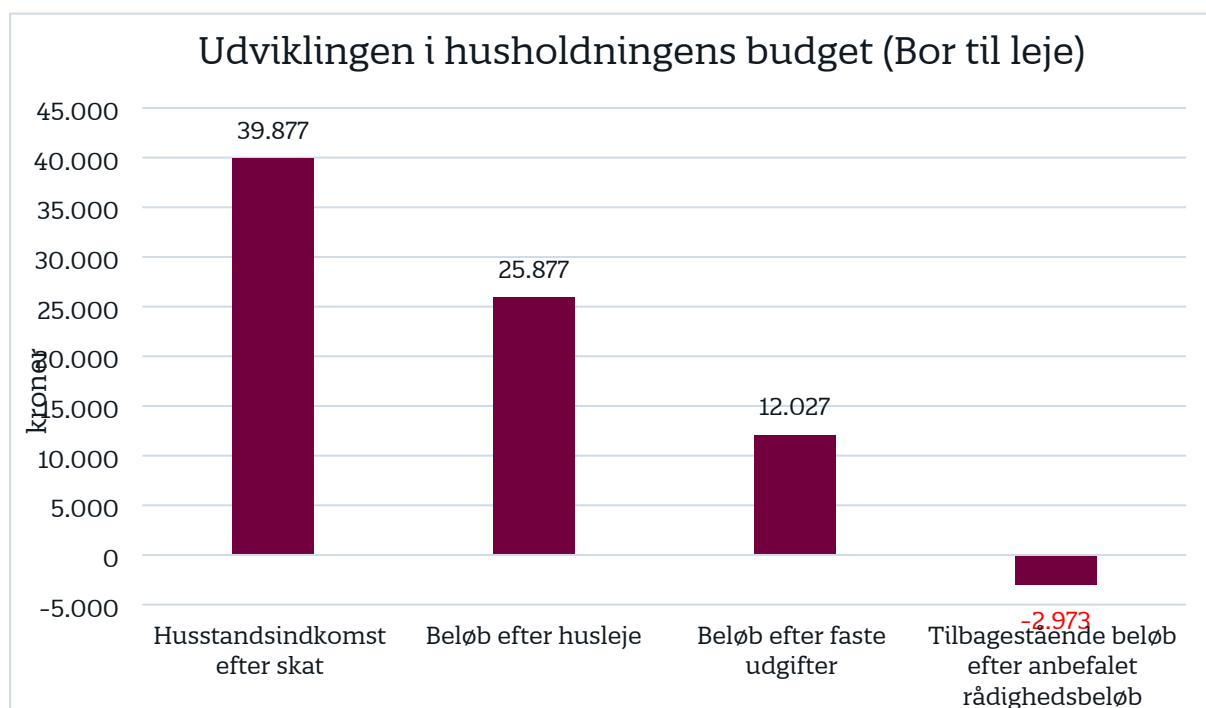


Kilde: KRL, SKAT, Borger.dk, Nykredit, Københavns kommune, Arbejdernes Landsbank og egne beregninger.
Se bilag 1 for dybdegående budget

Case 3: Lejepriserne udhuler råderummet

Vælger pædagogfamilien at bo til leje i København, vil de kunne forvente en husleje på omkring 14.000 kr.¹³ Dette betyder, at familien vil have et rådighedsbeløb på 2.411 kr. mindre end anbefalet. Tænker man den nuværende inflation og de høje energipriser ind i de faste og variable udgifter, vil underskuddet i budgettet formentlig være flere tusinde kroner større.¹⁴ Ved at bo til leje vil pædagogfamilien derudover gå glip af den formueskabelse, der medfølger, når man bor i ejer- eller andelslejlighed.

Vejen gennem ventelisterne til en lejebolig i København varierer afhængig af, om der er tale om almen- eller privat udlejning. For nogle boligselskabers vedkommende kan det tage op til 20 år, før man får en bolig tilbudt.¹⁵ Priserne for almene lejeboliger varierer betragteligt, men som udgangspunkt bliver ventelisten længere des billigere og attraktive lejemaalene er.



Kilde: KRL, SKAT, Borger.dk, Stats.dk, Københavns kommune, Arbejdernes Landsbank og egne beregninger.
Se bilag 1 for dybdegående budget

¹³ <http://www.stats.dk/?area=K%C3%B8benhavn&end=2022-12-13&start=2022-01-01&type=vacancies>

¹⁴ Ifølge PFA koster de stigende priser i øjeblikket 2.000-3.000 kr. for en gennemsnitsfamilies råderum. Altså må man forvente, at det tilbagestående beløb vil være mindre i alle tre boligscenarier. PFA: Stigende inflation koster danskere 62 pct. af deres økonomiske råderum (finans.dk)

¹⁵ <https://www.bt.dk/forbrug/saadan-faar-du-fingrene-i-de-billigste-kvadratmetre-i-koebenhavn>

Bilag 1: Metode

Metode - Figur 1

Købekraften er udregnet ved at gange to gennemsnitslønnede pædagogers årsindkomst (antaget 5 års anciennitet) med gælds faktor 3,7 og herefter dividere beløbet med 0,95, idet der antages, at parret kan lægge 5% i egenbetaling. Disse præmisser er hentet fra Nykredits boliglånsberegner.¹⁶ Herefter divideres dette beløb med den gennemsnitlige kvadratmeterpris (gennemsnit af parcel-/rækkehuse og ejerlejligheder, ikke vægtet) i den pågældende by.

I årsindkomsten er der indregnet børnepenge svarende til niveauet de pågældende år. Pension er ikke medtaget. Data for løn er trukket fra KRL, mens data for kvadratmeterpriser er trukket fra boligstatistikken fra Finans Danmark. Beløb for børnepenge er taget fra skatteministeriets historiske oversigt over børne- og ungeydelse.

Metode - Eksempel og budget

I eksemplet er udregningen lavet på baggrund af Nykredits boliglånsberegner. Husstandsindkomsten er antaget at være 758.000 kr. inkl. børnepenge og uden pension (2022-niveau). Der antages ingen gæld. Nykredit anslår da et boliglån på 2.825.000 ved et indskud på 150.000 kr. Det svarer til at parret godkendes til en gælds faktor på 3,7.

Den månedlige boligydelse er herefter fundet ved at indsætte boligens pris og egen udbetaling i boliglånsberegneren. Heraf fremkommer det, at den månedlige ydelse efter skat er 14.082 kr. Der er tale om et realkreditlån på 80% med 10 års afdragsfrihed og 30 års løbetid. Banklånet svarer til 15% og har en løbetid på 10 år. De resterende 5% er egenbetaling.

Detaljeret budget – Ejerlejlighed

Månedligt budget

Lønindkomst før skat:	61.000 kr.
Personfradrag i alt:	7766 kr.
Børnepenge:	2193 kr.
Skattetryk:	0,438 (inkl. AM-bidrag, kommuneskat og bundskat)
Husstandsindkomst efter skat inkl. børnepenge:	39.877 kr.
Faste udgifter:	13.850 kr. (kilde: Arbejdernes landsbank)
Boligydelse efter skat:	14.082 kr.
Rådighedsbeløb efter faste udgifter og boligydelse:	11.045 kr.
Anbefalet rådighedsbeløb:	15.000 kr. (kilde: Finanstilsynet)
Tilbagestående rådighedsbeløb:	- 3.055 kr.

¹⁶ Beregningen er vejledende, det vil sige den giver et overslag på, hvad man ca. kan købe bolig for.

Detaljeret budget - Andelsbolig

Månedligt budget

Lønindkomst før skat:	61.000 kr.
Personfradrag i alt:	7766 kr.
Børnepenget:	2193 kr.
Skattetryk:	0,438 (inkl. AM-bidrag, kommuneskat og bundskat)
Husstandsindkomst efter skat inkl. børnepenget:	39.877 kr.
Faste udgifter:	13.850 kr. (kilde: Arbejdernes landsbank)
Boligyldelse efter skat:	12.609 kr.
Rådighedsbeløb efter faste udgifter og boligydelse:	13.418 kr.
Anbefalet rådighedsbeløb:	15.000 kr. (kilde: Finanstilsynet)
Tilbagestående rådighedsbeløb:	-1.582 kr.

Detaljeret budget – Lejebolig

Månedligt budget

Lønindkomst før skat:	61.000 kr.
Personfradrag i alt:	7766 kr.
Børnepenget:	2193 kr.
Skattetryk:	0,438 (inkl. AM-bidrag, kommuneskat og bundskat)
Husstandsindkomst efter skat inkl. børnepenget:	39.877 kr.
Faste udgifter:	13.850 kr. (kilde: Arbejdernes landsbank)
Husleje:	14.000 kr.
Rådighedsbeløb efter faste udgifter og husleje:	12.027 kr.
Anbefalet rådighedsbeløb:	15.000 kr. (kilde: Finanstilsynet)
Tilbagestående rådighedsbeløb:	- 2.973 kr.

Bilag 2: Udtræk fra Nykredits boliglånsberegner

Hvad kan jeg købe bolig for?

Husstandens indkomst før skat
758.000

Pr. måned Pr. år

Husstandens indkomst før skat

Egen opsparing/formue
150.000

Gæld
0

Indtæst eget indskud

Gæld

BEREGN

[Betingelser og forbehold](#)

Her kan du regne på, hvor meget du kan købe bolig for. Tast dine oplysninger ind i låneberegneren og find ud af, om du har råd til den bolig, du kigger efter, eller om du skal justere lidt på forventningerne.

Beregningen er vejledende, det vil sige den giver dig et overslag på, hvad du ca. kan købe bolig for. Kontakt din rådgiver for en beregning som er tilpasset præcis til dig og din økonomi.



Du kan købe for ca.:

2.800.000 - 3.150.000

Ved ansætt kontant udbetaling:

150.000 - 157.500

Udtræk for køb af ejerlejlighed:

Helårsbolig Fritidsbolig Andelsbolig

Boligens pris
2.975.000

Egen udbetaling
150.000

5%	Egen udbetaling	150.000 kr.
15%	Banklån	445.000 kr.
80%	Realkreditlån	2.380.000 kr.

Juster løbetid og afdragsfrihed

Realkreditlån

Løbetid 30 år

Afdragsfrihed 10 år

Banklån

Løbetid 10 år

DETALJER OM LÅNET	REALKREDITLÅN	BANKLÅN
— Månedlig ydelse før skat	13.168 kr.	4.050 kr.
Månedlig ydelse efter skat	10.717 kr.	3.365 kr.
Månedligt afdrag	3.594 kr.	1.374 kr.
Debitorrente	4,06 %	6,96 %
Bidragssats pr. år	0,74 %	
ÅOP	5,28 %	7,21 %
Rente (fast eller variabel)	Fast	Variabel
Løbetid (år)	30	20
Afdragsfrihed (år)	0	0
Antal betalingsterminer	121 (kvartaler)	239 (måneder)
Kurs	97,22	100
Lånebeløb (Hovedstol)	2.443.000 kr.	508.150 kr.
Samlede renter, der skal betales i lånets løbetid	1.762.747 kr.	412.246 kr.
Samlet beløb, der skal betales i lånets løbetid	4.530.798 kr.	920.396 kr.
Kreditgiver	Totalkredit	Nykredit

OMKOSTNINGER VED OPTAGELSE	REALKREDITLÅN	BANKLÅN
Lånoptagelse	3.500 kr.	3.500 kr.
Købsumsgaranti		2.000 kr.
Sagsekspektion	4.700 kr.	
Afregningsprovision	3.562 kr.	
Selvbetjeningsrabat	-600 kr.	
Kursfradrag ved udbetaling	4.886 kr.	
Tinglysningsafgift til staten	37.325 kr.	9.225 kr.
Samlede omkostninger ved optagelse af lån	53.373 kr.	14.725 kr.

Udtræk for én nyuddannet pædagog:

Hvad kan du købe bolig for?

Inden du begynder at kigge på ny bolig, er det godt at have et overblik over, hvor meget boligen må koste. Start med at lave en vejledende beregning på, hvor meget du kan købe bolig for. Så er du godt på vej.

Hvad kan jeg købe bolig for?

Husstandens indkomst før skat
354.000

Pr. måned Pr. år

Husstands indkomst før skat

Egen opsparing/formue
47.500

Gæld
0

Indtast eget indskud

Gæld

BEREGN

[Betingelser og forbehold](#)

Her kan du regne på, hvor meget du kan købe bolig for. Tast dine oplysninger ind i låneberegneren og find ud af, om du har råd til den bolig, du kigger efter, eller om du skal justere lidt på forventningerne.

Beregningen er vejledende, det vil sige den giver dig et overslag på, hvad du ca. kan købe bolig for. Kontakt din rådgiver for en beregning som er tilpasset præcis til dig og din økonomi.



Du kan købe for ca.:

900.000 - 1.100.000

Ved anslået kontant udbetaling:

47.500 - 55.000

Udtræk for køb af andelslejlighed:

Helårsbolig Fritidsbolig Andelsbolig

Boligens pris
2.975.000

Egen udbetaling
150.000

5% Egen udbetaling 150.000 kr.
95% Banklån 2.825.000 kr.

Juster løbetid og afdragsfrihed

Andelsboliglån

Løbetid 30 år

DETALJER OM LÅNET	ANDESBOLIGLÅN
— Månedlig ydelse før skat	15.768 kr.
Månedlig ydelse efter skat	12.609 kr.
Månedligt afdrag	3.428 kr.
Debitorrente	5,30 %
ÅOP	5,48 %
Rente (fast eller variabel)	Variabel
Løbetid (år)	30
Antal betalingersterminer	360 (måneder)
Lånebeløb (Hovedstol)	2.878.825 kr.
Samlede renter, der skal betales i lånets løbetid	2.797.719 kr.
Samlet beløb, der skal betales i lånets løbetid	5.676.544 kr.
OMKOSTNINGER VED OPTAGELSE	ANDESBOLIGLÅN
Lånoptagelse	3.500 kr.
Købsumsgaranti	2.000 kr.
Sagsekspektion	4.700 kr.
Tinglysningsafgift til staten	43.625 kr.
Samlede omkostninger ved optagelse af lån	53.825 kr.