

Høje boligprisstigninger i hovedstadsområdet understreger behovet for sunde kreditprincipper

Priserne på ejerlejligheder i København stiger markant, og der er tegn på, at boligkøb i stigende grad sker med forventning om fortsatte prisstigninger. Hvis en sådan forventningsdrevet efterspørgsel breder sig til større dele af boligmarkedet, kan det forstærke konsekvenserne af et økonomisk tilbageslag i dansk økonomi. Det er derfor vigtigt at fastholde sunde principper for boligudlån og ikke lempe på lånereglerne. Den aktuelle udvikling kommer dog efter en årrække, hvor boligkøb i stigende grad er blevet finansieret med højere udbetalinger, og det styrker købernes robusthed.

Skrevet af**Henrik Yde Andersen**
Advisor

hya@nationalbanken.dk

Cecilie Holmstrøm Gaarskær
Senior Quantitative Risk Analyst

cwg@nationalbanken.dk

Rikke Rhode Nissen
Principal Economist
rrn@nationalbanken.dk**Emil Toft Vestergaard**
Senior Economist
eth@nationalbanken.dk

 **19 sider**



Forventningsdrevne boligpriser kan svække stabiliteten i dansk økonomi

Boligpriserne i og omkring København stiger markant, og der er tegn på, at boligkøb i stigende grad sker med forventning om fortsat boligprisvækst. Det øger risikoen for kraftige boligprisfald under en recession. Udsving i boligpriser kan påvirke kreditvækst og privatforbrug og dermed øge risikoen for tab i den finansielle sektor og forstærke et økonomisk tilbageslag. Sunde kreditprincipper kan inddæmme konsekvenserne af boligprisudsving og bidrage til en stabil økonomisk udvikling.



Stigende udbetalinger har præget boligfinansieringen i en lang årrække

Siden finanskrisen er boligkøberne i Danmark blevet finansielt mere robuste over for boligprisfald. Udbetaling til boligkøb udgjorde næsten en femtedel af købesummen i 2024, og det er en væsentlig stigning fra omkring 3 pct. godt to årtier tidligere. De højere udbetalinger gælder også blandt førstegangskøbere, som i stigende grad har sparet op forud for boligkøbet og dermed reduceret lånefinansieringen. Dertil kommer en øget økonomisk støtte fra forældre til boligkøbet.



Større formuer kan føre til højere boligpriser

Den øgede udbetaling til boligkøb skal ses i lyset af en betydelig fremgang i husholdningernes formuer gennem de seneste to årtier. Med knaphed på de boliger, der efterspørges, særligt i og omkring København, kan højere formuer bidrage til højere boligpriser. Når priserne stiger, øges friværdien for eksisterende boligejere, hvilket kan løfte efterspørgslen bredere i økonomien – også efter bolig – og dermed forstærke boligprisstigningerne.

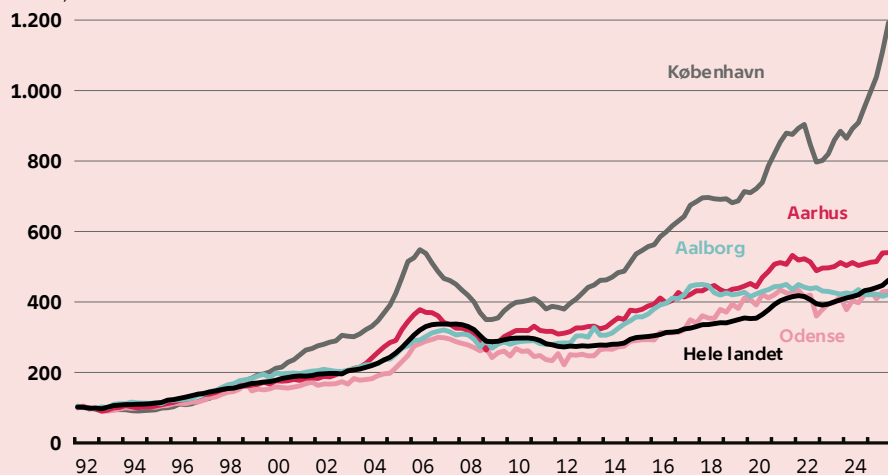
Hvorfor er det vigtigt?

Udviklingen på boligmarkedet er central for kreditgivningen og påvirker dermed direkte den makroøkonomiske og finansielle stabilitet. Da ejerboliger kan belånes, spiller boligpriserne en rolle for husholdningernes forbrugs- og opsparingsbeslutninger, så perioder med stigende boligpriser kan ledsages af øget lånefinansieret forbrug, mens boligprisfald kan føre til mere afdæmpet privatforbrug og større nedskrivninger på udlån. Det er derfor centralt for Nationalbanken at analysere mulige drivkræfter bag den observerede udvikling på boligmarkedet med henblik på at vurdere implikationerne for dansk økonomi.

Hovedfigur

Boligpriserne i København stiger fortsat

Indeks, 1992 = 100



Anm.: Realiserede nominelle handelspriser på ejerlejligheder i udvalgte kommuner og enfamiliehuse i hele landet. Priserne er på kommuneniveau. Seneste observation er 4. kvartal 2025.

Kilde: Finans Danmark og egen sæsonkorrektion.



Emner

Boligmarked

Boligfinansiering

Finansiel regulering

Finansiel stabilitet

Husholdninger og erhvervsvirksomheder

Mikrodata og data science

Udlån

01

Høje boligprisstigninger i København giver anledning til bekymring

Det danske boligmarked er fortsat præget af en todelt udvikling. For landet som helhed er boligprisudviklingen forholdsvis moderat, men i hovedstadsområdet – og i særdeleshed på ejerlejlighedsmarkedet i København – er prisstigningerne så kraftige, at de giver anledning til bekymring, se figur 1. Figuren rækker kun frem til og med 2025, men de seneste tal fra Boligsiden viser, at prisstigningerne er fortsat ind i 2026, således at prisen på ejerlejligheder i København i april var mere end 40 pct. over niveauet to år tidligere. Stigningerne er også taget til i Aarhus, hvor prisen på ejerlejligheder i april steg med tæt på 19 pct. over det seneste år.

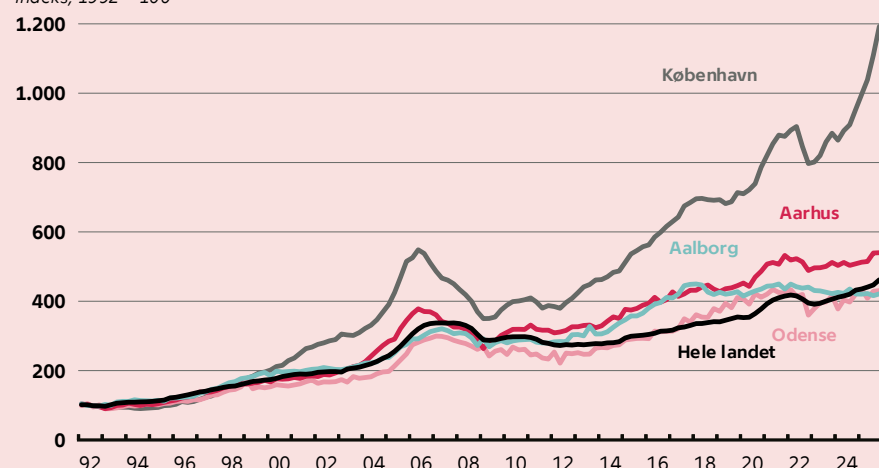
Den højere boligprisvækst i og omkring København afspejler en vedvarende høj efterspørgsel efter ejerboliger i et område, hvor boligudbuddet, det vil sige den eksisterende boligmasse, er begrænset og tilpasser sig langsommere.¹ De kraftige boligprisstigninger kan imidlertid være bekymrende, hvis udviklingen afspejler en forventningsdrevet efterspørgsel, hvor boligkøb sker med forventning om en fortsat høj fremgang i priserne.

FIGUR 1

Boligpriserne i København stiger fortsat

Realiserede nominelle handelspriser

Indeks, 1992 = 100



Anm.: Realiserede nominelle handelspriser på ejerlejligheder i udvalgte kommuner og på enfamiliehuse i hele landet. Priserne er på kommuneniveau. Seneste observation er 4. kvartal 2025.

Kilde: Finans Danmark og egen sæsonkorrektur.

¹ Se Henrik Yde Andersen, Cecilie Walsted Gaarskær, Simon Juul Hviid, Asbjørn Westmose Klein, Rikke Rhode Nissen og Emil Toft Vestergaard, Et boligmarked i to tempi, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 27, november 2025.

Indikation på forventningsdrevne prisdynamik i hovedstadsområdet

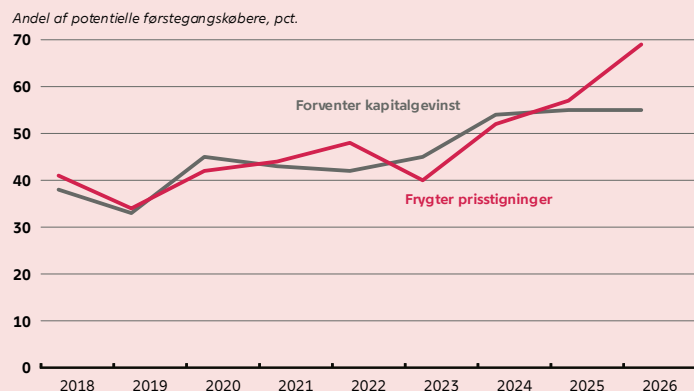
Der er tegn på, at boligprisstigninger i og omkring København er drevet af forventninger til højere fremtidige boligpriser. Det bygger først og fremmest på, at de aktuelle prisstigninger i hovedstaden er ekstraordinært høje og umiddelbart ligger ud over, hvad udviklingen i indkomster og renter tilsiger. For det andet bygger det på den seneste forventningsundersøgelse fra Boligøkonomisk Videnscenter, som peger i samme retning. Her angav 69 pct. af de potentielle førstegangskøbere i 2026 frygt for stigende boligpriser som en del af motivationen for at overveje boligkøb, se figur 2. Det er en markant stigning i forhold til blot få år tidligere, hvor andelen med samme motivation var 40 pct. i 2023. Undersøgelsen viser også en øget forventning til at opnå en kapitalgevinst som motivation for første boligkøb, herunder en stigning fra 45 til 55 pct. i samme periode.

Nationalbankens egen forventningsundersøgelse baseres på svar fra alle husholdninger, herunder også dem, der allerede ejer en bolig. Undersøgelsen viser, at mens husholdningerne generelt forventer højere boligprisstigninger i hovedstadsområdet end i resten af landet, så er forventningerne relativt stabile, om end der i foråret har været større udsving, se figur 3. Det vurderes samlet set, at risikoen for en forventningsdrevet boligprisudvikling er tiltaget, og det højner risikoen for en selvforstærkende boligprisdynamik, hvor boligprisstigninger og forventninger gensidigt forstærker hinanden, og boligprisudviklingen afkobles fra de underliggende økonomiske forhold.

FIGUR 2

Frygt for fortsatte boligprisstigninger angives som stor motivation for boligkøb blandt førstegangskøbere i 2026

Årsager til at overveje første boligkøb, 3.-1. kvartal



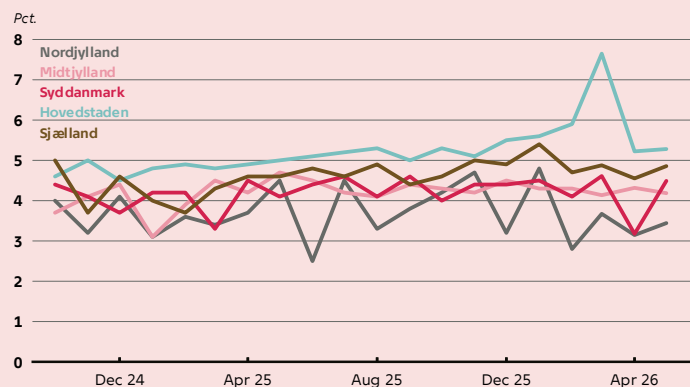
Anm.: Udvalgte svarkategorier fra spørgeskemaundersøgelse foretaget af Boligøkonomisk Videnscenter om førstegangskøbernes motivation for at overveje første boligkøb. Hver periode dækker over besvarelser fra 3. og 4. kvartal året før og 1. kvartal i det givne år.

Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XVI-LXI, spørgsmål E11-E16 ([link](#)).

FIGUR 3

Husholdningerne forventer højere boligprisstigninger i Region Hovedstaden end i resten af landet

Forventet boligprisivækst efter område



Anm.: Figuren viser medianer og dækker Nationalbankens forventningsundersøgelse, hvor respondenter spørges til boligpriser i bopælskommunen det seneste og kommende år. Seneste observation er maj 2026.

Kilde: Danmarks Nationalbank.

En mere forventningsdrevet boligefterspørgsel kan betyde, at boligkøbere bliver mere villige til at betale en højere pris i dag, enten i håb om en kapitalgevinst

eller grundet frygten for ikke at have råd til at købe en bolig i fremtiden.² Det kan lede til en øget gældsætning blandt boligkøberne, og der ses også aktuelt en stigende kreditvækst, særligt i de områder hvor boligpriserne stiger mest. Den stigende kreditvækst kommer også til udtryk i boligkøbernes gældsfaktor, der nærmer sig niveauet fra seneste top i 2021, hvor lave renter gjorde det markant billigere at låne til boligkøb.³

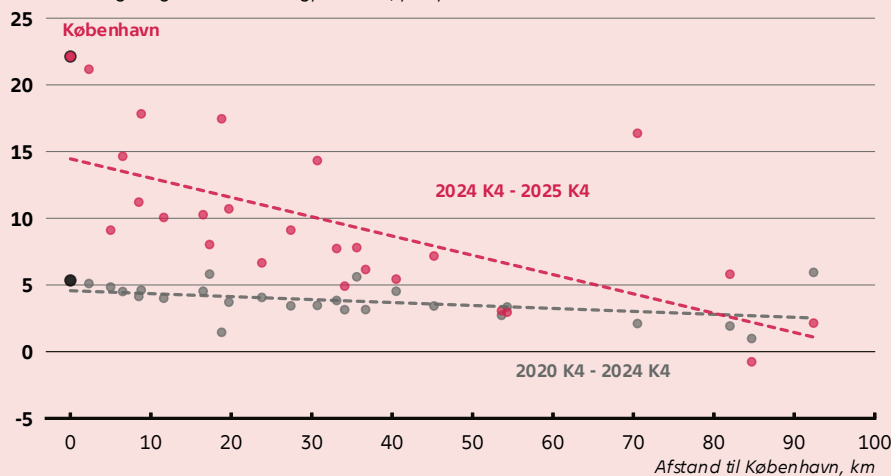
Boligprisstigninger i København breder sig til omkringliggende områder

I kommuner tættere på København er priserne nu også begyndt at stige kraftigere, end de har gjort i de foregående år, se figur 4. Det er naturligt, at nogle købere vil søge mod nærliggende områder uden for København, hvor prisniveauerne er lavere, og på den måde fungerer den geografiske spredning som en ventil for efterspørgslen i København. På den anden side kan en usund form for geografisk spredning også finde sted. Hvis boligprisudviklingen i København i stigende grad er drevet af overoptimisme og selvforstærkende boligprisdynamikker, som der aktuelt er indikation på, så kan spredningen indebære, at flere boligejere må tage et økonomisk tab i tilfælde af et abrupt fald i boligpriserne.

FIGUR 4

Boligprisvæksten er nu højere i kommuner, der ligger tæt på København, end tidligere

Gennemsnitlig årlig kommunal boligprisvækst, pct. p.a.



Anm.: Gennemsnitlig årlig boligprisvækst efter afstand til København. Boligprisen på kommuneniveau er et gennemsnit af prisen på ejerlejligheder og enfamiliehuse, vægtet med deres respektive andel af boligmassen. Figuren indeholder kun kommuner på Sjælland med mindst 100 solgte boliger i de pågældende kvartaler. De røde markeringer henviser til årlig kommunal boligprisvækst for 4. kvartal 2024 til 4. kvartal 2025. Stiplede linjer angiver estimerede lineære trendlinjer. Den årlige boligprisvækst Københavns Kommune for 4. kvartal 2020 til 4. kvartal 2024 er markeret med sort. Det er Næstved Kommune (71 km fra København), hvor den kommunale boligprisvækst fra 4. kvartal 2024 til 4. kvartal 2025 overstiger 15 pct. p.a.

Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik og www.openstreetmaps.org ([link](#)).

² Se Henrik Yde Andersen, Cecilie Walsted Gaarskær, Simon Juul Hviid, Asbjørn Westmose Klein, Rikke Rhode Nissen og Emil Toft Vestergaard, Et boligmarked i to tempi, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 27, november 2025.

³ Se Globale spændinger, stigende boligpriser og cybertruslen dominerer risikobilledet, *Danmarks Nationalbank Analyse (Finansiell stabilitet)*, nr. 9, maj 2026.

Fortsat sunde kreditprincipper er nødvendige for at indhegne risikoopbygning, der kan opstå med kraftige boligprisstigninger

Udlånet til ejerlejligheder i København udgør kun omkring 7 pct. af det samlede boligudlån. Det københavnske boligmarked er derfor ikke i sig selv stort nok til nødvendigvis at udgøre en systemisk risiko. Risikoen er i stedet, at en forventningsdrevet boligprisdynamik, som der aktuelt er tegn på i København, breder sig til større dele af landet. Skulle det blive tilfældet, kan det få betydning for den makroøkonomiske og finansielle stabilitet, hvor udsving i boligpriser kan påvirke kreditvækst og privatforbrug. Det øger alt andet lige risikoen for tab i den finansielle sektor og kan forstærke en økonomisk recession.

I kølvandet på finanskrisen blev indført en række låneregler, der sætter retningslinjer for husholdningernes gældsætning og indhegner konsekvenser af fremtidige stød til økonomien for den finansielle stabilitet. I den aktuelle situation er det afgørende, at kreditinstitutterne fastholder de sunde kreditprincipper, der er rammesat i de danske låneregler. Den finansielle regulering er med andre ord central for at hindre en risikoopbygning på boligmarkedet. Lempelser af disse regler kan derfor forventes at svække den finansielle stabilitet og de enkelte boligejeres robusthed, og lempelser, der har til hensigt at give købere mere lempelige kreditvilkår, vil ikke generere flere boligejere, men blot føre til højere boligpriser, så længe boligmassen forbliver uændret.⁴

⁴ Se Henrik Yde Andersen, Jens Skovsted Halsnæs, Simon Juul Hviid, Rikke Rhode Nissen og Birger Buchhave Poulsen, Adgang til boligmarkedet for yngre med målrettede lempelser i finansieringen, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 3, februar 2025.

02 Boligkøb sker med større udbetaling

Over tre årtier er boligkøb i Danmark blevet mere koncentreret blandt husholdninger med et større økonomisk råderum, målt ved højere indkomster og større formuer. Det er bl.a. sket efter finanskrisen i 2007-2008 med strammet finansiell regulering, som stiller større krav til boligkøbernes privatøkonomi.⁵ Men det skal også ses i lyset af en generelt øget boligefterspørgsel, fx fra øget indvandring af højtlønnede arbejdskraft,⁶ samt en betydelig fremgang i husholdningernes finansielle formuer⁷, der har øget danskernes købekraft på boligmarkedet. Andre forhold kan også spille en rolle, herunder bl.a. en stigende præference for at bo i ejerbolig i større byer, samt at boligkøberne generelt er blevet ældre.

Udviklingen i boligfinansiering og købersammensætning belyses ved hjælp af detaljerede registerdata fra 1996 til 2024 og i nogle tilfælde til 2025. Datakilderne bliver tilgængelige med en vis forsinkelse, se boks 1. Datagrundlaget for handler i 2025-2026 er derfor fortsat mangelfuldt for informationer om boligfinansiering og købersammensætning.

BOKS 1

Analyser af boligmarkedet baseres på datakilder, der med varierende grad af forsinkelse bliver tilgængelige

Analyser af udviklingen på boligmarkedet baseres på datakilder, der bliver tilgængelige på forskellige tidspunkter, efter at en bolighandel er gennemført. De tidligst tilgængelige oplysninger giver månedsvist et indblik i markedsaktiviteten, mens mere detaljerede oplysninger om boligkøbernes økonomi og finansiering først kan opgøres med kvartalers og års forsinkelse. Det indebærer, at aktuelle analyser primært må baseres på tidlige indikatorer, mens mere detaljerede vurderinger af finansiering og købernes robusthed først foreligger med forsinkelse.

Data for realiserede handelspriser, antal handler, liggetider og udbud af boliger offentliggøres med en forsinkelse på omkring én måned, mens oplysninger om boligfinansieringen, herunder graden af egenfinansiering, bliver tilgængelige via Danmarks Nationalbanks kreditregister 2-3 måneder efter lånoptagelse. Boliglån optages først, når boligen er overtaget, og udviklingen i boligudlånet i en given periode afspejler derfor generelt handler, der er indgået i en tidligere periode.

Oplysninger om boligkøberne, herunder indkomst, formue, alder, familierelationer og øvrige demografiske forhold, baserer sig på registerdata, hvor tilgængeligheden varierer væsentligt mere. Oplysninger om indkomst bliver typisk tilgængelige med seks måneders forsinkelse, mens oplysninger om formue tidligst bliver tilgængelige efter et år. Dertil kommer oplysninger om boligejerskab og ejendomssalg, som ofte først kan opgøres med to års forsinkelse.

⁵ Se Christian Sinding Bentzen og Cecilie Walsted Gaarskær, Låneregler i lyset af højere renter, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 10, maj 2024.

⁶ Se Stine Ludvig Bech, Simone Maria Bonin, Rasmus Bisgaard Larsen og Amy Yuan Zhuang, Udenlandske arbejdstagere besidder i højere grad vidensjob end tidligere, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 8, maj 2026.

⁷ Se Henrik Yde Andersen, Lars Risbjerg, Morten Spange og Robert Wederkinck, The Danish savings surplus: Trends in firm and household savings, *Danmarks Nationalbank Economic Memo*, nr. 6, september 2024.

Boligkøbernes indkomstniveau er steget gennem årtier

Fra midten af 1990'erne og frem til 2008 fulgte boligkøbernes indkomster nogenlunde indkomst udviklingen i befolkningen som helhed, men siden da har indkomstniveauet blandt købere været væsentligt højere, jf. figur 5. Den højere indkomst har været særligt udtalt blandt førstegangskøbere og købere i og omkring København.⁸ Udviklingen afspejler en ændret sammensætning af husholdninger, der køber ejerbolig, herunder at køberne er blevet ældre. Den skal særligt ses i lyset af det underliggende efterspørgselspres for ejerboligmarkedet i hovedstaden, hvor ejerboliger samtidig udgør en væsentlig lavere andel af boligmassen end i resten af landet.⁹

Efter finanskrisen har boligkøbernes indkomster fulgt en stejlere trend end befolkningens generelt. Samtidig har deres indkomster vist større udsving omkring denne trend. Udsvingene skal ses i lyset af udviklingen i makroøkonomien, herunder bl.a. ledigheden, som i en årrække efter finanskrisen var forhøjet, særligt blandt lavere indkomstgrupper.¹⁰ Blandt disse grupper blev muligheden for at købe bolig derfor begrænset, hvormed boligkøberne i stigende grad kom til at bestå af husholdninger med relativt høje indkomster. Denne ændring, hvor højere lønnede købere kom til at udgøre en større del af boligkøberne, medførte naturligt et højere gennemsnit i boligkøbernes indkomst. I takt med at ledigheden faldt tilbage igen frem mod 2015, kom husholdninger med lavere indkomstniveauer igen til at udgøre en større andel af boligkøberne, og det trak naturligt gennemsnittet i købernes indkomster ned igen.

Målt relativt til købernes egne indkomster er boligpriserne også steget til et højt niveau i 2024 sammenlignet med årene før finanskrisen, se figur 6. Det gælder også i hovedstadskommunerne, og når førstegangskøbere betragtes isoleret. Udviklingen skal ses i lyset af, at renteniveauet er lavere end før finanskrisen, hvilket har øget købernes lånekapacitet og dermed gjort det muligt at finansiere en dyrere bolig for samme indkomst. Udviklingen afspejler også andre forhold, der ændres over tid, herunder fx præferencer for ejerbolig. Denne præference afspejles i, hvor stor en del af indkomsten husholdningerne er villige til at bruge på boligrelaterede udgifter relativt til andre typer af forbrug. Normaliseringen af købesummen med købernes indkomst understreger desuden, at de stigende boligpriser ikke blot afspejler den generelle prisudvikling – selv om forbrugerpriserne steg markant i 2021-2022.

⁸ I den resterende del af analysen anvendes en geografisk afgrænsning, der følger Danmarks Statistiks definition af hovedstadskommuner, til at belyse udviklingen i og omkring København.

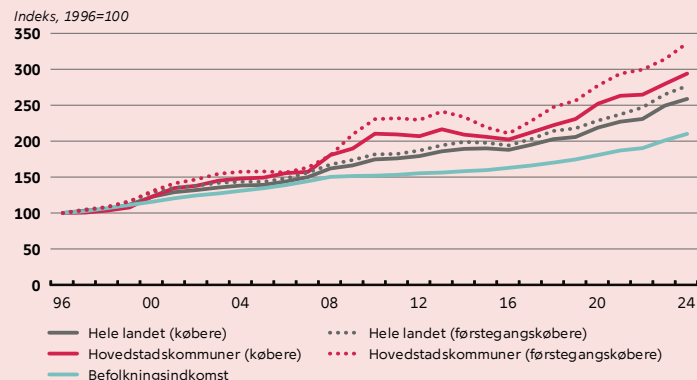
⁹ Se Henrik Yde Andersen, Cecilie Walsted Gaarskær, Simon Juul Hviid, Asbjørn Westmose Klein, Rikke Rhode Nissen og Emil Toft Vestergaard, Et boligmarked i to tempi, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 27, november 2025.

¹⁰ Se Mads Lybech Christensen, Anders Bruun Jonassen og Peter Fallesen, Income Developments in the Great Recession: Status for the Danish Prime-age Working Population a Decade Following the Onset of the Financial Crisis, *The Journal of Economic Inequality*, vol. 21, 2023, s. 237–264.

FIGUR 5

Boligkøbernes indkomster har i mange år været højere end for befolkningen som helhed

Median husstandsindkomst blandt boligkøbere og for befolkningen i alt



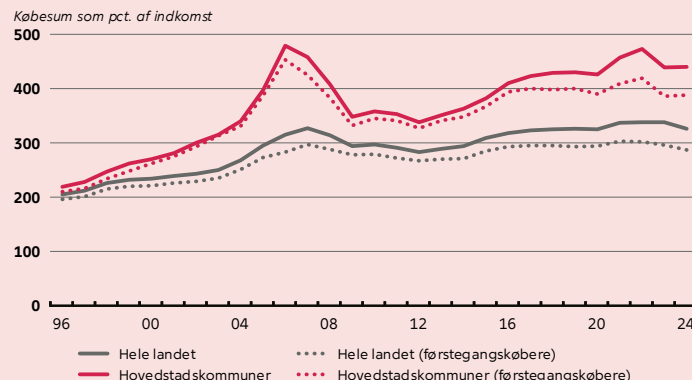
Anm.: Figuren omfatter boligkøbere med én ejendom og boliggæld. Befolkningsindkomst er median årlig løn- og overførselsindkomst før skat for hele befolkningen på husstandsniveau, hvor hjemmeboende børns eventuelle indkomst ikke er medregnet. Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegrupper.

Kilde: Egne beregninger baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Danmarks Nationalbank.

FIGUR 6

Stigende købspriser i forhold til købers indkomst

Købesum relativt til indkomst



Anm.: Figuren omfatter boligkøbere med én ejendom og boliggæld. Indkomst er opgjort i året for boligkøbet. Indkomst er defineret som husstandens samlede årlige løn- og overførselsindkomst før skat. Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegrupper.

Kilde: Egne beregninger baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Danmarks Nationalbank.

Faktisk boligbyrde er fortsat høj i København, men har været let aftagende siden 2023

Den faktiske boligbyrde måler, hvor stor en andel af boligkøbernes disponible indkomst de faktisk bruger på boligrelaterede udgifter, herunder inkl. renter og afdrag.¹¹ Den faktiske boligbyrde steg betragteligt igennem 2022 og 2023, hvilket i høj grad skyldtes renteudviklingen. Det er især blandt købere af ejerlejligheder i København, der typisk har højere gæld, at den faktiske boligbyrde er høj, se figur 7. Siden 2023 har udviklingen i boligbyrden dog været let aftagende på trods af kraftige boligprisstigninger i samme periode. Det skyldes både, at renterne er faldet lidt tilbage, og at en stigende andel købere vælger rentetilpasningslån med kortere rentebindinger. Begge elementer reducerer boligbyrden for samme købesum og indkomst. Udviklingen skal dog også ses i lyset af førnævnte bevægelse mod købere med større økonomisk råderum, hvor især stigende udbetalinger i de senere år har bidraget til at holde boligbyrden nede.

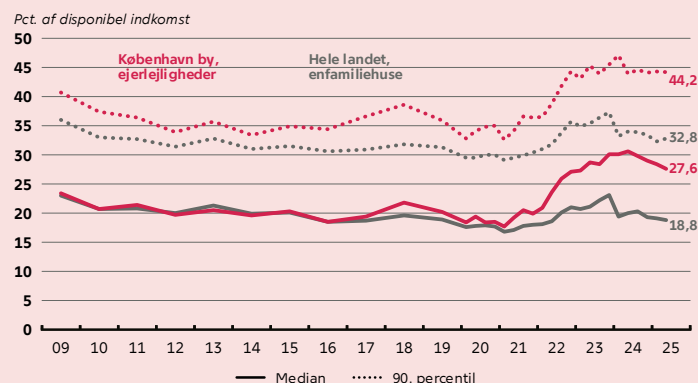
Udviklingen i boligbyrden fra 2009 og frem til perioden med høj inflation og rentestigninger skal også ses i sammenhæng med udviklingen i boligkøbernes indkomst og formue. Selvom boligpriserne steg, forblev boligbyrden relativt flad i denne periode. Det afspejler dels faldende renter, men peger også på, at boligkøbere i stigende grad har haft højere indkomster og formue.

¹¹ Her anvendes den faktiske boligbyrde, der er baseret på mikrodata, og som opgør de faktiske boligkøberes udgifter til bolig. Se Globale spændinger, stigende boligpriser og cybertruslen dominerer risikobilledet, Danmarks Nationalbank Analyse (Finansiell stabilitet), nr. 9, maj 2026, for en mere detaljeret forklaring af forskellene mellem den faktiske boligbyrde og den stiliserede boligbyrde.

FIGUR 7

Den faktiske boligbyrde steg med renteforhøjelser, men har været stabil og let aftagende fra 2023 til 2. kvartal 2025

Median og 90. percentil af faktisk boligbyrde efter område og boligtype



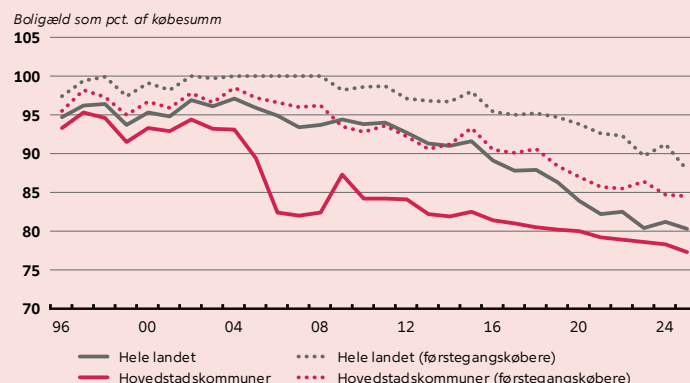
Anm.: Figuren omfatter boligkøbere med én ejendom og boliggæld. Figuren angiver faktisk boligbyrde, som er beregnet som gældsservicering og ejendomsskat divideret med boligkøbernes disponible indkomst. Figuren viser boligbyrden for medianhusholdningen og den 90. percentil. Seneste observation er 2. kvartal 2025. Grundet skift i datakilde i 1. kvartal 2020 bør sammenligninger hen over denne periode ske med varsomhed. Figuren viser årlige observationer før 2020 og kvartalsvise efter. Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegruppe.

Kilde: Egne beregninger baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Danmarks Nationalbank.

FIGUR 8

Udbetaling til boligkøb er steget betydeligt gennem årtier og understreger ændring i købersammensætning

Median gæld relativt til købesum



Anm.: Figuren omfatter boligkøbere med én ejendom og boliggæld. Boliggæld er opgjort ultimo året og omfatter pantebrevsgæld. Sidstnævnte var ikke medtaget i boligkøbernes samlede boliggæld i Henrik Yde Andersen, Cecilie Walsted Gaarskær, Simon Juul Hviid, Asbjørn Westmose Klein, Rikke Rhode Nissen og Emil Toft Vestergaard, Et boligmarked i to tempi, Danmarks Nationalbank Analyse, nr. 27, november 2025, hvilket forklarer de højere belåningsgrader i begyndelsen af 00'erne i denne figur relativt til figur 31 fra ovenstående analyse. Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegruppe. 2025 er baseret på data for 1. og 2. kvartal 2025.

Kilde: Egne beregninger baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Danmarks Nationalbank.

Stigende udbetaling muliggør dyrere boligkøb uden tilsvarende højere låneomkostninger

Over knap tre årtier har boligkøbere med boliglån lagt større udbetalinger, når de måles relativt til købesummen, se figur 8. I 2024 var udbetalingen størst i hovedstadskommunerne, hvor den i gennemsnit udgjorde 22 pct. af købesummen, mens den på landsplan var 19 pct. Større udbetalinger styrker boligkøbernes robusthed over for boligprisfald, og det nuværende niveau, hvor knap en femtedel af købesummen finansieres af køberen selv, står i kontrast til årene op til finanskrisen, hvor udbetalingen ved boligkøb var 3-5 pct.

Med de større udbetalinger kan der købes en dyrere bolig, uden at boligbelåningen øges yderligere. Stigende udbetalinger i kombination med omtrent uændret boligbyrde afspejler, at boligkøberne vælger dyrere ejendomme, som i stigende grad finansieres med formue frem for gæld.¹² Denne tendens til øget udbetaling skete tidligere primært ved boligkøb i hovedstadskommuner, hvor udbetalingsprocenten i en længere årrække har været høj sammenlignet med landet som helhed, se figur 8. De højere boligprisstigninger i samme periode skal således ikke kun ses i lyset af en ændret sammensætning af købere med højere indkomster i hovedstadskommuner, men også at køberne i de kommuner har haft større formuer til udbetaling, som har gjort det muligt for dem at konkurrere om de eksisterende ejendomme.

¹² Hvis husholdningerne vælger en større udbetaling til boligfinansieringen, er det samtidig et fravalg af andre typer investeringer, fx i finansielle aktier. Denne alternativomkostning i form af forbigående afkast fra andre aktiver end bolig indgår ikke i beregningen af den faktiske boligbyrde.

03

Formue fylder mere i boligfinansieringen

Udbetalinger til boligkøb finansieres med formue, der typisk består af egne opsparede midler, herunder likvid formue, beholdning af finansielle aktiver samt eventuel friværdi i eksisterende bolig. Købernes samlede formue, fratrukket eventuel gæld, bestemmer, hvor meget de kan lægge i udbetaling på et nyt boligkøb.¹³ Dertil kommer formue fra familie, fx forældre til førstegangskøbere, der har interesse i at støtte boligkøbet direkte. Forældrenes formue kan også være likvid opsparing eller bestå af friværdi, hvor ejendom skal belånes eller sælges for at støtte et førstegangskøb.

Når formue i stigende grad bliver bestemmende i boligfinansieringen, kan det føre til højere boligpriser. I områder med høj boligefterspørgsel og knaphed på ejerboliger – som det aktuelt er tilfældet i og omkring København – kan formuen spille den afgørende rolle for en bolighandel, hvor en køber med større formue kan byde prisen på en ejendom højere op end en køber med mindre formue, selvom de har samme indkomst. Boligprisstigningerne kan dermed forstærkes af, at husholdningerne har adgang til store formuer, se boks 2.

BOKS 2

Husholdningernes stigende formue kan bidrage til højere boligefterspørgsel og dermed forstærke boligprisstigninger i områder med knaphed på ejerboliger

Formuen i danske husholdninger er steget siden finanskrisen, dels som følge af en højere opsparingskvote, men især som følge af store kapitalafkast på finansielle aktiver, herunder pensioner. I samme periode er boligpriserne steget, hvilket har øget friværdien blandt eksisterende boligejere. De højere formuer kan få betydning for prisdannelsen på boligmarkedet, særligt i områder med knaphed på ejerboliger.

Boligpriserne bestemmes af samspillet mellem boligefterspørgsel og boligudbud. Da det tager tid at øge udbuddet, dvs. bygge flere ejerboliger, er det på kort sigt efterspørgslen, der er afgørende, herunder bl.a. indkomster, renter, kreditvilkår og skatter. I et marked med knaphed bliver den marginale købekraft, det vil sige købekraften hos den køber, der lige netop kan og vil betale mest i en bolighandel, bestemmende for prisdannelsen. Med stigende formuer kan den marginale køber byde priserne op, hvilket lægger yderligere opadgående pres på boligpriserne ud over, hvad de fundamentale forhold tilsiger. Når en større del af boligfinansieringen baseres på formue, kan det forstærke boligprisstigningerne, så længe efterspørgslen er høj og udbuddet begrænset.

Husholdningernes formue består typisk af indestående i banker og beholdninger af finansielle aktiver samt friværdi i eksisterende bolig. Pensionsopsparinger kan typisk ikke hæves før pensionsalderen eller belånes, men til gengæld kan eventuel formue blandt købernes forældre spille en rolle for boligkøbernes købekraft – noget, som ofte er gældende blandt førstegangskøbere, der ikke har friværdi fra salg af anden bolig. Adgang til formue spiller en rolle for boligpriserne, hvis køberne i udgangspunktet er begrænset i deres boligvalg. Begrænses de af indkomst, så de fx låner det maksimalt mulige beløb, kan formuen betyde, at der kan bydes højere i en bolighandel i forholdet 1-til-1 med den formue, der er til rådighed. Har køberne selv utilstrækkelig formue til udbetalingen, kan adgang til fx forældres formue løfte denne begrænsning, og de kan realisere boligkøbet. En yderligere mulighed er, at formue kan geares idet en ekstra krone formue kan belånes og dermed finansiere 20 kroner ekstra bolig. Den finansielle regulering vil dog i mange tilfælde også sætte begrænsninger, fx i form af krav til rådighedsbeløb, rentestress og valg af låntype.¹

Fortsættes ...

¹³ Der ses bort for pensionsformue og øvrige reale aktiver, fx værdien af biler, både, malerier mv.

... fortsat

Når boligpriserne stiger, øges friværdien blandt eksisterende boligejere. For flergangskøbere øger højere friværdi og belåningskapacitet deres købekraft i forbindelse med næste boligkøb, hvilket isoleret set kan presse boligpriserne yderligere op.² En tilsvarende mekanisme kan gælde for forældres bidrag til deres børns boligkøb. Når forældrenes friværdier stiger, kan de bidrage med mere til børnenes købekraft på boligmarkedet.³ Til gengæld trækker en substitutionseffekt i modsat retning for eksisterende boligejere, idet boligforbrug bliver relativt dyrere end andet forbrug ved boligprisstigninger. Det kan lede til et nedadgående prispres, om end denne effekt i praksis dæmpes af træghed i boligvalget. Hvorvidt indkomst- eller substitutionseffekten dominerer, afhænger af friktioner på boligmarkedet, herunder fx flytteomkostninger samt præferencer for boligtype og geografi, som begrænser tilpasningen i boligforbruget på kort sigt. Mellem aktier og bolig er sammenhængen mere indirekte, hvor stigende aktiekurser øger husholdningernes formue, som kan kanaliseres ind i boligmarkedet. Såfremt det øger boligpriserne, understøttes et øget privatforbrug og den samlede vækst i økonomien, der igen kan øge aktiekurserne.⁴ Fælles for alle kanaler er, at stigende formue, herunder også formue der kan belånes som fast ejendom, kan løse de begrænsninger, som boligkøberne står over for i deres boligfinansiering, og det kan i sig selv forstærke formuestigningen yderligere i en dynamik svarende til den klassiske finansielle accelerator.⁵

¹ Se Henrik Yde Andersen, Jens Skovsted Halsnæs, Simon Juul Hviid, Rikke Rhode Nissen og Birger Buchhave Poulsen, Adgang til boligmarkedet for yngre med målrettede lempelser i finansieringen, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 3, februar 2025.

² Jeremy C. Stein, Prices and Trading Volume in the Housing Market: A Model with Down-Payment Effects, *The Quarterly Journal of Economics*, Vol. 110(2) 1995, s. 379–406.

³ Nils Landén Mammos, *The bank of mom and dad: intergenerational transfers and macroprudential regulation*, 2025.

⁴ Karl E. Case, John Quigley og Robert Shiller, Comparing Wealth Effects: The Stock Market versus the Housing Market, *Advances in Macroeconomics, Berkeley Electronic Press*, vol. 5(1), 2005, s. 1235–1235.

⁵ Matteo Iacoviello, House Prices, Borrowing Constraints, and Monetary Policy in the Business Cycle, *American Economic Review* 95(3), 2005, s. 739–64.

Boligkøbere har i stigende grad formue, før købet foretages

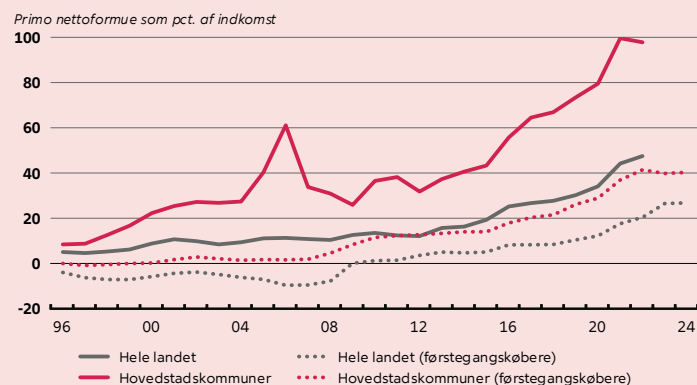
Gennem de seneste tre årtier er boligkøbernes nettoformue steget støt, både på landsplan samt i og omkring København, jf. figur 9. Stigningen har været særligt markant siden 2015, hvilket skal ses i lyset af indførelsen af udbetalingskravet, hvor boligkøbere med egne midler skal finansiere mindst 5 pct. af købesummen, samt øvrige formuekrav i Storkøbenhavn og Aarhus, det såkaldte vækstområde.¹⁴ Førstegangskøbere har gennemgående mindre formue end flergangskøbere, og det afspejler naturligt, at flergangskøbere, der kan sælge ejendom samtidig med køb af ny ejendom, kan have opnået en kapitalgevinst på ejerskabet. Dertil kommer, at flergangskøbere typisk er ældre og dermed har haft flere år til at spare op, herunder også via afdrag på boliggæld.

¹⁴ I vækstområdet gælder vejledende grænseværdier for, at den samlede nettoformue hos boligkøbere skal kunne klare et boligprisfald på 10 og 25 pct. uden at blive negativ for husholdninger med gældsfaktorer på henholdsvis 4 og 5.

FIGUR 9

Boligkøbere har i stigende grad formue, før købet foretages

Nettoformue ekskl. pension, primo købsåret



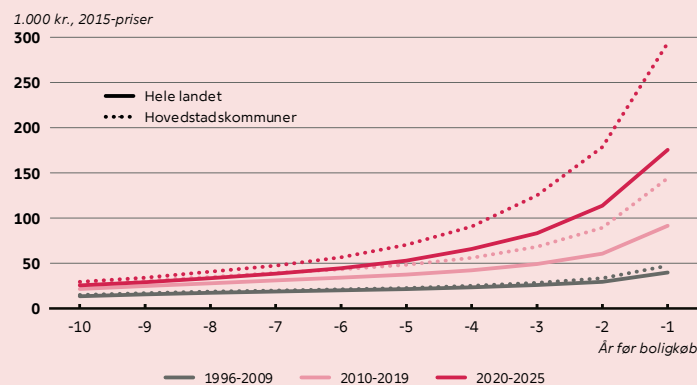
Anm.: Nettoformue er defineret som likvid formue opgjort året før boligkøbet (indlån samt værdien af aktie- og obligationsbeholdningen) samt salgspris for evt. tidligere ejerbolig fraregnet finansiell gæld opgjort året før boligkøbet. Seneste observation for flergangskøbere er 2022 grundet mangelfulde data om salgspriser herefter. Der medtages desuden kun flergangskøbere, der har solgt deres tidligere bolig i samme år, som de køber den nye bolig. Flergangskøbere, der er tidligere andelsboligejere, er udeladt, da der ikke registreres salgspriser for andelsboliger. Figuren omfatter boligkøbere med én ejendom og boliggæld. Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegruppe.

Kilde: Egne beregninger baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Danmarks Nationalbank.

FIGUR 10

Førstegangskøbere opbygger mere formue i årene op til boligkøbet end tidligere

Median likvid formue for førstegangskøbere efter år relativt til købsår



Anm.: Likvid formue omfatter indlån samt værdien af aktie- og obligationsbeholdningen og er opgjort ultimo året. Figuren omfatter førstegangskøbere med én ejendom og boliggæld. Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegruppe.

Kilde: Egne beregninger baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Danmarks Nationalbank.

Førstegangskøbere opbygger i stigende grad finansiell formue før købet

Den stigende formue hos førstegangskøbere i samme periode afspejler bl.a. også en ændret købersammensætning, hvor husholdningerne – ligesom flergangskøbere – er ældre og har højere indkomster, når de træder ind på boligmarkedet første gang. Foruden disse forskydninger har førstegangskøbere også opbygget større finansiell formue i årene lige før boligkøbet, se figur 10. Husholdninger, der har købt deres første bolig i årene 2020-2025, har typisk haft 175.000 kroner i opsparing ét år før købet, mens det for førstegangskøbere i 2010-2019 var 90.000 kroner. Tallene er opgjort i 2015-priser og kan derfor sammenlignes over tid. I og omkring København er den opsparede formue gennemgående højere op til købet end på landsplan.¹⁵

Værdien af aktiebeholdninger har udgjort en stigende andel af formuen hos førstegangskøberne, særligt efter 2020. Det afspejler dels, at flere husstande investerer i aktier, og det skal ses i lyset af de generelt store afkast på aktiemarkedet i samme periode.

Flergangskøbere bringer friværldi i spil til nye køb, og den mekanisme spiller en rolle for den geografiske spredning af formue og boligprisstigninger

Boligprisstigninger i København kan spredes til andre dele af landet via flergangskøbernes anvendelse af friværldi. Flergangskøberne kan have formue i

¹⁵ Det højere niveau i og omkring København gælder også, når der måles relativt til boligkøb i hele landet inden for hver angiven tidsperiode. Opsparingen kan bestå af løbende opsparede midler, afkast af finansielle aktiver, gevinster ved salg af reale aktiver samt overførsler fra familie, herunder arv og gaver gennem årene.

form af friværdis, som kan anvendes til delvist at finansiere den nye bolig. Da boligpriserne i en længere periode er steget væsentligt mere i og omkring København end i resten af landet, frigør salg af ejendom i hovedstadskommunerne også tilsvarende større formue, se figur 11.¹⁶ I Københavns og Frederiksberg Kommune kan friværdien typisk udgøre 2 – 2,75 mio. kroner pr. salg i 2023, mens den i de øvrige hovedstadskommuner samt Aarhus kan udgøre op til ca. 1 - 1,5 mio. kroner pr. salg i samme år. I andre dele af landet, hvor der frigøres mindre friværdis, kan den fortsat spille en væsentlig rolle i finansieringen som følge af forskelle i det relative prisniveau.

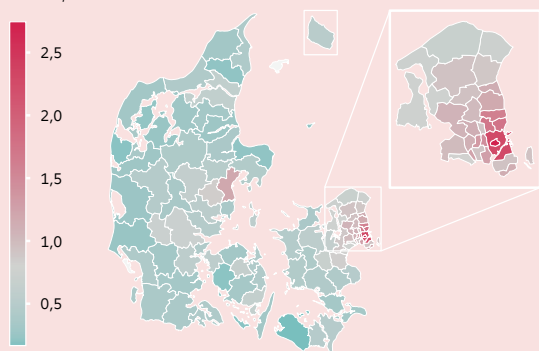
Den realiserede friværdis fra salg af ejendom kan tages med til køb af ny ejendom i en anden kommune. Denne spredning af formue illustreres ved at vise, hvor meget friværdis der er anvendt til boligkøb i kommunen, fratrasket hvor meget friværdis der har forladt kommunen som følge af et realiseret ejendomssalg, se figur 12. Spredningen af formue udspringer især fra Københavns og Frederiksberg Kommune, hvor dette mål for *nettofriværdis* er negativt, mens der for omkringliggende kommuner, særligt nord for hovedstaden, er en positiv nettofriværdis. Det viser, hvordan friværdis opbygges i København og spredes sig til de omkringliggende kommuner, og hvordan boligprisstigninger i København kan sprede sig til de omkringliggende områder.

FIGUR 11

Flergangskøbere kan frigøre friværdis ved ejendomssalg, særligt i og omkring København samt Aarhus

Friværdis frigjort ved salg af ejendom, mio. kr.

Mio. kr. pr. handel



Anm.: Samlet friværdis realiseret ved salg efter salgskommune. Skaleret med antal bolighandler i kommunen. Der medtages kun sælgere, der efterfølgende køber en bolig. Figuren er baseret på data for 2023.

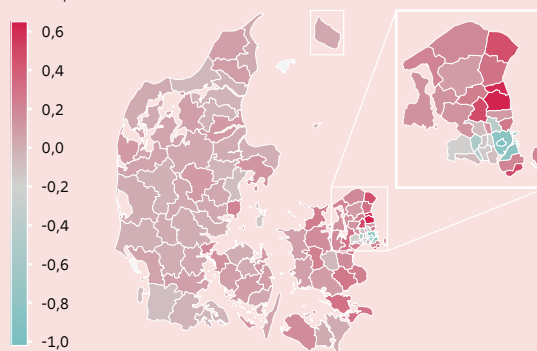
Kilde: Danmarks Statistik og Danmarks Nationalbank.

FIGUR 12

Friværdis spredes via flergangskøbere fra København til omkringliggende kommuner

Friværdis anvendt til boligkøb i pågældende kommune fratrasket samlet friværdis fra salg af ejendomme i samme kommune, mio. kr.

Mio. kr. pr. handel



Anm.: Samlet friværdis medbragt af boligkøbere til kommunen fratrasket samlet friværdis realiseret ved salg i kommunen. Skaleret med antal bolighandler i kommunen. Friværdis medbragt af boligkøbere til kommunen dækker både over flergangskøbere, der boede i kommunen i forvejen, og købere, der er tilflyttere til kommunen. Der medtages kun friværdis for sælgere, der efterfølgende køber en bolig. Figuren er baseret på data for 2023.

Kilde: Danmarks Statistik og Danmarks Nationalbank.

Hver fjerde førstegangskøb i København og Frederiksberg er med forældre støtte

Udbetalinger blandt førstegangskøbere i og omkring København udgjorde i 2024 typisk 16 pct. af købesummen, se figur 13. Til gengæld havde

¹⁶ Se Henrik Yde Andersen, Cecilie Walsted Gaarskær, Simon Juul Hviid, Asbjørn Westmose Klein, Rikke Rhode Nissen og Emil Toft Vestergaard, Et boligmarked i to tempi, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 27, november 2025.

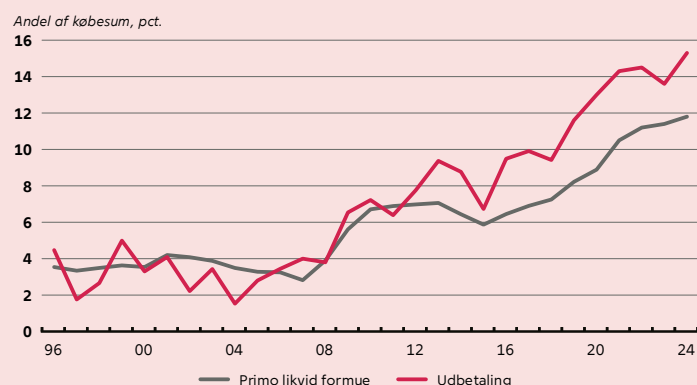
førstegangskøberne en formue på mindre end 12 pct. af købesummen forud for købet. Det indikerer, at førstegangskøbere i hovedstadsområdet i stigende grad modtager hjælp til boligfinansieringen fra forældre, da deres egne formuer i mange tilfælde ikke har kunnet finansiere den faktiske udbetaling. Denne støtte til første boligkøb synes udbredt siden 2010, mens at der i perioden før 2010 og tilbage til midten af 1990'erne var større overensstemmelse mellem formuer og udbetalinger.

Økonomisk hjælp fra fx familie til førstegangskøb er mest udbredt i hovedstadsområdet, herunder særligt i Københavns og Frederiksberg Kommune, se figur 14. Figuren viser en stigende andel af førstegangskøb i disse områder, hvor udbetalingen til boligkøbet væsentligt overstiger købernes finansielle formue forud for købet, se boks 3. I 2024 udgjorde førstegangskøb i København og Frederiksberg med forældre støtte godt 26 pct. af alle førstegangskøb i samme kommuner.

FIGUR 13

I hovedstadskommunerne overstiger udbetalingerne i stigende grad førstegangskøbernes egne likvide formuer

Median likvid formue året inden boligkøb og udbetaling som andel af købesum for førstegangskøbere i hovedstadskommunerne



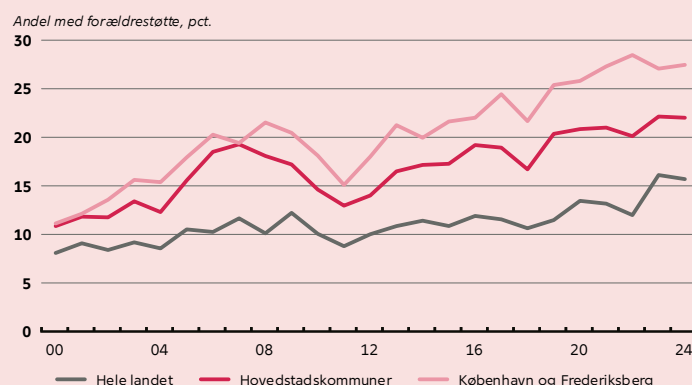
Anm.: Median likvid formue primo købsåret og median udbetaling for førstegangskøbere i hovedstadskommuner. Figuren omfatter boligkøbere med én ejendom og boliggæld. Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegruppe.

Kilde: Egne beregninger baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Danmarks Nationalbank.

FIGUR 14

En stigende andel førstegangskøbere i København har lagt en udbetaling, der overstiger deres formue forud for boligkøbet

Andel førstegangskøbere, hvor mindst 15 pct. af købesummen er lagt som udbetaling, uden at købernes formue har kunnet dække beløbet



Anm.: Andel af førstegangskøbere, hvor mindst 15 pct. af købesummen ikke kan dækkes af den likvide formue. Figuren omfatter førstegangskøbere med én ejendom og boliggæld, og som derudover ikke har udenlandsk statsborgerskab, ikke mister en forælder i årene op til boligkøbet, ikke køber bolig i januar eller december og for hvem det er muligt at identificere mindst én biologisk forælder i Danmarks Statistiks registerdata. Se boks 3 for flere detaljer. Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegruppe.

Kilde: Egne beregninger baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Danmarks Nationalbank.

Forældre, som støtter børn, bidrager med knap en million kroner i København

Forældrestøtte til førstegangskøb defineres i analysen ved at udpege tilfælde, hvor en udbetaling til et førstegangskøb overstiger købernes egne formuer med et beløb, der mindst svarer til 15 pct. af købesummen. I disse tilfælde svarede forældrestøtten i 2024 typisk til 908.000 kroner i København og Frederiksberg og 471.000 kroner på landsplan. Andelen af førstegangskøbere, der modtager forældrestøtte, er på linje med resultatet af en spørgeskemaundersøgelse fra 3. kvartal 2025, hvor ca. tre ud af 10 nye boligkøbere i Københavns, Frederiksberg,

Aarhus, Odense og Aalborg Kommune i alderen 18-35 år svarede ja til at have fået mindst 300.000 kroner i hjælp fra forældre i forbindelse med boligkøbet.¹⁷

I og omkring København bruger førstegangskøbere med forældre støtte omtrent samme andel af deres indkomst på boligomkostninger som de øvrige førstegangskøbere i samme områder. Det indikerer, at økonomisk støtte fra forældre i vid udstrækning bruges til at opnå adgang til boligmarkedet i områder med høj efterspørgsel og til boliger med de ønskede karakteristika, fx boligens størrelse og stand. Havde førstegangskøbere med forældre støtte derimod haft en markant lavere boligbyrde end andre, ville det indikere, at forældre støtten blot øgede børnenes økonomiske råderum ved køb af en bolig, som de allerede ville have haft mulighed for at købe uden støtte. Forældre støtte ydes både via træk på forældrenes likvide formue samt via gældsopdag. Forældre, der støtter ved at optage gæld, er generelt karakteriseret ved at have lave belåningsgrader før såvel som efter, at de optager gæld.¹⁸

BOKS 3

Analysens definition af forældre hjælp til førstegangskøbere

Førstegangskøbernes udbetalinger kan dekomponeres i en del, der kan forklares ud fra ændringen i deres egen likvide formue i løbet af det kalenderår, købet foretages, og et residual – dvs. en uforklaret del. For de fleste førstegangskøbere er denne uforklarede del af udbetalingen beskeden og afspejler primært måleusikkerhed. Målefejl opstår, fordi beregningerne af ændringer i formuen er opgjort som forskellen på formuen primo og ultimo året, hvormed der ikke tages højde for eventuel opsparing i løbet af året. Hvis der er opsparet ekstraordinært meget i året for boligkøbet, vil det reducere den målte ændring i formuen og dermed øge den residualt beregnede uforklarede del af udbetalingen. I modsat retning trækker dog, at boligkøb som regel er forbundet med en række ekstraordinære udgifter, fx omkostninger til tinglysning af skøde, flytning, istandsættelse og indkøb af inventar mv. De udgifter øger isoleret set faldet i formuen i året for købet og reducerer derfor den uforklarede del af udbetalingen.

For visse boligkøbere er den uforklarede del af udbetalingen dog af væsentlig størrelse og kan afspejle, at førstegangskøberne modtager økonomisk støtte til boligkøbet – fx fra deres forældre. Forældre hjælp til udbetalingen ved første boligkøb kan ikke observeres direkte i data, men kræver derimod, at der identificeres sammenfald mellem en væsentlig nedgang i forældrenes formue i det år, hvor deres børn foretager deres første boligkøb. En ny undersøgelse fra Danmarks Nationalbank dokumenterer, at denne sammenhæng er særligt tydelig blandt førstegangskøbere med høje uforklarede udbetalinger.¹ Dette understøtter, at høje uforklarede udbetalinger er et udtryk for forældre støtte til boligkøbet. I undersøgelsen defineres førstegangskøbere med forældre støtte som førstegangskøbere, hvor den uforklarede udbetaling udgør mindst 15 pct. af købesummen. I de grupper, der modtog forældre støtte i 2024, svarede støtten i medianen til omkring 908.000 kroner i København og Frederiksberg og til omkring 471.000 kroner på landsplan. Valget af grænseværdi afspejler en afvejning mellem at undgå at klassificere meget små beløb som forældre støtte, da de kan skyldes målefejl i beregninger af formuen, og samtidig undgå at kræve for stor støtte, før et køb klassificeres som forældre støttet. Endelig er grænseværdien defineret relativt til købesummen for at tillade, at den generelle boligprisudvikling kan ændre behovet for støtte og kan variere på tværs af landet.

Undersøgelsen ser også på, hvordan forældre støtter deres børns boligkøb. Mens det er vanskeligt at kvantificere de relative størrelsesforhold, så finder undersøgelsen, at forældre støtte ydes både via træk på forældrenes likvide formue samt via gældsopdag. Forældre, der støtter ved at optage gæld, er generelt karakteriseret ved at have lave belåningsgrader før såvel som efter, de optager gæld.

¹ Henrik Yde Andersen, Cecilie Holmstrøm Gaarskær, Rikke Rhode Nissen, Emil Toft Vestergaard, *Wealth Drawdowns or Borrowing? How Parents Fund Financial Support for Their Children's First Home, Danmarks Nationalbank Working Paper*, nr. 220, juni, 2026.

¹⁷ Se Pengeuge-rapport 2026, Finans Danmark, 2026. Blandt dem, der modtog støtte i 2024 i København og Frederiksberg, fik de 5 procent med den laveste støtte minimum 370.000 kroner. Det harmonerer nogenlunde med spørgeskemaundersøgelsens skæring på 300.000 kroner.

¹⁸ Henrik Yde Andersen, Cecilie Holmstrøm Gaarskær, Rikke Rhode Nissen, Emil Toft Vestergaard, *Wealth Drawdowns or Borrowing? How Parents Fund Financial Support for Their Children's First Home, Danmarks Nationalbank Working Paper*, nr. 220, juni, 2026.

Forældre bosat tæt på København støtter oftere førstegangskøb

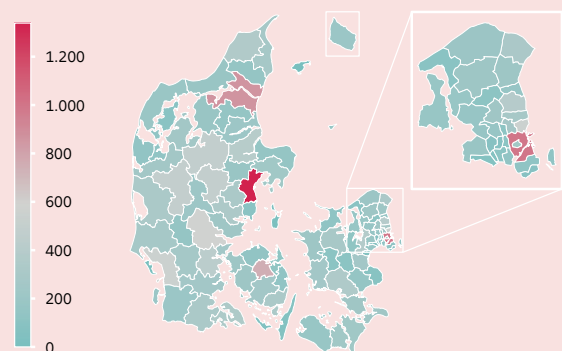
Forældre, der støtter førstegangskøb økonomisk, bor på tværs af store dele af landet, og det er dermed ikke alene forældre bosat i store byer, der bidrager til udbetalingen på deres børns første boligkøb, se figur 15. Forældrestøtten er dog væsentlig mere udbredt blandt forældre bosat i og omkring København, når gruppen opgøres som andel af alle forældre til førstegangskøbere, se figur 16. Når der betragtes en andel – frem for antal – tages der nemlig højde for, at der naturligt bor flere forældre til førstegangskøbere i større byer end i mindre provins-, oplands- og landkommuner, som kan bidrage til deres børns boligfinansiering.

I kommuner nord for København er forældrestøtte mest udbredt, hvor op til 32 pct. af alle forældre til førstegangskøbere bidrager økonomisk til udbetalingen på købet. I de øvrige kommuner tæt på hovedstadsområdet samt i Aarhus er andelen tættere på 12-15 pct. Førstegangskøbere i København og Frederiksberg får også primært økonomisk støtte fra forældre, der selv er bosat i samme områder. Dog er omkring 30 procent af forældrene til førstegangskøbere bosat uden for Sjælland. Det understreger, at boligkøb i hovedstaden, hvor boligpriserne er relativt høje, understøttes af forældres formuer bredt set fra store dele af landet.

FIGUR 15

Forældre, der støtter førstegangskøb, er geografisk bredt fordelt – men koncentreret i større byer

Antal forældre, der yder økonomisk støtte til deres børns første boligkøb



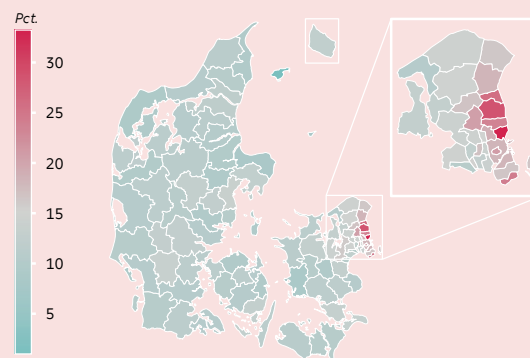
Anm.: Geografisk placering af biologiske forældre til førstegangskøbere, der har modtaget støtte til deres boligkøb. Figuren er baseret på data for årene 2019-2024 og omfatter førstegangskøbere med én ejendom og boliggæld, og som derudover ikke har udenlandsk statsborgerskab, ikke mister en forælder i årene op til boligkøbet, ikke køber bolig i januar eller december og for hvem det er muligt at identificere mindst én biologisk forælder i Danmarks Statistiks registerdata. Se boks 3 for definition af forældrestøtte.

Kilde: Egne beregninger baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Danmarks Nationalbank.

FIGUR 16

Blandt alle forældre til førstegangskøbere, er det overvejende dem bosat i og omkring København, der hjælper økonomisk med købet

Andel forældre, der yder økonomisk støtte til deres børns første boligkøb, ud af alle forældre til førstegangskøbere, pct.



Anm.: Andel forældre, som yder økonomisk støtte til deres børns første boligkøb ud af alle forældre til førstegangskøbere i hver kommune. Figuren er baseret på data for årene 2019-2024 og omfatter førstegangskøbere med én ejendom og boliggæld, og som derudover ikke har udenlandsk statsborgerskab, ikke mister en forælder i årene op til boligkøbet, ikke køber bolig i januar eller december og for hvem det er muligt at identificere mindst én biologisk forælder i Danmarks Statistiks registerdata. Se boks 3 for definition af forældrestøtte.

Kilde: Egne beregninger baseret på registerdata fra Danmarks Statistik og Danmarks Nationalbank.

Publikationer



ANALYSE

Analysen fokuserer på aktuelle emner, som er særligt relevante for Nationalbankens formål. Analyser kan også indeholde Nationalbankens anbefalinger. Her finder du bl.a. vores prognose for dansk økonomi og vores vurdering af den finansielle stabilitet. Analyser henvender sig til dig, der har en bred interesse for økonomiske og finansielle forhold.



STAFF PAPER

Staff Papers giver indblik i det analysearbejde, som Nationalbankens ansatte er i gang med. Staff Papers indeholder fx baggrundsanalyser og metodebeskrivelser. De henvender sig primært til dig, der i forvejen har kendskab til økonomiske og finansielle analyser. De konklusioner, der udtrykkes i Staff Papers, er forfatterens egne og skal ikke opfattes som Nationalbankens holdning.



WORKING PAPER

Working Papers præsenterer forskningsarbejde fra både ansatte i Nationalbanken og vores samarbejdspartnere. Working papers henvender sig primært til dig, som er fagperson, og til dig med interesse for forskning inden for centralbankvirksomhed samt økonomi og finans i bredere forstand. De konklusioner, der udtrykkes i Working Papers, er forfatterens egne og skal ikke opfattes som Nationalbankens holdning.



NYT

Nyt er en appetitvækker, der giver et hurtigt indblik i en af Nationalbankens længere publikationer. Nyt er for dig, der har brug for et let overblik og godt kan lide en tydelig vinkling.



STATISTIKNYHED

Statistiknyheder sætter fokus på de nyeste tal og tendenser i Nationalbankens statistikker. Statistiknyheder henvender sig til dig, der vil have hurtig indsigt i aktuelle finansielle data.



RAPPORT

Rapporter er en tilbagevendende beretning om Nationalbankens arbejdsområder og virksomhed. Her finder du bl.a. Nationalbankens årsrapport. Rapporter er for dig, der har brug for en status og opdatering på den forgangne periode.

Analysen består af en dansk og engelsk version. I tilfælde af tvivl om oversættelsens korrekthed gælder den danske version.

Danmarks Nationalbank
Langelinie Allé 47
2100 København Ø
+45 3363 6363

Redaktionen er afsluttet 28. maj 2026



**DANMARKS
NATIONALBANK**