

15. maj 2009

Gæld i almene boliger

Analysen viser, at gæld ikke er mere udbredt blandt beboere i almene boliger end hos resten af befolkningen. 83 procent af danskerne har gæld, mens det blandt almene beboere er 76 procent. Den typiske gæld blandt almene beboere er bankgæld m.v., der blandt andet indeholder forbrugslån og kontokortordninger. Kun hver tyvende almene beboer har gæld i realkreditinstitutter, og endnu færre har studielån. Den typiske almene beboer har gæld på godt 60.000 kr., hvilket er noget mindre end resten af befolkningen.

Analysen bygger på danskernes skatteoplysninger i Lovmodellens datagrundlag. Oplysningerne følger derfor den danske skattelovning. Se mere i boks 1.

Boks 1. Oplysninger om gæld

I Lovmodellens datagrundlag fra Danmarks Statistik er det muligt at se en lang række økonomiske oplysninger om danskerne. Herunder kan man se renteudgifter af forskellige typer af gæld. Oplysningerne følger indberetningerne til SKAT, hvorfor renteudgifterne ligger i 4 kategorier:

- Gæld til realkreditinstitutter og realfonde
- Gæld til pengeinstitutter, pensionskasser, forsikrings- og finansieringsselskaber, kontokortordninger og pantebreve i depot.
- Studielån fra SU-styrelsen
- Anden gæld herunder statsgaranterede studielån i pengeinstitutter samt pantebreve, der ikke er i depot.

I data er det desuden muligt at se størrelsen for realkreditgæld og gæld i pengeinstitutter m.v. Derfor er realkreditgæld og gæld i pengeinstitutter m.v. i denne analyse defineret ud fra, om der i året har været renteudgifter eller, at der er oplyst gæld, mens studielån og anden gæld kun er defineret ud fra renteudgifter. Da gæld i pengeinstitutter m.v. dækker over flere former for gæld, er det ikke muligt at skelne i mellem banklån og forbrugslån. Analysen følger SKAT's opdeling af gæld i hhv. "Realkreditgæld", "Gæld i pengeinstitutter m.v.", "Studielån" og "Anden gæld". Ifølge oplysninger fra SKAT har udlånerne pligt til at indberette renteudgifterne.

Flest boligejere har gæld

Tabel 1 viser befolkningen i alderen 18 til 80 år fordelt på boligtype og om beboerne har gæld eller ej. Tabellen viser, at 76 procent af de almene beboere har gæld, mens andelen er lidt højere for andelshavere. Flest boligejere har gæld, idet 86 procent af alle boligejere har gæld. Næst efter lejere er almene beboere den gruppe, hvor færrest har gæld.

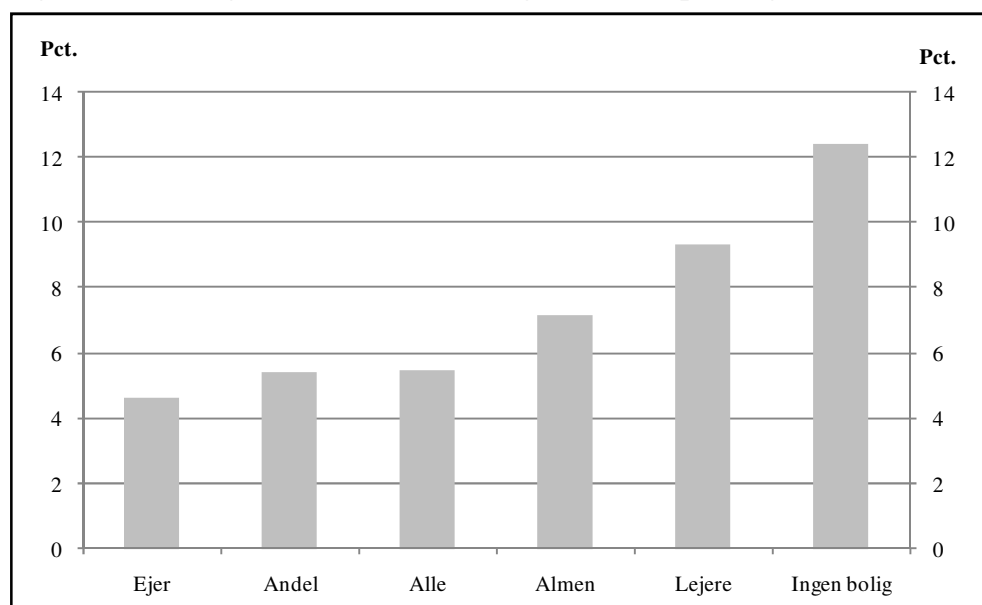
Tabel 1. Befolkningen fordelt efter gæld og boligtype.

| | Ingen gæld | Gæld | I alt |
|-------------|------------|------|-------|
| | Pct. | | |
| Almen | 24,5 | 75,5 | 100,0 |
| Andel | 21,8 | 78,2 | 100,0 |
| Ejer | 13,8 | 86,2 | 100,0 |
| Ingen bolig | 18,3 | 81,7 | 100,0 |
| Lejere | 24,9 | 75,1 | 100,0 |
| Alle | 17,0 | 83,0 | 100,0 |

Anm.: Tabellen viser andel af beboere med mindst én form for gæld. Se boks 1.

Kilde: AErådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag. 2006.

Figur 1 viser den procentvise ændring i andel af beboere med gæld siden 1995. Figuren viser, at andelen af almene beboere med gæld er steget med 7 procent siden 1995, mens andelen er steget mindre for både for andelshavere og boligejere. Blandt lejere og personer med uoplyst bolig har væksten været større.

Figur 1. Udvikling i andel danskere med gæld fordelt på bolig. 1995-2006

Anm.: Figuren viser andelen af befolkningen med gæld.

Kilde: AErådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag. 2006.

Bankgæld er den typiske gældsform i almene boliger

De 76 procent med gæld svarer til, at knap 504.000 almene beboere har en eller flere former for gæld. Tabel 2 viser, hvilken type af gæld, der er tale om.

Det ses, at flest almene beboere har gæld i pengeinstitutter m.v., idet dette gælder for 3 ud af 4. Denne kategori omfatter imidlertid mange former for gæld som f.eks. kontokortordninger og forbrugslån udlånt af andre end ban-

kerne. Der kan derfor ikke siges noget om, hvorvidt der reelt er tale om banklån eller lån givet af andre udbydere. Se mere i boks 1.

Knap 5 procent af almene beboere har gæld i realkreditinstitutter, mens 4 procent har studielån. Baggrunden for, at almene beboere har realkreditgæld, kan være sommerhus eller tidligere boliglån. Blot 0,5 procent – eller 3.400 personer – har andre former for gæld.

Tabel 2. Beboere i almene boliger fordelt efter gæld.

| | Antal pers. | Pct. |
|--------------------------------|-------------|-------|
| Beboere med gæld | 503.900 | 75,5 |
| - Gæld i realkreditinstitutter | 30.500 | 4,6 |
| - Gæld i pengeinstitutter m.v. | 501.600 | 75,1 |
| - Studielån | 23.800 | 3,6 |
| - Øvrig gæld | 3.400 | 0,5 |
| Beboere uden gæld | 163.800 | 24,5 |
| Antal almene beboere i alt | 667.700 | 100,0 |

Anm.: Bemærk at den samme person godt kan have mere end én type gæld.

Kilde: AErådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag. 2006.

Tabel 3 viser hvor stor en andel af beboere i andre boligformer, der har gæld i pengeinstitutter m.v. Det ses, at de almene beboere ligger under landsgennemsnittet på knap 78 procent, og bortset fra lejerne, er de almene beboere den gruppe, hvor færrest har gæld i pengeinstitutter m.v.

Tabel 3. Andel beboere med gæld i ”Pengeinstitutter m.v.”

| | Pct. |
|-------------|------|
| Almen | 75,1 |
| Andel | 77,3 |
| Ejer | 79,2 |
| Ingen bolig | 78,7 |
| Lejere m.v. | 74,1 |
| Alle | 77,9 |

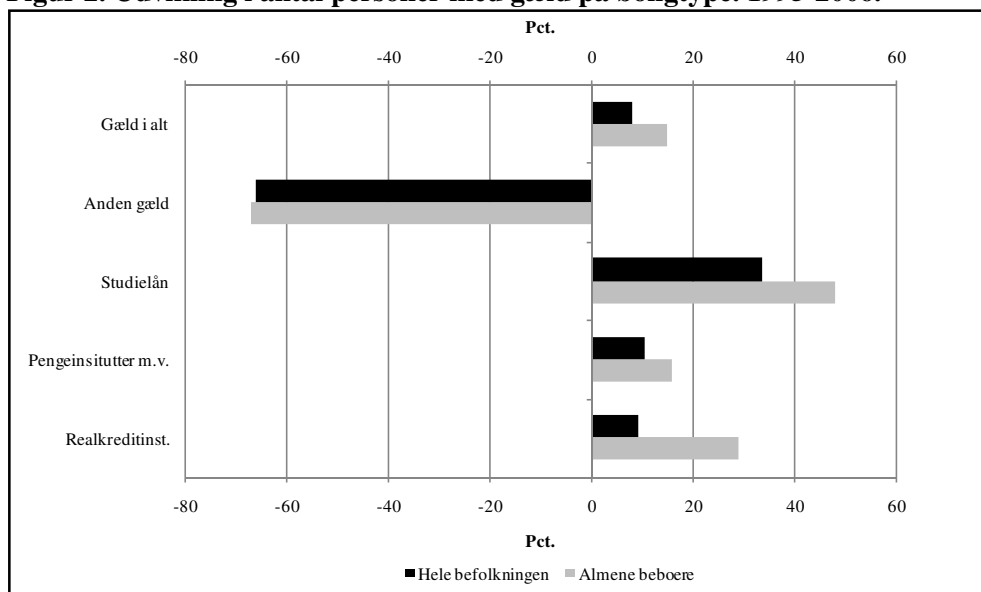
Anm.: Bemærk at den samme person kan have mere end én type gæld.

Kilde: AErådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag. 2006.

Udvikling i gældstyper

Figur 2 viser udviklingen i antallet af personer med gæld for almene beboere og hele befolkningen. Siden 1995 er antallet af almene beboere med gæld steget med 15 procent, mens antallet i samme periode kun er steget med 8 procent for hele befolkningen.

Inden for de forskellige gældstyper har væksten været størst på studielån, der er øget med 48 procent for almene beboere, men også bankgæld og realkreditgæld er steget. Igen er stigningen større blandt almene beboere end blandt befolkningen som helhed.

Figur 2. Udvikling i antal personer med gæld på boligtype. 1995-2006.

Kilde: AErådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag. 2006.

Gældens størrelse

Størrelsen af gælden varierer både inden for boligtyperne og mellem boligtyperne. Tabel 4 viser størrelsen af beboernes gæld til pengeinstitutter m.v. og realkreditinstitutter for de beboere, der har gæld..

Målt på mediangælden, der viser den typiske gæld, har almene beboere mindst gæld, mens boligejerne har den største gæld. Almene beboere har typisk gæld for 61.005 kr. (medianen), mens gennemsnittet er 139.785 kr. Det faktum, at den gennemsnitlige gæld for de almene beboere er større end mediangælden betyder, at der er en del almene beboere med meget høj gæld.

Tabel 4. Gennemsnit- og mediangæld fordelt på boligtype.

| | Gns. | Median |
|-------------|---------|---------|
| | Kr. | |
| Almen | 139.785 | 61.005 |
| Andel | 294.054 | 162.657 |
| Ejer | 773.318 | 529.900 |
| Ingen bolig | 611.297 | 279.543 |
| Lejere m.v. | 310.786 | 94.292 |
| I alt | 184.127 | 69.416 |

Anm.: Tabellen omfatter gæld til pengeinstitutter m.v. og realkreditinstitutter. Personer med gæld er medtaget.

Kilde: AErådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag. 2006.

Tabel 5 viser fordelingen af gæld til pengeinstitutter m.v., der således også omfatter gæld til kontokortordninger og forbrugslån.

Tabel 5. Gennemsnit- og mediangæld for gæld til pengeinstitutter fordelt på boligtype.

| | Gns. | Median |
|-------------|---------|---------|
| | Kr. | |
| Almen | 102.504 | 56.475 |
| Andel | 196.301 | 129.828 |
| Ejer | 202.038 | 68.935 |
| Ingen bolig | 192.618 | 82.852 |
| Lejere m.v. | 157.900 | 71.794 |
| I alt | 197.884 | 73.150 |

Anm.: Tabellen omfatter gæld til pengeinstitutter m.v. og realkreditinstitutter. Personer med gæld er medtaget.

Kilde: AErådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag. 2006.

Tabel 6 nedenfor viser, hvordan gælden til pengeinstitutter m.v. fordeler sig for almene beboere og resten af befolkningen. Den typiske gæld, målt ved medianen, er for de almene beboere på 56.475 kr., mens den for resten af befolkningen ligger lidt højere på 69.416 kr. De 10 procent almene beboere med lavest gæld, målt ved 1. decil, har en gæld på 2.947 kr., mens resten af befolkningen ikke har gæld. Målt på laveste 25 procent med gæld har de almene beboere stadig en større gæld, idet 1. Fraktil blandt de almene beboere har 15.560 kr. i gæld, mens resten af befolkningen har 4.388 kr. Fra medianen og opefter har de almene beboere mindre gæld end resten af befolkningen. Alt i alt viser tabel 6, at fordelingen af bankgæld m.v. ligger lavere for de almene beboere.

Tabel 6. Fordeling af gæld til pengeinstitutter m.v.

| | Almene beboere | Øvrige |
|------------------|----------------|---------|
| | Kr. | |
| 1. decil (10 %) | 2.947 | 0 |
| 1. fraktil (25%) | 15.560 | 4.388 |
| Median (50%) | 56.475 | 73.150 |
| 3. fraktil (75%) | 133.138 | 202.723 |
| 10. decil (90%) | 245.013 | 407.209 |

Anm.: Kun personer med gæld er medtaget.

Kilde: AErådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag. 2006.

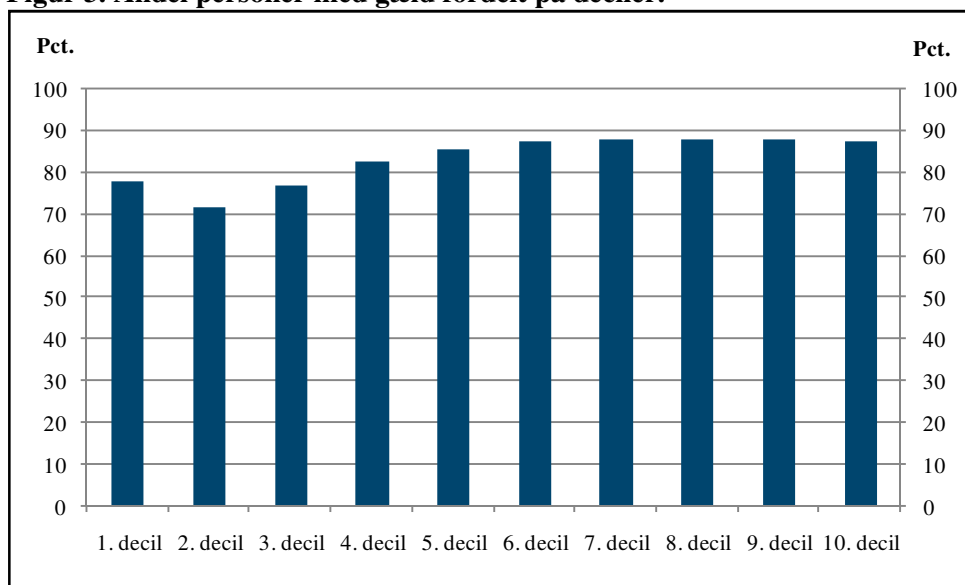
Gæld fordelt på indkomstgrupper

Figur 3 viser andelen af befolkningen med gæld fordelt på indkomstgrupper på den ækvivalerede disponible indkomst. Ækvivaleringen er foretaget for at tage højde for husstandssammensætning. Se mere i boks 2.

Det ses, at blandt de 10 procent fattigste danskere, har 78 procent gæld, mens det blandt de rigeste 10 procent er 87 procent. Samtidig ses det, at andelen af personer med gæld falder fra 1. til 2. decil for derefter at stige

igen. Det ser således ud til, at der blandt de fattigste danskere er en relativt stor andel med gæld.

Figur 3. Andel personer med gæld fordelt på deciler.



Anm.: Fordelingen på deciler er lavet på den ækvivalerede disponible indkomst, hvorved der er taget højde for sammensætningen af husstandene. Se boks 2.

Kilde: AERådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag. 2006.

Tabel 7 viser den gennemsnitlige gæld til realkreditinstitutter og pengeinstitutter m.v. pr. decil. Det ses, at 1. decil, der repræsenterer de 10 procent fattigste, har en gennemsnitlig gæld på 416.467 kr., hvilket er på højde med gælden for 5. decil, dvs. middelklassen.

Tabel 7. Gennemsnitlig gæld og indkomst pr. decil

| | Samlet gæld | Disponibel indkomst |
|-----------|-------------|---------------------|
| | Kr. | Kr. |
| 1. decil | 416.467 | 72.169 |
| 2. | 217.206 | 115.897 |
| 3. | 277.389 | 134.946 |
| 4. | 364.299 | 153.041 |
| 5. | 425.764 | 170.668 |
| 6. | 425.764 | 188.598 |
| 7. | 471.309 | 208.529 |
| 8. | 545.999 | 232.634 |
| 9. | 591.242 | 266.322 |
| 10. decil | 907.136 | 395.981 |

Anm.: Tabellen omfatter gæld til pengeinstitutter m.v. og realkreditinstitutter samt den ækvivalerede disponible indkomst pr. decil.

Kilde: AERådet på baggrund af Lovmodellens datagrundlag. 2006.

Boks 2. Ækvivaleret disponibel indkomst

For at kunne sammenligne de disponible indkomster mellem individer er det hensigtsmæssigt at korrigere indkomsterne for forskelle i familiernes størrelse og sammensætning. Det skyldes, at det er økonomisk fordelagtigt at bo som par, fordi en række udgifter som f.eks. boligudgifter kan deles. De disponible indkomster er derfor korrigeret med ækvivalensfaktoren, der grundlæggende er et mål for, hvor mange "enlige" voksne en familie indkomstmæssigt svarer til. Ækvivalensfaktoren beregnes som $(\text{antal voksne} + \text{antal børn})^{0,6}$.

En familie med to voksne uden børn har f.eks. en ækvivalensfaktor på 1,52. Den disponible indkomst for et familiemedlem beregnes som den samlede familieindkomst divideret med ækvivalensfaktoren. Alle familiemedlemmer – herunder eventuelle børn – får således tildelt samme disponible indkomst. I en familie med to voksne, der hver har en disponibel indkomst på henholdsvis 100.000 og 200.000 kr., vil de begge i fordelingsanalysen optræde med en disponibel indkomst på $(100.000+200.000)/1,52 = 197.900$. Den familiemæssige ækvivalering af indkomsterne medfører således en omfordeling indenfor familien.

Denne opgørelsesmetode er udviklet af Finansministeriet og senest brugt i "*Indkomstudvikling og –fordeling i Danmark. 1983-2006*", der er tilgængelig på fm.dk.