

31. juli 2025



Indkomstkrevet ved boligkøb er gået op i hovedstadsområdet - men ellers er det blevet lettere at komme ind på boligmarkedet i hovedparten af landets kommuner

Af: Christian Hilligsøe Heinig, cheføkonom

Boligpriser og renter er de vigtigste faktorer for indkomstkrev 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 boligprisniveauet, 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

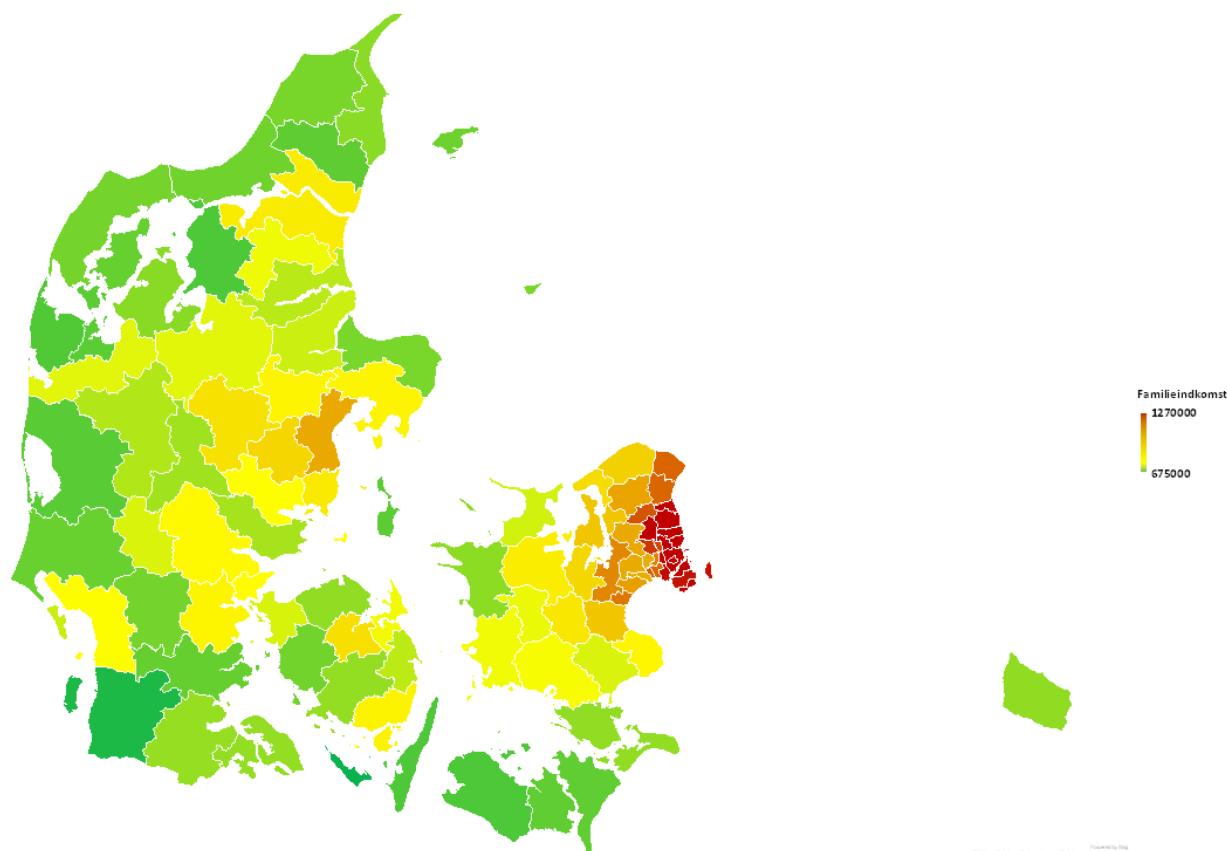
Den finansielle regulering kan endvidere sætte en stopper for boligkøb, hvis den såkaldte gældsfaktor vurderes for høj – også selv om familien i princippet kan have et tilstrækkeligt rådighedsbeløb. Dette aspekt kan ikke sættes på en præcis formel, men vi har i beregningerne antaget, at gældsfaktoren 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 gælds faktor 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.

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



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

Note: Note: I skalaen er de 1.270.000 kroner den såkaldte 9. decil – og dermed angiver den de 10 % dyreste kommuner.

Stigende indkomstkra i godt halvdelen af landets kommuner...

Helt generelt er der over det seneste år sket en stigning i indkomstkra 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 indkomstkra ved boligkøb.

På den ene side trækker justeringen af fradragssatser i skattesystemet i retning af et fald i indkomstkra – grænserne for beskæftigelsesfradag 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 boligskatte udvikler sig i takt med prisudviklingen på boligområdet i det specifikke område. Det bør være den naturlige konsekvens af boligskatteformen over tid sammenlignet med tidligere, hvor vi havde skattestop på ejendomsværdiskatten og loft over grundskyldsstigninger – 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.

...og særligt er indkomstkrevet gået markant op i hovedstadsområdet

Det er især kommuner i hovedstadsområdet, hvor indkomstkrevet har været stigende, hvilket skal ses i lyset af pæne prisstigninger på huse. I kommuner som København, Gentofte, Lyngby-Taarbæk, Frederiksberg og Dragør er indkomstkrevet 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 indkomstkrevet på tværs af landets kommuner, så er det steget med mere beskedne 23.000 kroner over det seneste år.

Ser vi alternativt på den procentuelle fremgang i indkomstkrevet på tværs af landets kommuner, er stigningen på 1,6 % i gennemsnit, mens den typiske stigning i indkomstkrevet – den såkaldte median – har været på blot 0,2 %. Sidstnævnte afspejler netop en nærmest ligelig fordeling mellem kommuner, der har oplevet henholdsvis en stigning eller et fald i indkomstkrevet.

Lønfremgang har generelt gjort det lettere at komme ind på boligmarkedet

En ting er udviklingen i indkomstkrevet i kroner og øre over det seneste 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 lønvækst 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 indkomstkrevet 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 indkomstkrev

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

Tabel 1: Overblik over "indkomstkrev" ved boligkøb på tværs af landets kommuner og ændring i forhold til sommeren 2024

Kommune	"Krev" til familieindkomst	Ændring det seneste år	Kommune	"Krev" til familieindkomst	Ændring det seneste år	Kommune	"Krev" til familieindkomst	Ændring det seneste år
1 Frederiksberg	2.577.183	217.073	34 Løjre	856.892	25.380	67 Hedensted	743.371	-23.797
2 Gentofte	2.176.504	257.920	35 Halsnæs Kommune	846.798	7.262	68 Ikast-Brande	741.172	-4.032
3 København	1.928.924	305.800	36 Odense	841.508	3.035	69 Aabenraa	736.425	16.717
4 Lyngby-Taarbæk	1.775.708	235.942	37 Silkeborg	838.340	-8.642	70 Faaborg-Midtfyn	735.495	2.612
5 Gladsaxe	1.485.336	158.004	38 Ringsted	825.231	-2.586	71 Sønderborg	735.341	5.166
6 Rudersdal	1.483.441	84.621	39 Odder	820.107	18.199	72 Vordingborg	734.565	-9.669
7 Hørsholm	1.449.360	149.193	40 Aalborg	815.920	-12.902	73 Nordfyns Kommune	734.312	3.576
8 Dragør	1.359.285	192.019	41 Holbæk	814.487	8.775	74 Bornholm	734.056	-10.553
9 Furesø	1.354.531	142.111	42 Svendborg	803.950	-14.542	75 Kalundborg	732.903	9.083
10 Rødovre	1.263.825	48.944	43 Syddjurs	801.838	12.345	76 Frederikshavn	731.673	-7.037
11 Hvidovre	1.253.417	71.222	44 Favrskov	801.638	4.143	77 Skive	730.796	-960
12 Tårnby	1.235.030	99.251	45 Kolding	799.191	2.087	78 Norddjurs	724.965	1.527
13 Ballerup	1.165.371	143.873	46 Stevns	797.243	1.284	79 Hjørring	724.238	-8.069
14 Herlev	1.138.339	64.871	47 Vejle	790.888	-2.675	80 Vejen	723.060	7.323
15 Allerød	1.109.511	30.357	48 Esbjerg	784.544	-9.421	81 Thisted	722.755	-6.574
16 Vallensbæk	1.093.452	-3.026	49 Fredericia	783.547	-5.360	82 Assens	722.137	-10.934
17 Helsingør	1.078.223	79.634	50 Horsens	782.751	-7.971	83 Jammerbugt	720.615	-12.328
18 Fredensborg	1.073.069	90.058	51 Næstved	776.663	1.555	84 Læsø	720.141	-17.803
19 Brøndby	1.064.491	59.717	52 Kerteminde	774.819	1.286	85 Varde	717.743	-5.906
20 Solrød	1.041.548	66.197	53 Slagelse	774.363	-8.323	86 Morsø	716.940	8.404
21 Glostrup	1.022.895	22.610	54 Rebild	773.305	-7.668	87 Haderslev	716.863	-26.615
22 Roskilde	1.010.360	37.994	55 Sorø Kommune	772.353	-17.951	88 Guldborgsund	714.586	-11.081
23 Greve	963.710	8.322	56 Viborg Kommune	767.656	4.925	89 Brønderslev	714.180	-10.466
24 Hillerød	954.739	19.988	57 Holstebro	767.450	-1.372	90 Samsø	712.304	-41.936
25 Aarhus	946.208	5.725	58 Faxe Kommune	764.509	-15.547	91 Struer	711.959	-5.010
26 Egedal	944.673	3.614	59 Billund Kommune	764.205	5.201	92 Ringkøbing-Skjern	711.510	-2.642
27 Høje-Taastrup	942.867	15.026	60 Middelfart	763.718	-31.079	93 Lemvig	708.182	-881
28 Albertslund	941.408	11.564	61 Odsherred	760.950	20.955	94 Langeland	706.972	-17.922
29 Ishøj	935.221	-16.421	62 Randers	758.586	-2.524	95 Vesthimmerlands	706.652	14.832
30 Køge	889.588	-8.626	63 Fanø	757.769	-19.265	96 Lolland	706.638	7.679
31 Frederikssund	888.764	9.177	64 Nyborg	752.615	-23.319	97 Tønder	686.615	-15.987
32 Gribskov	869.821	-12.058	65 Mariagerfjord	751.344	3.432	98 Årø	678.146	-44.769
33 Skanderborg	859.046	-12.200	66 Herning	747.808	-15.308			

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

I det hele taget er det hovedstadsområdet, der sætter sig tungt i toppen over listen af kommuner med højest indkomstkraav ved boligkøb. Vi skal helt ned på 25. pladsen for at finde første jyske kommune på listen, hvilket ikke overraskende er Aarhus med et indkomstkraav på cirka 945.000 kroner. Odense finder vi på 36. pladsen med et indkomstkraav på tæt ved 840.000 kroner og Aalborg er nummer 40 med omtrent 815.000 kroner.

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

Stigende polarisering af boligmarkedet gennem en længere årrække

Forskellen i kraavet til familieindkomsten ved boligkøb mellem København og billigste kommune lyder samlet set på 1.250.000 kroner på årsbasis svarende til en krævet ekstraindkomst 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 indkomstkraavet 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 indkomstkraavet 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 elastik i det anbefalede rådighedsbeløb, 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 elastik 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 ejerafgift, forsikring, service og benzin	3.482
<i>Øvrige faste udgifter</i>	
Fagforening og A-kasse	2.278
Børnepasning	4.600
Familieforsikring, licens, telefon, kontingenter mv.	2.993
Rådighedsbeløb efter faste udgifter	16.900
Gældsfaktor	3,9

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.

Redaktion

Cheføkonom
 Christian Hilligsøe Heinig
 chei@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
 Christian Hilligsøe Heinig
 chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
 Bernstorffsgade 40
 1577 København V
 Produkter, rådgivning og analyse