

Indkomstkra­vet ved bolig­køb er gået op i hoved­stads­området

- men ellers er det blevet lettere at komme ind på boligmarkedet i hovedparten af landets kommuner

Boligpriser og renter er de vigtigste faktorer for indkomstkra­vet ved bolig­køb

Boligmarkedet har i den grad rejst sig efter rente- og inflationskrisen tilbage i efteråret 2022, og målt nominelt er huspriserne på landsplan nu tilbage på de højeste niveauer nogensinde. I den anledning har vi set nærmere på konsekvenserne for potentielle boligkøbere i forhold til, hvad der kræves af indkomst for en typisk familie ved køb af et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter i de forskellige kommuner i Danmark.

Det er især rente- og boligprisiniveauet, der er afgørende for dette, men eksempelvis udsving i kommuneskatter og priser på daginstitutioner kan også spille en vigtig rolle for familiens samlede økonomi. Familien består af to børn, har en bil og en mindre opsparing med i bagagen til at kunne lægge de første 5 % af husets værdi til udbetalingen.

Realkreditlånet er et fastforrentet 30-årigt 4 % lån med afdrag. Et fastforrentet lån med afdrag er det, der i udgangspunktet lægger til grund for kreditvurderingen ved køb af bolig.

Gælds­faktoren spiller en rolle i flere og flere kommuner

Den finansielle regulering kan endvidere sætte en stopper for boligkøb, hvis den såkaldte gælds­faktor vurderes for høj –

også selv om familien i princippet kan have et tilstrækkeligt rådighedsbeløb. Dette aspekt kan ikke sættes på en præcis formel, men vi har i beregningerne antaget, at gælds­faktoren maksimalt må være på 4 – dvs. at familiens samlede gæld ikke må overstige den årlige bruttoindkomst med en faktor 4. Har familien en samlet bruttoindkomst på 1 mio. kroner, må familiens samlede gæld maksimalt være på 4 mio. kroner.

Det er dog vigtigt at notere sig, at der ikke er en sort/hvid skillelinje mellem boligkøb eller ej ved en gælds­faktor på 4 – den kan være både højere eller lavere, og der vil i sagens natur kunne være individuelle forskelle fra familie til familie.

I beregningerne er antaget, at man som boligkøber både skal overholde krav til rådighedsbeløb og en maksimal gælds­faktor på 4. Det viser sig, at det er rådighedsbeløbet, der er den bindende restriktion ved boligkøb i 75 ud af de 98 kommuner, mens gælds­faktor 4 binder i de resterende 23 kommuner.

Sidste sommer var det 19 kommuner og tilbage i sommeren 2023 var det 14 kommuner, der i beregningerne var begrænset af en gælds­faktor på maksimalt 4. De generelt stigende boligpriser har altså betydet, at gælds­faktoren er blevet den bindende faktor i regnestykket i flere og flere kommuner over de seneste par år.

Stigende indkomstkra­vet i godt halvdelen af landets kommuner...

Helt generelt er der over det se-

neste år sket en stigning i indkomstkra­vet ved boligkøb i godt halvdelen af landets kommuner. Det gør sig helt præcist gældende i 53 ud af 98 kommuner, mens vi i 45 kommuner kan konstatere et fald i indkomstkra­vet ved boligkøb.

På den ene side trækker justeringen af fradrags­satser i skattesystemet i retning af et fald i indkomstkra­vet – grænserne for beskæftigelses­fradrag og topskat er eksempelvis forøget i 2025 – men også lavere renter på især lån i banken og lidt mindre rentefald på realkreditlånet har understøttet købsmulighederne på boligmarkedet. I modsat retning har flertallet af kommuner dog oplevet stigende boligpriser over det seneste års tid, og det trækker finansieringsudgifterne op.

De stigende boligpriser har også indvirkning andetsteds i budgettet, da vi har antaget, at de underliggende boligskatter udvikler sig i takt med prisudviklingen på boligområdet i det specifikke område. Det bør være den naturlige konsekvens af boligskattereformen over tid sammenlignet med tidligere, hvor vi havde skattestop på ejendomsværdiskatten og loft over grundskyldstigninger – men det er klart, at det vil ramme boligkøberne med en forsinkelse i form af udsendelse af nye offentlige vurderinger.

Ellers har der ikke været de store udsving på de andre poster i budgettet over det seneste års tid.

Fortsættes på næste side >>

...og særligt er indkomstkra-
vet gået markant op i hovedstads-
området

Det er især kommuner i hoved-
stadsområdet, hvor indkomstkra-
vet har været stigende, hvilket
skal ses i lyset af pæne prisstig-
ninger på huse. I kommuner som

København, Gentofte, Lyngby-
Taarbæk, Frederiksberg og Dra-
gør er indkomstkra-
vet steget
med i omegnen af 200.000 kroner
eller mere over det seneste år, da
huspriserne er skudt i vejret med
tæt på 10-20 %.

Ser vi til gengæld på den
gennemsnitlige ændring af ind-

komstkra-
vet på tværs af landets
kommuner, så er det steget med
mere beskedne 23.000 kroner
over det seneste år.

Ser vi alternativt på den pro-
centuelle fremgang i indkomst-
kra-
vet på tværs af landets kom-
muner, er stigningen på 1,6 % i
gennemsnit, mens den typiske
stigning i indkomstkra-
vet – den
såkaldte median – har været på
blot 0,2 %. Sidstnævnte afspejler
netop en nærmest ligelig forde-
ling mellem kommuner, der har
oplevet henholdsvis en stigning
eller et fald i indkomstkra-
vet.

Lønfremgang har generelt gjort
det lettere at komme ind på
boligmarkedet

En ting er udviklingen i indkomst-
kra-
vet i kroner og øre over det se-
neste år, noget andet er, at vores

lønindkomster i samme periode
også har været pænt stigende.

De forskellige løntal viser, at
der har været en fremgang over
det seneste år på i omegnen af
4 %, og korrigerer vi for en løn-
vækst på 4 %, så viser det sig, at
det er blevet lettere at komme
ind på boligmarkedet i 80 ud af
98 kommuner. Det er således blot
18 ud af 98 kommuner, hvor ind-
komstkra-
vet er steget mere end
lønvæksten over det seneste år
– og det er alle kommuner med
nærhed til København.

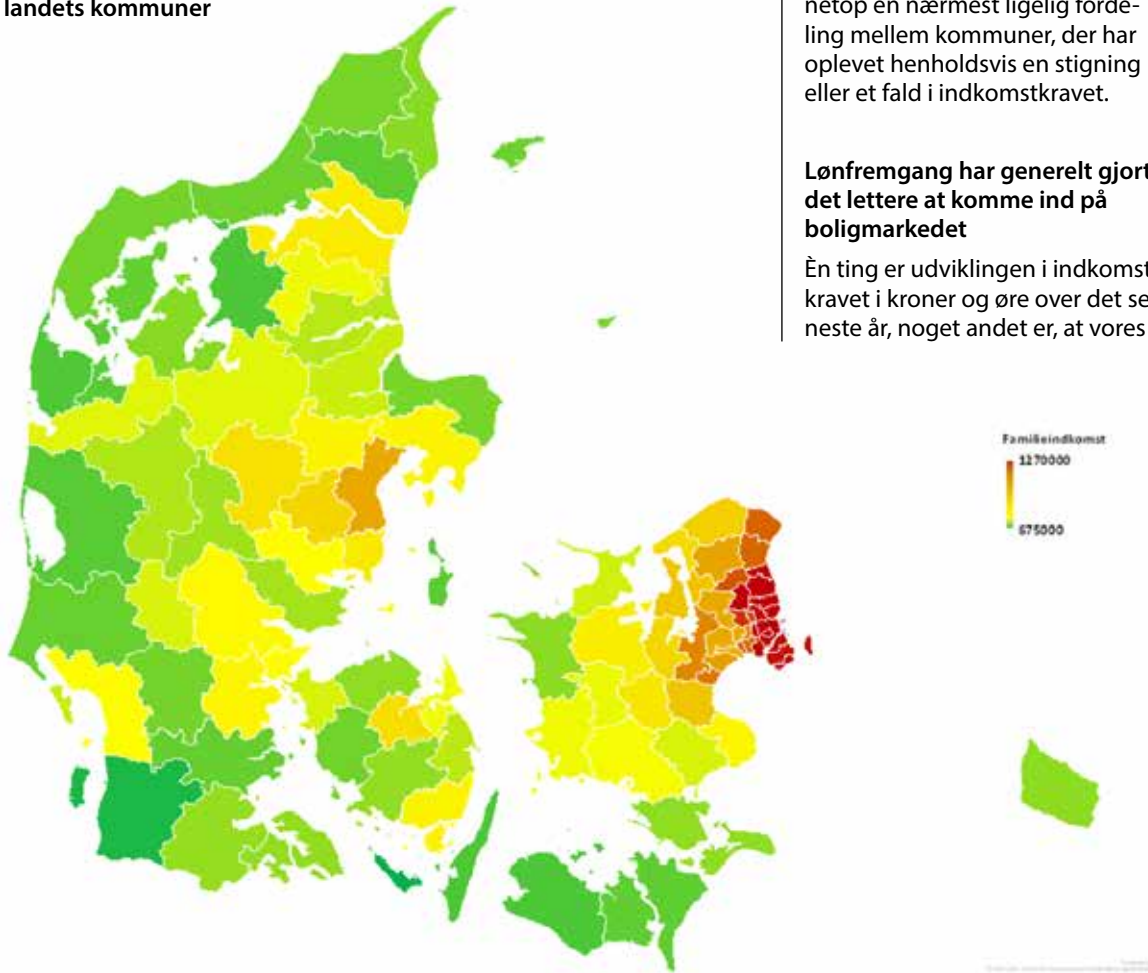
Hovedstadsområdet placerer
sig tungt i toppen af listen over
indkomstkra-
vet

Der er nu 22 kommuner på tværs
af landet, hvor der kræves en fa-
milieindkomst på den høje side af
1 mio. kroner ved boligkøb mod
18 kommuner sidste år. Øverst på
listen over indkomstkra-
vet findes
ikke overraskende Frederiksberg
og Gentofte, mens København
er nummer 3 på listen med et
indkomstkra-
vet på små 1.930.000.
kroner.

Se figur 1 på forrige side.

I det hele taget er det hoved-
stadsområdet, der sætter sig
tungt i toppen af listen af kom-
muner med højest indkomstkra-
vet ved boligkøb. Vi skal helt ned på
25. pladsen for at finde første jy-
ske kommune på listen, hvilket
ikke overraskende er Aarhus med
et indkomstkra-
vet på cirka 945.000
kroner. Odense finder vi på 36.
pladsen med et indkomstkra-
vet på
tæt ved 840.000 kroner og Aal-
borg er nummer 40 med omtrent
815.000 kroner.

Figur 1: Overblik over "indkomstkra-
vet" ved boligkøb på tværs af
landets kommuner



Kilde: Danmarks Statistik, Danske Bank, Skatteministeriet og Realkredit Danmark
Note: I Skalaen er de 1.270.000 kroner den såkaldte 9. decil - og dermed angiver den de 10% dyreste kommuner.

Kommune	"Kra- vet" til familieindkomst	Ændring det seneste år
1 Frederiksberg	2.577.183	217.0
2 Gentofte	2.176.504	257.920
3 København	1.928.924	305.800
4 Lyngby-Taarbæk	1.775.708	235.942
5 Gladsaxe	1.485.336	158.004
6 Rudersdal	1.483.441	84.621
7 Hørsholm	1.449.360	149.193
8 Dragør	1.359.285	192.019
9 Furesø	1.354.531	142.111
10 Rødovre	1.263.825	48.944
11 Hvidovre	1.253.417	71.222
12 Tårnby	1.235.030	99.251
13 Ballerup	1.165.371	143.873
14 Herlev	1.138.339	64.871
15 Allerød	1.109.511	30.357
16 Vallensbæk	1.093.452	-3.026
17 Helsingør	1.078.223	79.634
18 Fredensborg	1.073.069	90.058
19 Brøndby	1.064.491	59.717
20 Solrød	1.041.548	66.197
21 Glostrup	1.022.895	22.610
22 Roskilde	1.010.360	37.994
23 Greve	963.710	8.322
24 Hillerød	954.739	19.988
25 Aarhus	946.208	5.725
26 Egedal	944.673	3.614
27 Høje-Taastrup	942.867	15.026
28 Albertslund	941.408	11.564
29 Ishøj	935.221	-16.421
30 Køge	889.588	-8.626
31 Frederikssund	888.764	9.177
32 Gribskov	869.821	-12.058
33 Skanderborg	859.046	-12.200
34 Lejre	856.892	25.380
35 Halsnæs Kommune	846.798	7.262
36 Odense	841.508	3.035
37 Silkeborg	838.340	-8.642
38 Ringsted	825.231	-2.586
39 Odder	820.107	18.199
40 Aalborg	815.920	-12.902
41 Holbæk	814.487	8.775
42 Svendborg	803.950	-14.542
43 Syddjurs	801.838	12.345
44 Favrskov	801.638	4.143
45 Kolding	799.191	2.087
46 Stevns	797.243	1.284
47 Vejle	790.888	-2.675
48 Esbjerg	784.544	-9.421
49 Fredericia	783.547	-5.360
50 Horsens	782.751	-7.971
51 Næstved	776.663	1.555
52 Kerteminde	774.819	1.286

Fortsættes på næste side >>

Kommune	"Krav" til familieindkomst	Ændring det seneste år
53 Slagelse	774.363	-8.323
54 Rebild	773.305	-7.668
55 Sorø Kommune	772.353	-17.951
56 Viborg Kommune	767.656	4.925
57 Holstebro	767.450	-1.372
58 Faxe Kommune	764.509	-15.547
59 Billund Kommune	764.205	5.201
60 Middelfart	763.718	-31.079
61 Odsherred	760.950	20.955
62 Randers	758.586	-2.524
63 Fanø	757.769	-19.265
64 Nyborg	752.615	-23.319
65 Mariagerfjord	751.344	3.432
66 Herning	747.808	-15.308
67 Hedensted	743.371	-23.797
68 Ikast-Brande	741.172	-4.032
69 Aabenraa	736.425	16.717
70 Faaborg-Midtfyn	735.495	2.612
71 Sønderborg	735.341	5.166
72 Vordingborg	734.565	-9.669
73 Nordfyns Kommune	734.312	3.576
74 Bornholm	734.056	-10.553
75 Kalundborg	732.903	9.083
76 Frederikshavn	731.673	-7.037
77 Skive	730.796	-960
78 Norddjurs	724.965	1.527
79 Hjørring	724.238	-8.069
80 Vejen	723.060	7.323
81 Thisted	722.755	-6.574
82 Assens	722.137	-10.934
83 Jammerbugt	720.615	-12.328
84 Læsø	720.141	-17.803
85 Varde	717.743	-5.906
86 Morsø	716.940	8.404
87 Haderslev	716.863	-26.615
88 Guldborgsund	714.586	-11.081
89 Brønderslev	714.180	-10.466
90 Samsø	712.304	-41.936
91 Struer	711.959	-5.010
92 Ringkøbing-Skjern	711.510	-2.642
93 Lemvig	708.182	-881
94 Langeland	706.972	-17.922
95 Vesthimmerlands	706.652	14.832
96 Lolland	706.638	7.679
97 Tønder	686.615	-15.987
98 Ærø	678.146	-44.769

Kilde: Danmarks Statistik, Danske Bank, Skatteministeriet og Realkredit Danmark

I bunden af listen finder vi Ærø, Tønder, Lolland og Vesthimmerland med i omegnen af 680.000-705.000 kroner i kravet til familieindkomst. I figur 1 er vist et Danmarkskort over forskellene til indkomstkrevet ved boligkøb og i tabel 1 er tallene vist direkte samt ændringen i indkomstkrevet over det seneste år.

Stigende polarisering af boligmarkedet gennem en længere årrække

Forskellen i kravet til familieindkomsten ved boligkøb mellem København og billigste kommune lyder samlet set på 1.250.000 kroner på årsbasis svarende til en krævet ekstrainkomst for familien på næsten 105.000 kroner om måneden for at købe hus i København frem for eksempelvis Ærø, Tønder, Lolland og Vesthimmerland.

Det er med udgangspunkt i det "samme" hus - og det sætter en tyk streg under, hvor stor en betydning beliggenhed har for boligens pris - og dermed også for familiebudgettet efter køb af boligen.

Ligeledes understreger beregningerne, at der over en længere årrække er sket en polarisering af boligmarkedet, hvor landets dyreste områder har oplevet de kraftigste prisstigninger, mens prisudviklingen har været meget afdæmpet i landdistrikterne.

Tilbage i 2012 var forskellen i indkomstkrevet mellem Tønder og København på "kun" 240.000 kroner mod nu 1.240.000 kroner - der er altså over 13 år kommet en ekstra forskel på hele 1 mio. kroner i indkomstkrevet ved at

købe bolig i København i forhold til Tønder. Det gennemsnitlige parcelhus i København på 140 kvadratmeter er i denne periode steget med cirka 4,8 mio. kroner mod små 175.000 kroner i Tønder.

Bag beregningerne

Fakta - baggrund for beregningerne:

- 1: Familie med to børn i henholdsvis vuggestue/dagpleje og børnehave.
- 2: Familien har billån til 200.000 kroner. Arbejdspladserne antages simplificeret at være placeret i samme afstand fra hjemmet uafhængig af valg af bopælssted - og dermed antages samme kørselsbehov på tværs af kommunerne.
- 3: Familien har 5% af købssummen til udbetaling. Boliglån på 15% af købssum
- 4: Familien har et fastforrentet obligationslån med afdrag og et rådighedsbeløb, når alle faste udgifter er betalt på 16.900 kroner. Det er, hvad der skal være tilbage på bundlinjen efter alle de faste udgifter er betalt, og det skal dække alt fra mad, tøj, ferie, fornøjelser og uforudsete udgifter. Det er i overensstemmelse med vores anbefalede rådighedsbeløb ved kreditvurdering til boligkøb for en familie med to børn. Bemærk - de 16.900 kroner er ikke en sort/hvid grænse i den virkelige verden ved kreditgivning ved boligkøb. Der er således en vis elasticitet i det anbefalede rådigheds-

beløb, og der tages i sagens natur et individuelt udgangspunkt i de forbrugsmønstre og behov, som den enkelte familie har.

- 5: Familien køber et gennemsnitligt parcelhus på 140 kvadratmeter i kommunen. Kvadratmeterpriserne er tal fra Boligmarkedsstatistikken fra Finans Danmark
- 6: Begge forældre har samme indkomst
- 7: Familieindkomsten er "baglæns" beregnet, så rådighedsbeløb på 16.900 kroner rammes

- 8: Der er antaget en maksimal gælds faktor på 4. Dette er en bindende restriktion - også selv om den beregnede familieindkomst i princippet kan være lavere for at opfylde det anbefalede rådighedsbeløb. Bemærk - en gælds faktor på 4 er ikke en sort/hvid grænse i forhold til boligkøb eller ej - her vil der også kunne være elasticitet i den ene eller anden retning alt afhængig af familiens individuelle økonomiske situation

Eksempel på opstillet familiebudget ved køb i Egedal Kommune:

Pris for hus på 140 kvadratmeter	3.645.460
<i>Alle beløb i kr. pr. måned</i>	
Indkomst før skat (efter pension)	78.723
Indkomstskat	27.757
Børnecheck	3.161
Indkomst efter skat	54.126
<i>Bolig</i>	
Ydelse på boliglån (netto)	13.591
Ejendomsværdiskat og grundskyld	2.631
El, vand, varme, forsikring, vedligeholdelse mv.	5.106
<i>Bil</i>	
Ydelse på billån (netto)	2.546
Grøn ejeravgift, forsikring, service og benzin	3.482
Øvrige faste udgifter	
Fagforening og A-kasse	2.278
Børnepasning	4.600
Familieforsikring, licens, telefon, kontingenter mv.	2.993
Rådighedsbeløb efter faste udgifter	16.900
Gælds faktor	3,9