

Et boligmarked i to tempi

Mens boligpriserne i det meste af landet udvikler sig moderat, er de vokset med op mod 20 pct. det seneste år i og omkring København. Udviklingen i hovedstaden afviger også fra andre europæiske hovedstæder, som ikke oplever samme høje boligprisstigninger. Perioder med høje boligprisstigninger har før ført til overoptimisme og været efterfulgt af store boligprisfald. Overoptimisme, afledt af udviklingen på boligmarkedet, forstærker udsving i låntagning og forbrug med konsekvenser for hele samfundsøkonomien såvel som den enkelte boligejer. Selvom husholdningerne for nuværende er pessimistiske om de økonomiske fremtidsudsigter, og kreditvæksten er moderat, kalder de aktuelt høje boligprisstigninger i hovedstaden på fortsat opmærksomhed.

Skrevet af

Henrik Yde Andersen
Advisor
hya@nationalbanken.dk

Cecilie Walsted Gaarskær
Senior Quantitative Risk Analyst
cwg@nationalbanken.dk

Simon Juul Hviid
Advisor
sjh@nationalbanken.dk

Asbjørn Westmose Klein
Principal Economist
akle@nationalbanken.dk

Rikke Rhode Nissen
Principal Economist
rrn@nationalbanken.dk

Emil Toft Vestergaard
Senior Economist
eth@nationalbanken.dk

📄 28 sider



Boligkøbere har højere indkomster og større udbetalinger end tidligere

Over en længere årrække er boligkøberne kommet med større udbetalinger, og det er i stigende grad husstande med høje indkomster, der står for boligkøbene. Det vidner om en tiltagende konkurrence om de eksisterende ejerboliger – særligt i og omkring København, hvor udbuddet er relativt begrænset. De markante boligprisstigninger i 2025 i København peger på fortsat høj konkurrence.



Høje boligprisstigninger kan sætte sig i forventningerne

Høje boligprisstigninger kan bidrage til højere boligprisforventninger, som kan få priserne til at stige yderligere. Udsving i boligpriserne påvirker låntagningen blandt boligkøbere, men også blandt eksisterende ejere, som før har omsat øget boligformue til øget forbrug ved at belåne friværdis. Den udvikling kan komme pludseligt, som det fx var tilfældet i midten af 00'erne, hvor boligpriser og forbrug efterfølgende faldt markant.



Boligkøbere er blevet mere robuste

Måltrettede tiltag siden finanskrisen har bidraget til at sætte grænser for købernes låntagning og renteeksponering. Det afspejles i en mere moderat gældsætning hos boligkøberne de senere år end i årene op til finanskrisen, trods stigende boligpriser. Dermed står køberne samlet set bedre rustet mod en situation med væsentlige boligprisfald.

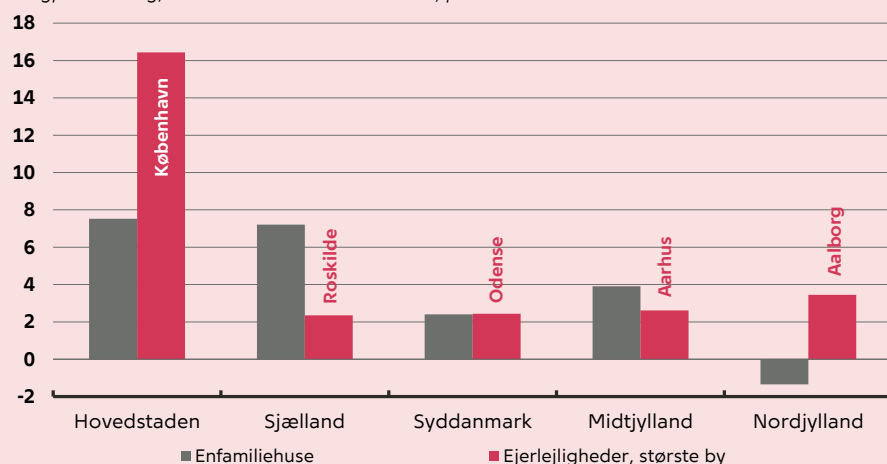
Hvorfor er det vigtigt?

Boligmarkedet spiller en vigtig rolle for den finansielle stabilitet og makroøkonomien i Danmark. Boligefterspørgslen afspejler på den ene side udviklingen i finansielle forhold og i økonomien som helhed, og på den anden side påvirker udviklingen på boligmarkedet den finansielle og makroøkonomiske aktivitet via boligejernes forbrugs- og låntagningsadfærd. Når boligpriserne stiger kraftigt, kan det derfor udgøre en risiko for den finansielle og makroøkonomiske stabilitet på sigt.

Hovedfigur

Høje boligprisstigninger i og omkring København peger på et boligmarked i to tempi

Boligprisudvikling, 2. kvartal 2024 - 2. kvartal 2025, pct.



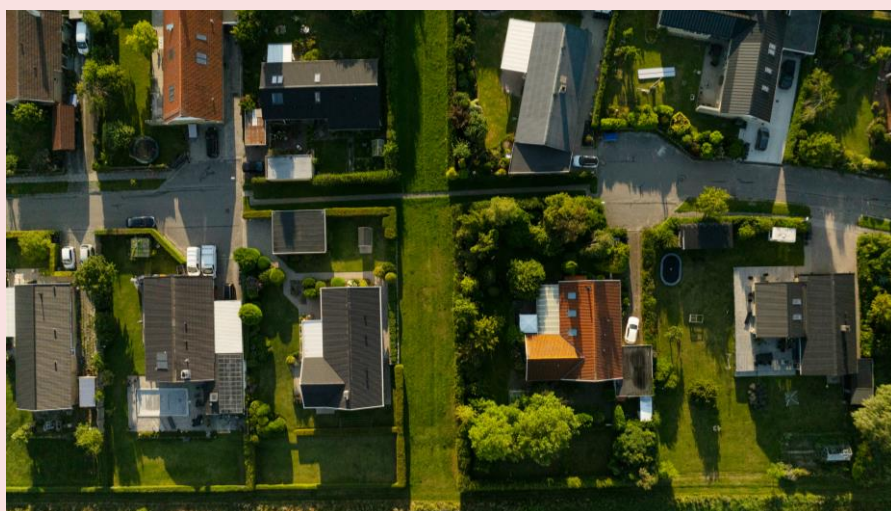
Anm.: Figuren viser prisstigninger fra 2. kvartal 2024 til 2. kvartal 2025. Data er sæsonkorregeret.

Kilde: Danmarks Statistik, Finans Danmark og Macrobond.



Det, der virkelig er ulykkeligt, er, hvis folk begynder at købe ejerlejlighed i København i forventning om, at de nok stiger 15-20 pct. hvert år.

— Ulrik Nødgaard,
nationalbankdirektør, september
2025



Emner

- Boligmarked
- Boligfinansiering
- Dansk økonomi
- Finansiel stabilitet

01

Sammenfatning

Siden 2023 har boligmarkedet i Danmark været præget af moderat fremgang efter en årrække med store stød til økonomien og boligpriserne. Stigende indkomster og faldende renter har løftet boligpriserne, og samtidig lægger boligkøberne generelt større udbetalinger.

I og omkring København er boligpriserne dog steget markant mere end i resten af landet. Det skal ses i lyset af, at byggeriet af nye boliger er aftaget i København, mens befolkningsfremgangen er fortsat, primært drevet af indvandring. Boligkøberne i København ligger samtidig højere i indkomstfordelingen end tidligere og kommer også med større udbetalinger end i resten af landet. Det afspejler øget konkurrence om de relativt få ejerboliger i hovedstadsområdet og dermed de høje prisstigninger. Købspriserne er samtidig steget mere end indkomsterne, især i hovedstaden, og førstegangskøbere har i stigende grad udbetalinger, der overstiger deres opsparing, hvilket kan afspejle økonomisk støtte fra fx forældre.

Kraftigt stigende boligpriser kan adresseres ved at øge udbuddet eller reducere efterspørgslen. Det er uhensigtsmæssigt, på den ene eller anden måde, at øge efterspørgslen yderligere ved at forbedre adgangen til boligmarkedet for nogle eller alle.

Høje boligprisstigninger kan forstærke forventningerne om yderligere prisstigninger, hvilket kan føre til en selvforstærkende udvikling, hvor priserne stiger endnu mere. Forventningerne til fremtidige boligprisstigninger er dog ikke steget væsentligt det seneste år trods de højere prisstigninger. På den anden side er førstegangskøbernes boligovervejelser i stigende grad præget af forventninger om fremtidige boligprisstigninger.

Prisudviklingen spredt sig typisk fra de største byer til resten af landet. Det er en stabiliserende mekanisme, der fungerer som ventil for de områder, hvor efterspørgslen stiger mest. Men på den måde kan en uhensigtsmæssig regional udvikling også blive en national udfordring, hvis der spredt sig en generel overoptimisme omkring de fremtidige boligpriser.

Boligkøbernes gældsfaktor har været stabil siden finanskrisen, og boligkøberne er blevet mere økonomisk robuste. Det skal ses i lyset af en række målrettede tiltag omkring boligkøbernes finansiering, der er blevet implementeret i årene efter finanskrisen. I første halvår af 2025 har kreditvæksten fortsat været afdæmpet trods de høje boligprisstigninger – også i hovedstaden. Der kan dog være en betydelig forsinkelse, fra en købsaftale underskrives, til finansieringen optræder i data for de allerseneste bolighandler.

Husholdningernes økonomiske fremtidsudsigter er for nuværende præget af pessimisme med både forbrug og låntagning, der vokser langsommere end indkomsterne. Men der er stadig forhold, der kan få udviklingen til at accelerere, hvis boligprisvæksten fortsætter, og pessimismen aftager. Fortsat stigende boligpriser øger friværdien og kan, fx i kombination med gradvist faldende renter, føre til øget forbrug og kreditvækst.

Boligprisudviklingen i og omkring København kalder derfor på fortsat opmærksomhed. Hvis de markante prisstigninger fortsætter, og en selvforstærkende dynamik spredt sig til resten af landet, stiger risikoen for makroøkonomiske ubalancer, hvilket også kan udfordre den finansielle stabilitet.

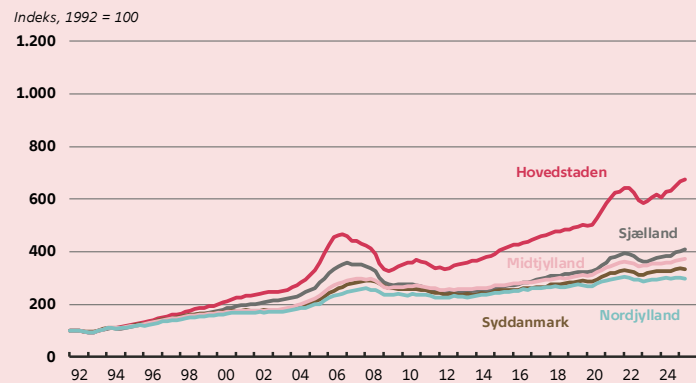
02 Fremgang på boligmarkedet

Det danske boligmarked har overordnet været i fremgang siden begyndelsen af 2023. Priserne på enfamiliehuse på landsplan er steget moderat i takt med stigende indkomster hos danske husholdninger og fald i renterne, mens ejerlejlighedspriserne er steget i et hurtigere tempo. Udviklingen kommer på bagkant af nogle år med store stød til økonomien, som har givet væsentlige udsving i boligpriserne.¹ Mens udviklingen på landsplan har været moderat, har prisstigningstakterne i Region Hovedstaden og især på ejerlejlighedsmarkedet i København² været højere, se figur 1 og 2. Der er dermed fortsat tegn på, at boligmarkedet opererer i to tempi, når der skelnes mellem hovedstaden og resten af landet. Det har været den generelle tendens de seneste 25 år, om end forskellen har været særligt tydelig de seneste 1-2 år.³

FIGUR 1

Priserne på enfamiliehuse er steget moderat siden begyndelsen af 2023

Nominelt prisindeks for enfamiliehuse

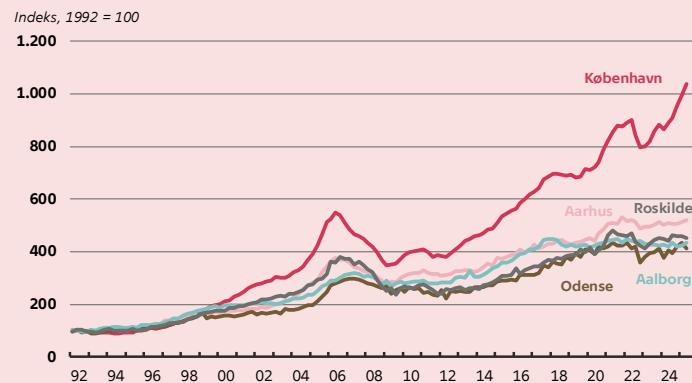


Anm.: Priserne er på regionsniveau. Seneste observationer er 2. kvartal 2025.
Kilde: Danmarks Statistik og egen sæsonkorrektion.

FIGUR 2

Ejerlejlighedspriserne i København er steget mere end i andre større danske byer

Realiserede nominelle handelspriser på ejerlejligheder



Anm.: Priserne er på kommuneniveau. Seneste observation er 2. kvartal 2025.
Kilde: Boligmarkedsstatistikken, Finans Danmark og egen sæsonkorrektion.

Udviklingen på det københavnske ejerlejlighedsmarked er også iøjnefaldende, når den sammenlignes med udlandet. Prisstigningstakten det seneste år i København er højere end på ejerlejlighedsmarkedene i mange andre storbyer, se figur 3. Denne udvikling giver anledning til en vis opmærksomhed omkring prisudviklingens holdbarhed, men i absolutte termer er prisniveauet i København imidlertid ikke højere end i mange andre europæiske hovedstæder, se figur 4.

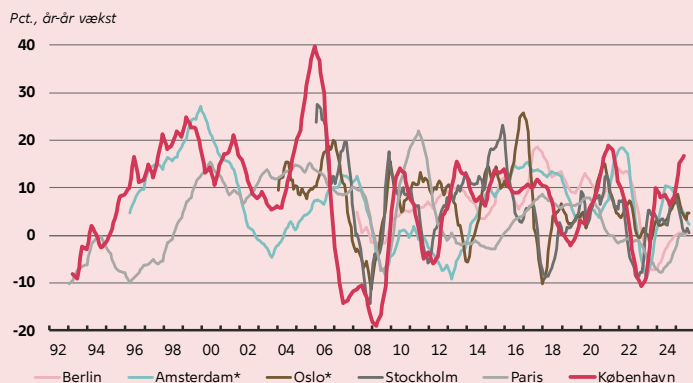
¹ Se Kim Abildgren, Simon Juul Hviid, Asbjørn Westmose Klein, Thomas Krause, Andreas Kuchler, Stine Louise von Rüden og Amy Yuan Zhuang, Store stød til økonomien har drevet boligpriserne, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 14, september 2024.

² København dækker i denne analyse over både Københavns og Frederiksberg kommune.

³ Se Niels Arne Dam, Tina Saaby Hvolbøl, Morten Hedegaard Rasmussen, Boligmarked i flere hastigheder, *Danmarks Nationalbank Kvartalsoversigt*, 3. kvartal, september 2014.

FIGUR 3

Ejerlejlighedspriserne i København er steget væsentligt mere end i andre store byer det seneste år ...

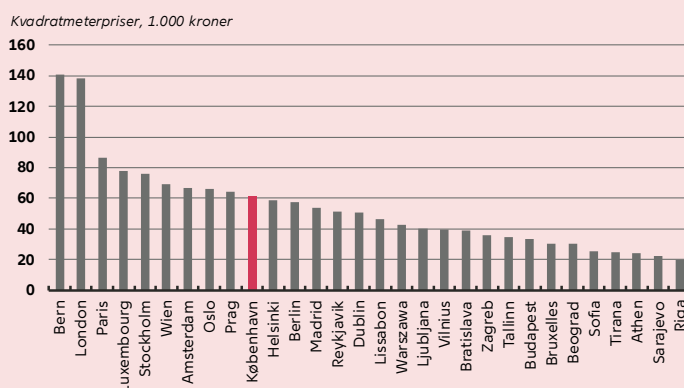


Anm.: Årsvækstrate på ejerlejlighedspriser. København dækker både over København og Frederiksberg kommune vægtet sammen på antal etageejendomme ejet af privatpersoner. For Amsterdam og Oslo dækker graferne over alle boligtyper.

Kilde: Macrobond, Danmarks Statistik og Finans Danmark.

FIGUR 4

... men er ikke højere end i mange andre europæiske hovedstæder



Anm.: Seneste tilgængelige observation for hver hovedstad. For København er seneste observation 2. kvartal 2025.

Kilde: Finans Danmark og Numbeo.

For at forstå boligprisudviklingen er det essentielt med en forståelse af de faktorer, der driver markedet. Boligpriserne afspejler forholdet mellem udbud og efterspørgsel på boligmarkedet. Udbuddet af boliger forstås i denne sammenhæng som det samlede antal boliger, boligmassen, som udvikler sig langsomt, da det tager tid at planlægge og bygge boliger. På kort sigt er det derfor i overvejende grad efterspørgslen, som bestemmer boligprisudviklingen.

Sammenhængen mellem udviklingen i boligpriser og forholdet mellem udbud og efterspørgsel gælder, uanset hvilke forhold der har ført til det aktuelle boligpriseniveau. Høje boligpriser kan derfor adresseres enten ved at øge udbuddet eller reducere efterspørgslen. I en situation, hvor boligpriserne vurderes at være for høje, er det med andre ord uhensigtsmæssigt at øge efterspørgslen yderligere, fx ved at give enkeltgrupper bedre muligheder for at købe en bolig givet det aktuelle boligpriseniveau, da det også blot vil øge boligpriserne yderligere.⁴

Få ejerboliger i København sammenlignet med resten af landet

På trods af den langsomme tilpasning af boligudbuddet har sammensætningen og udviklingen i boligmassen en væsentlig betydning for prisudviklingen på boligmarkedet. Gennem byggeriet af nye boliger øges antallet af boliger, og det større udbud vil være med til at reducere efterspørgslen på den eksisterende masse. Forskellige boligtyper fungerer i et vist omfang som substitutter, fx kan en stigning i antallet af lejeboliger godt trække noget efterspørgsel ud af markedet for ejerboliger.

Der har de seneste 10 år været relativt høj aktivitet i byggeriet. Men byggeriet af etageejendomme er de seneste år stilnet af, hvor fx færdiggjort byggeri i

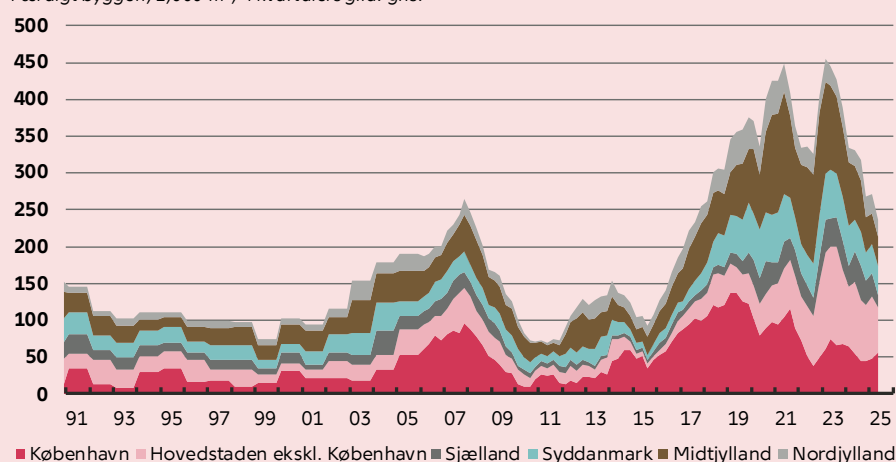
⁴ Se Henrik Yde Andersen, Simon Juul Hviid, Rikke Rhode Nissen, Jens Skovsted Halsnæs og Birger Buchhave Poulsen, Adgang til boligmarkedet for yngre med målrettede lempelser i finansieringen, Danmarks Nationalbank Analyse, nr. 3, februar 2025.

København toppede i 2019, se figur 5.⁵ På tværs af landet var der en markant nedgang i byggeriet i 2022, bl.a. som følge af stigende priser på materialer til byggeri – herunder energi. Efter en genrejsning af byggeaktiviteten i 2023, har der været en afmatning flere steder i landet, men især i København. Det afspejler bl.a. svingende inputpriser i byggeriet og derefter stigende renter, der sænker incitamentet til at bygge nyt. Afmatningen i byggeriet bidrager til at holde boligpriserne oppe, så længe efterspørgslen efter flere boliger er til stede.

FIGUR 5

Byggeriet af etageejendomme er stilnet af de seneste år

Færdigt byggeri, 1,000 m², 4-kvartalers glid. gns.



Anm.: I figuren vises det samlede byggeri af boligejendomme, der inkluderer både leje- og ejerlejligheder. Data er ikke korigeret for forsinkelser, hvormed byggeriet de seneste 1,5 år undervurderes. Siden 2018 har denne undervurdering på landsplan været ca. 20 pct. En korrektion af dette ændrer ikke på, at byggeriet er aftaget de seneste år. Data er på årsniveau fra 1991 til og med 2006 og på kvartalsniveau sidenhen. København dækker over både København og Frederiksberg kommune. Seneste observation er 2. kvartal 2025.

Kilde: Danmarks Statistik.

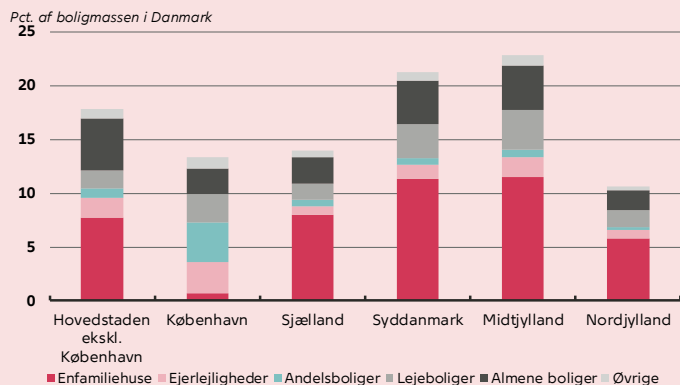
På trods af at der er blevet bygget nye boliger i og omkring København i de senere år, så er det i København en relativt lille andel af boligmassen, der består af ejerboliger sammenlignet med andre dele af landet, se figur 6. Det betyder, at det er en relativt lille del af boligmassen, som skal absorbere et eventuelt efterspørgselsstød efter boliger på kort sigt, og stødet vil derfor sætte sig relativt mere i priserne. Samtidig er det en del af befolkningen med en relativt høj indkomst, se figur 7. Det bidrager til en skærpet konkurrence om de eksisterende ejerboliger og fører dermed til højere boligpriser end i andre dele af landet.

⁵ Statistikken over byggeri er ikke korigeret for forsinkelser, hvormed byggeriet de seneste 1,5 år undervurderes. Siden 2018 har denne undervurdering på landsplan været ca. 20 pct. En korrektion af dette ændrer ikke på, at byggeriet er aftaget de seneste år.

FIGUR 6

Der er relativt få ejerboliger i København ...

Ejerboliger i København udgør 3,5 pct. af boligmassen i Danmark



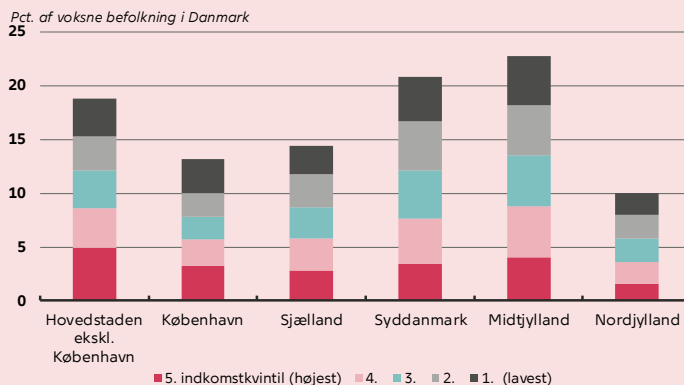
Anm.: Enfamiliehuse (parcel-/Stuehuse og række-, kæde-, og dobbelthuse) og ejerlejligheder (etageboliger) er boliger ejet af privatpersoner inkl. I/S. Andelsboliger er alle boliger ejet af private andelsboligforeninger. Lejeboliger er alle boliger ejet af A/S, ApS og andre selskaber. Almene boliger er boliger, der er ejet af almene boligselskaber. Øvrige dækker over offentligt ejede boliger samt de nævnte boligtyper, hvor ejerskabet er uoplyst eller andet. Fritidshuse, døgninstitutioner m.v. indgår ikke i opgørelsen. København dækker over både København og Frederiksberg kommune. Opgjort i 2025.

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

FIGUR 7

... og der bor relativt flere med høje indkomster i København

Top og bund af indkomstfordelingen fylder relativt mere i hovedstaden



Anm.: Beregnet på mikrodata for personer, der er fyldt 18 år. Beregnet på data for 2023 og på baggrund af samlede indkomster før skat. Den 5. indkomstkvinthil udgøres af de 20 pct. af befolkningen, der har de højeste indkomster, og den nederste indkomstkvinthil udgøres tilsvarende af de 20 pct. af befolkningen, der har de laveste indkomster. København dækker over både København og Frederiksberg kommune.

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger

Fundamentale faktorer har løftet boligefterspørgslen de seneste år

På efterspørgselssiden påvirkes boligmarkedet af udviklingen i fundamentale konjunkturelle og strukturelle faktorer samt af forventningerne til disse. De konjunkturelle faktorer er fx indkomst, renter og inflation, mens faktorer som regulering, skatter og demografi i højere grad påvirker den strukturelle efterspørgsel. Ændringer i efterspørgslen kommer bl.a. til udtryk ved udsvingene i handelsaktiviteten, se figur 8.

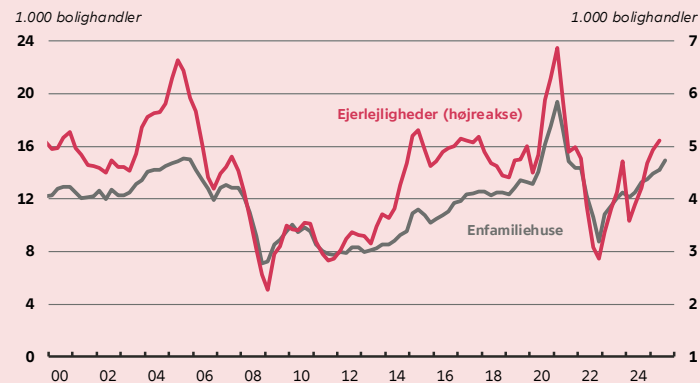
Over de seneste fem år har boligmarkedet været påvirket af en række stød. Først medførte coronapandemien i 2020 en markant øget boligefterspørgsel, bl.a. som følge af øget hjemmearbejde og undertrykt forbrug. Efterfølgende medførte stigende inflation, og heraf højere renter, at både købekraften blev udhulet, og det blev dyrere for boligkøbere at optage lån, hvormed handelsaktiviteten faldt.⁶ Sidenhen er indkomsterne i kroner og ører dog steget væsentligt. Den udvikling har i store træk vedrørt udviklingen i boligefterspørgslen i hele landet. Siden slutningen af 2022 er handelsaktiviteten steget støt, i takt med at husholdningernes indkomster er steget, og renterne er faldet lidt igen, se figur 9.

⁶ For yderligere diskussion af de seneste års stød til boligmarkedet, se Kim Abildgren, Simon Juul Hviid, Asbjørn Westmose Klein, Thomas Krause, Andreas Kuchler, Stine Louise von Rüden og Amy Yuan Zhuang, Store stød til økonomien har drevet boligpriserne, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 14, september 2024.

FIGUR 8

Stigende og faldende handelsaktivitet afspejler udviklingen i boligefterspørgslen

Antal kvartalsvise bolighandler



Anm.: Salg af enfamiliehuse og ejerlejligheder. Baseret på makrotal fra Danmarks Statistik og derfor ikke afgrænset til ejendomshandler mellem privatpersoner. Seneste observation er 2. kvartal 2025.

Kilde: Danmarks Statistik.

FIGUR 9

Efter væsentlige stigninger er renterne faldet en smule de seneste år

Udviklingen i årlig realkreditrente



Anm.: I figuren vises den effektive obligationsrente på henholdsvis lange og korte realkreditobligationer, som investorerne får. Bidragssatser indgår ikke i renterne, ligesom der ikke er korrigeret for rentefradrag. Den lange rente dækker over 30-årige fastforrentede konverterbare obligationer, og den korte dækker over inkonverterbare stående obligationer, med resterende løbetid på under to år, der ligger bag ydelse af rentetilpasningslån. Seneste observation er oktober 2025.

Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

Indvandring er med til at løfte boligefterspørgslen i København

Befolkningsvæksten i København har været relativt høj siden slutningen af 00'erne, se figur 10. Det er med til at øge boligefterspørgslen, om end udviklingen også til dels har været muliggjort af byggeriet af nye boliger.

Over de seneste år har en stigning i nettoindvandringen sammen med et vedvarende højt fødselsoverskud holdt befolkningsvæksten i København oppe på trods af nettoaflytning til andre dele af landet. Det indikerer, at den demografiske udvikling, herunder især indvandring, de seneste år har forøget boligefterspørgslen i København og dermed været medvirkende til boligprisstigninger. Alle dele af indvandringen skubber til boligefterspørgslen, også selvom de immigrerede ikke nødvendigvis køber en bolig.⁷ Indvandring med henblik på at varetage jobs med høje indkomster vil dog skubbe mest til udviklingen.

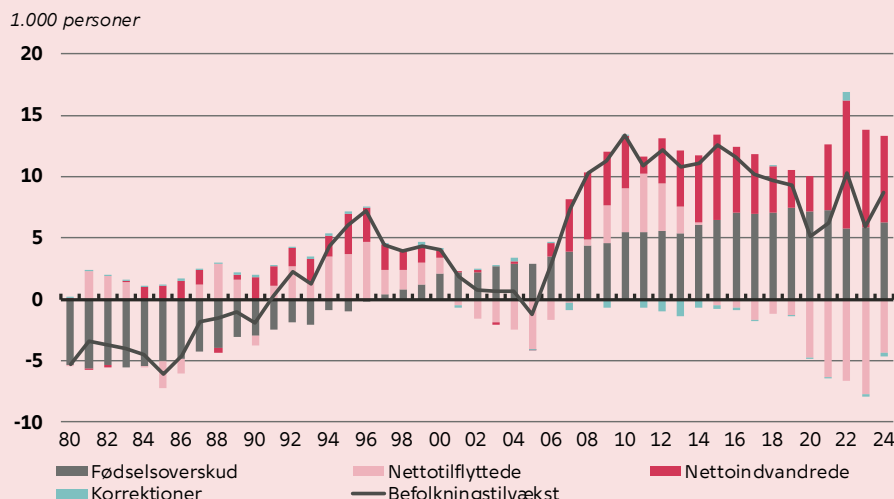
Stigende indkomster understøtter stigende boligpriser

Indkomstudviklingen er en af faktorerne bag udviklingen i boligpriserne. I de seneste år har højere nominelle lønstigninger – især på bagkant af høj inflation – sammen med stigende beskæftigelse ført til, at husholdningernes samlede indkomst er steget hurtigere end i de foregående årtier, se figur 11. Det er med til at øge boligefterspørgslen og derigennem boligpriserne i kroner og ører. Husholdningernes reale indkomster er også steget, og for de fleste er

⁷ Se fx Anna Piil Damm, Ahmed Hassani, Anil Kumar og Juan Carlos Parra-Alvarez, Medium-Run Impacts of Immigration on the Housing Market: Evidence from a Quasi-Experimental Shift-Share Instrument, Rockwool Foundation Berlin Discussion paper series, nr. 78/25, September 2015.

realindkomsten tilbage på niveau, fra før inflationen steg kraftigt. Købekraftsniveauet ligger dog fortsat under den forudgående trend.⁸

FIGUR 10

Indvandring og fødselsoverskud driver befolkningsvæksten i København

Anm.: Data er opgjort på årsniveau og dækker København og Frederiksberg kommuner samlet set. Nettoflyttede dækker folk, der flytter til eller fra andre kommuner i Danmark, mens nettoindvandrede dækker folk, der flytter til eller fra Danmark. Seneste observation er 2024.

Kilde: Danmarks Statistik.

Mens den overordnede udvikling i indkomsterne driver boligefterspørgslen, er det specifikt forhandlingen mellem boligkøbere og -sælgere, der ender med at bestemme priserne på boligmarkedet. Derfor er det relevant at se på indkomstudviklingen blandt boligkøberne, der kan adskille sig fra udviklingen i økonomien som helhed. Dette skyldes dels, at boligkøbere allerede i udgangspunktet udgør en selekteret gruppe, og dels at der kan ske en løbende selektion, så købersammensætningen ændrer sig over tid. Selektionen kan være en reaktion på udviklingen i boligpriser eller skyldes øvrige forhold, såsom længere forventet levetid eller skift i husholdningssammensætningerne, fx ændringer i andelen af singlehusstande.

De faktiske boligkøberes indkomst er steget en smule mere end resten af befolkningen over de seneste 25 år, se figur 11. Samtidig er boligkøbere placeret i den høje ende af indkomstfordelingen – et mønster, der er blevet endnu mere udtalt de seneste årtier, se figur 12. I hovedstadskommunerne er udviklingen endnu mere udpræget. Den højere indkomst over de seneste 25 år stemmer også overens med, at købernes gennemsnitsalder er steget, og at andelen af singlehusstande blandt boligkøberne i hele landet samtidig er faldet.⁹

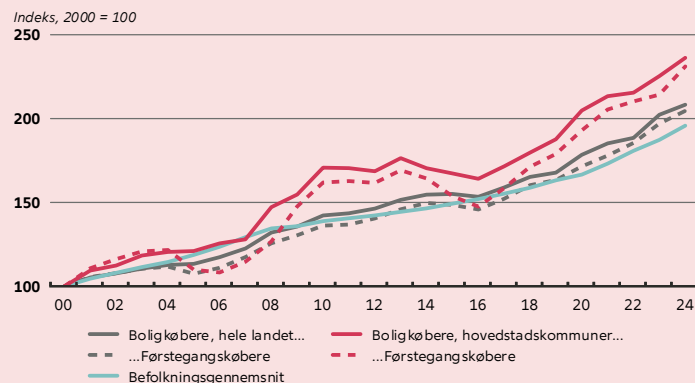
⁸ Se Danmarks Nationalbank, Svagere verdenshandel dæmper væksten i dansk økonomi, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 14, september 2025.

⁹ Boligkøbernes medianalder var i 2000 35 år, mens den i 2024 var 39 år, og samtidig er andelen af boligkøbende singlehusstande i perioden faldet fra 42 til 36 pct.

FIGUR 11

Boligkøberne har stigende indkomster ...

Median husstandsindkomst (løn- og overførselsindkomst før skat) for boligkøbere



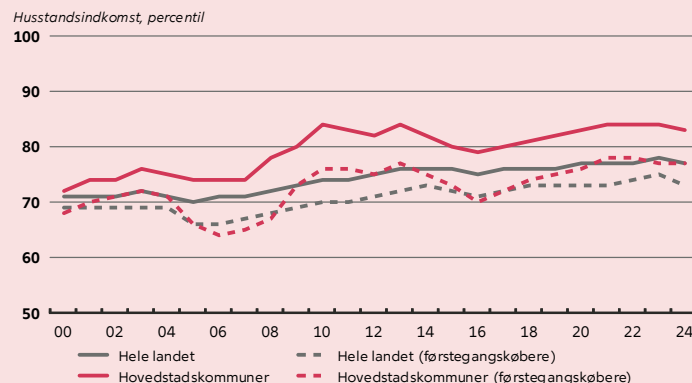
Anm.: De røde og grå serier er afgrænset til boligkøbere af enfamiliehuse og lejligheder. Befolkningsgennemsnittet er den gennemsnitlige løn- og overførselsindkomst for hele befolkningen. Se afgrænsning af boligkøbere i boks 1. Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegrupper.

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

FIGUR 12

... og ligger højere i indkomstfordelingen

Median fraktil af husstandsindkomst (løn- og overførselsindkomst før skat) for boligkøbere



Anm.: Se anmærkning til figur 11. Fraktiler er opgjort baseret på husstandsindkomster (løn- og overførselsindkomster før skat) i hele landet i året for boligkøbet. Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegrupper.

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Boligkøbere køber dyrere boliger i forhold til deres indkomster

Boligefterspørgslen løftes af stigende indkomster – men også af andre faktorer. Købspriserne har dermed kunnet stige mere end købernes indkomster, se figur 13. Den stigende forskel mellem købspriser og indkomster har været mest udtalt i hovedstadskommunerne, hvor boligpriserne også er steget mest. I den resterende del af landet har udviklingen i forholdet mellem købspriser og indkomster været mere afdæmpet, i tråd med den mere moderate boligprisudvikling. Købspriserne relativt til indkomsterne blandt førstegangskøbere har omtrent fulgt udviklingen blandt de øvrige købere. Særligt siden 2018 har førstegangskøberne i hovedstadskommunerne dog købt billigere boliger relativt til deres indkomster sammenlignet med flergangskøberne, der sælger en anden bolig i forbindelse med købet.

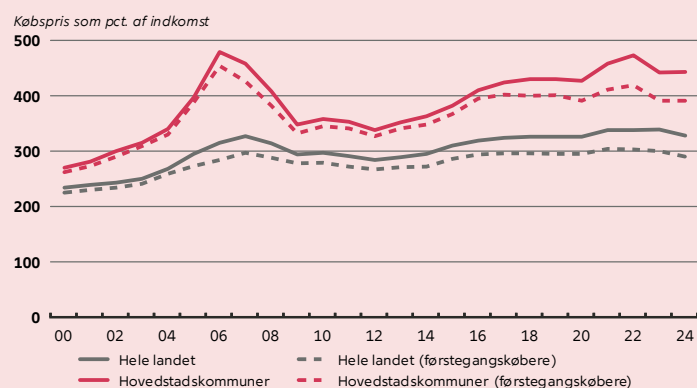
Ved boligkøb kreditvurderes husholdningerne bl.a. ud fra, hvor stor en andel af deres disponible indkomst der samlet set vil gå til boligrelaterede udgifter, herunder primært til finansiering og skat. Denne faktiske boligbyrde kan beregnes for hver boligkøber baseret på detaljerede mikrodatal. Den faktiske boligbyrde for enfamiliehuse har været let nedadgående siden 2009, hvor data blev tilgængelige. For ejerlejligheder i København har boligbyrden derimod været stigende de seneste par år, se figur 14. For at kunne sammenligne boligbyrder de seneste år med boligbyrder før finanskrisen er det nødvendigt at beregne en stiliseret boligbyrde, der afspejler de samlede boligomkostninger ved en fuldt belånt gennemsnitlig bolig i forhold til den gennemsnitlige disponible indkomst på landsplan, se figur 14. Den stiliserede boligbyrde er over en længere årrække generelt steget mere end den faktiske boligbyrde i København. Det kan afspejle en ændret sammensætning af købere, hvor det i stigende grad er købere med høje indkomster, der køber bolig i København, også jf. tidligere. Derudover afspejler den faktiske boligbyrde sammensætningseffekter, fx relateret til valg af bolig og belåningsgrad.

De høje boligbyrder i København er ikke ensbetydende med, at boligpriserne er overvurderede. Fx kan en øget præference for at bo i hovedstadsområdet skubbe til forholdet mellem udbuddet af boliger og efterspørgslen efter dem, så boligpriserne løftes for at opnå ligevægt på boligmarkedet.

FIGUR 13

Stigende købspriser i forhold til købers indkomst

Median købesum relativt til husstandsindkomst (før skat) for boligkøbere



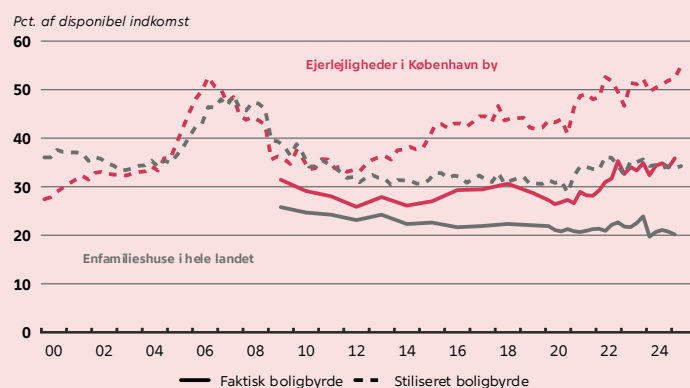
Anm.: Indkomst er opgjort i året for boligkøbet. Se afgrænsning af population i boks 1. Indkomst er defineret som husstandens samlede årlige løn- og overførselsindkomst før skat. Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegrupper.

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

FIGUR 14

Den faktiske boligbyrde for boligkøberne i København er stigende, mens den er stabil for huskøberne i hele landet

Stiliseret og median faktisk boligbyrde for boligkøbere med et fastforrentet realkreditlån med afdrag



Anm.: Den stiliserede boligbyrde viser omkostningen ved et køb af et gennemsnitligt hus/ejerlejlighed med fuld belåning i procent af den gennemsnitlige disponible indkomst. Løbetiden på realkredit- og bankgælden er sat til henholdsvis 30 og 10 år. Den faktiske boligbyrde er samlede ydelser til bank- og realkreditlån samt boligskatte som andel af boligkøbernes disponible indkomst. For den faktiske boligbyrde medtages kun de boligkøb, hvor størstedelen af realkreditgælden er med fast rente og afdrag. Se yderligere afgrænsning af population i boks 1. Seneste observation er 1. kvartal 2025 for den faktiske boligbyrde og 2. kvartal 2025 for den stiliserede boligbyrde. Grundet skift i datakilde i 1. kvartal 2020 bør sammenligninger hen over denne periode ske med varsomhed. Til og med 2019 er den faktiske boligbyrde opgjort på årsniveau, mens den herefter er opgjort på kvartalsniveau, hvilket reflekterer frekvensen på det underliggende indkomstdata.

Kilde: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

Stigende udbetalinger er forbundet med stigende boligpriser

En medvirkende faktor til boligprisudviklingen er boligkøbernes udbetalinger, der i 2024 var betydeligt større end tidligere, både målt relativt til indkomst og boligens pris. Siden finanskrisen har udbetalingerne været støt stigende og udgjorde i 2024 omkring en typisk årsindkomst for boligkøberne i hovedstadskommunerne, se figur 15 og 16.¹⁰ Udbetalingen kan komme fra opsparede midler, salg af tidligere bolig eller fra andre kilder, herunder mest oplagt lån og overførsler fra nær familie. Højere udbetalinger er dels en konsekvens af stigende boligpriser, men udbetalingerne kan også bidrage til prisudviklingen, særligt for boligkøbere, der måtte være begrænsede af udbetalingskravet.¹¹ Udbetalingerne er særligt høje i hovedstadskommunerne,

¹⁰ Udbetalingen på faktiske boligkøb opgøres ved at beregne differencen mellem købssummen og det eventuelle gældsprovenu fra boliglån. Den faktiske udbetaling kan være større end den beregnede udbetaling grundet omkostninger ved lånoptag såsom faste administrationsomkostninger, tinglysningsafgift og kurstab.

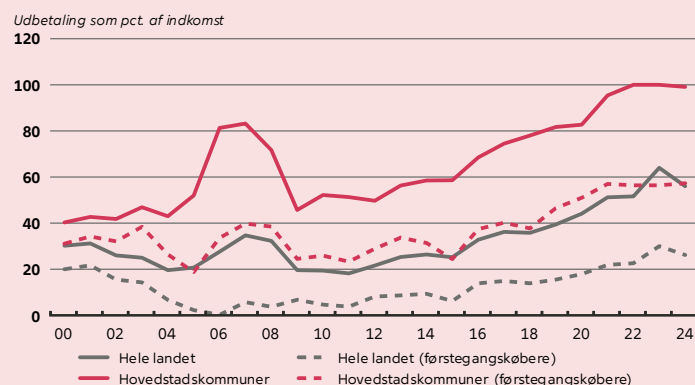
¹¹ Med et udbetalingskrav på 5 pct. kan der for hver kroners udbetaling potentielt lånes yderligere 19 kroner til boligkøb, hvis der ikke er andre forhold, som begrænser lånepotentialet.

og de er på tværs af geografi højere for flergangskøbere end for førstegangskøbere. Det er samtidig bemærkelsesværdigt, at mens den typiske førstegangskøber i 2006 slet ikke foretog nogen udbetaling, så svarede udbetalingen for den typiske førstegangskøber i 2024 til omkring 25 pct. af deres årsindkomst.

FIGUR 15

Udbetalinger til boligkøb har været stigende i hele landet, både målt relativt til købers indkomst ...

Median udbetalinger relativt til husstandsindkomst for boligkøbere



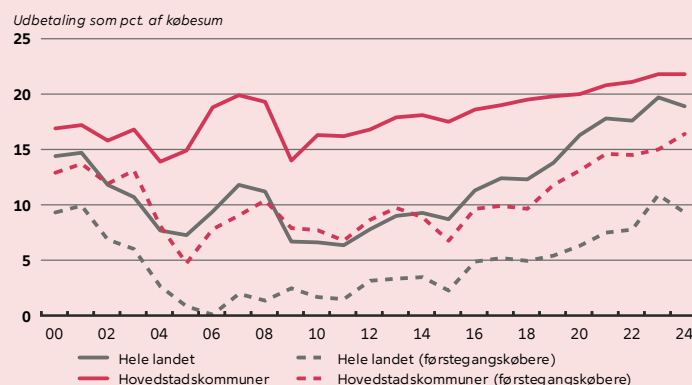
Anm.: Udbetaling er opgjort som forskel mellem boliggyld ultimo året for køb og den faktiske købesum. Indkomst er defineret som husstandens samlede årlige løn- og overførselsindkomst før skat og er opgjort for boligkøbsåret. Se afgrænsning af population i boks 1. Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegrupper.

Kilde: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

FIGUR 16

... og relativt til boligens købspris

Median udbetalinger relativt til købesum for boligkøbere



Anm.: Udbetaling er opgjort som forskel mellem boliggyld ultimo året for køb og den faktiske købesum. Se afgrænsning af population i boks 1. Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegrupper.

Kilde: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

BOKS 1

Afgrænsning af analysepopulation

I denne analyse præsenteres en række karakteristika for boligkøberne over de seneste 25 år. Denne karakterisering bygger på en sammenkobling af flere forskellige mikrodatabaser fra Danmarks Statistik og Danmarks Nationalbank. For at sikre, at karakteriseringen er konsistent over tid, har det været nødvendigt at foretage en række afgrænsninger af analysepopulationen.

Før 2009 opgøres boligkøbernes låntagning på baggrund af indkomstregistret. Indkomstregistret indeholder oplysninger om boligkøbernes samlede obligations- og bankgæld, uden at det er muligt at knytte gælden til specifikke ejendomme. For at sikre, at obligations- og bankgælden før 2009 knyttes til det faktiske boligkøb, afgrænses analysepopulationen derfor igennem hele perioden til boligkøbere, der kun ejer én ejendom. Det er hovedsageligt boligkøbere, der i forvejen ejer et fritidshus, der ekskluderes med denne betingelse. Efter 2023 er det kun muligt at identificere boligkøbere gennem Kreditregisteret. Kreditregisteret indeholder kun oplysninger om boligkøb, der er helt eller delvist gældsfinansierede, hvorfor analysepopulationen afgrænses yderligere til kun at omhandle gældsfinansierede boligkøb. Slutteligt afgrænses populationen til de boligkøbere, der har positiv løn- eller overførselsindkomst, da det kun er denne delmængde af den samlede personindkomst, som det er muligt at opføre konsistent fra 2000 til 2024.

Populationsafgrænsningen medfører, at knap en tredjedel af boligkøbene frasorteres hvert år. Det er særligt afgrænsningen af boligkøbere, der ejer mere end én ejendom, der giver anledning til en høj frasortering. Betydningen af denne afgrænsning er undersøgt i den seneste periode, hvor det er muligt at koble gælden til den specifikke ejendom. Dette muliggør en konsistent sammenligning af udviklingen, når købere med flere ejendomme henholdsvis udelades eller medtages. Sammenligningerne viser, at analysens konklusioner ikke er følsomme over for, om købere med flere ejendomme udelades eller medtages.

Flergangskøbernes relativt højere udbetalinger skal ses i lyset af, at de generelt er mere formuende end førstegangskøbere. Dette kan i nogen grad forklares af, at flergangskøbere er ældre og dermed har haft flere år til at spare op. Forskellen skyldes dog i høj grad også, at flergangskøberne har oplevet værdistigninger på deres tidligere bolig, som de har kunnet realisere og bruge som udbetaling på den nye bolig. Størstedelen af flergangskøbernes udbetalinger består af friværdi, herunder bl.a. fra salg af eksisterende bolig, se figur 17.

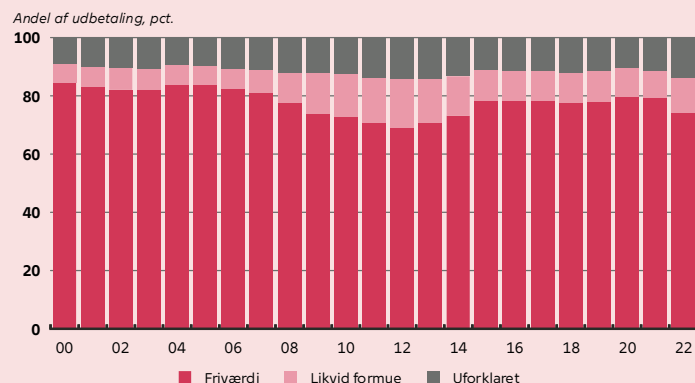
Førstegangskøberne har typisk udbetalinger, der overstiger deres formue

Førstegangskøbernes stigende udbetalinger de senere år indikerer, at det er en gruppe af købere, som i stigende grad har større formue til rådighed forud for boligkøb. Dette kan afspejle flere forhold; herunder bl.a. sammensætningseffekter i gruppen af førstegangskøbere, der fx generelt har højere indkomster. Det kan også afspejle en øget tendens til at opspare forud for købet – en adfærd, der isoleret set vil kunne bidrage til en lavere forbrugskvote.

FIGUR 17

Flergangskøbernes udbetalinger kommer primært fra salg af eksisterende bolig

Sammensætning af udbetalinger for flergangskøbere i hele landet



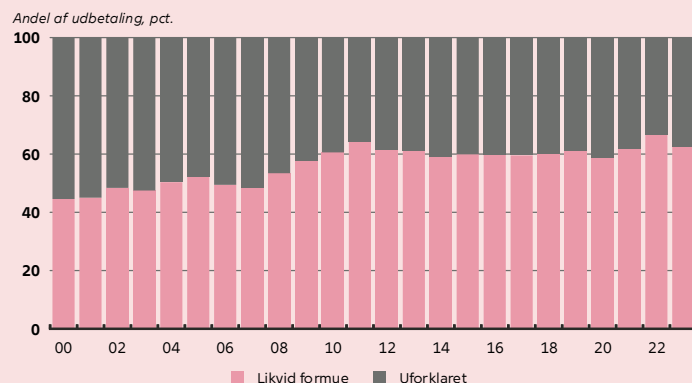
Anm.: Gennemsnit for alle flergangskøbere. *Friværdi* angiver den samlede friværdi i den tidligere bolig, opgjort ultimo året forinden salg, og afspejler bl.a. boligprisstigninger, løbende afdrag, eller at boligen i udgangspunktet ikke er fuldt belånt. *Likvid formue* er reduktionen i købernes likvide formue i året for købet. *Uforklaret* er den resterende del af udbetalingen, der ikke kan forklares ud fra friværdi eller likvid formue. Se afgrænsning af population i boks 1. Yderligere afgrænset til kun at indeholde boligkøbere med positiv udbetaling, som har solgt en anden ejerbolig i samme år som købet samt ikke har ejet en andelsbolig året inden købet. Det bemærkes, at der er væsentlige udsving i antallet af boligkøbere uden udbetaling hen over perioden. Grundet mangelfulde salgsoplysninger er senest tilgængelige år 2022.

Kilde: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

FIGUR 18

Udbetalinger hos førstegangskøbere overstiger typisk den opsparing, som de kan lægge på købstidspunktet

Sammensætning af udbetalinger for førstegangskøbere i hele landet



Anm.: Gennemsnit for alle førstegangskøbere. Se forklaring af *likvid formue* og *uforklaret* i anmærkning til figur 17. Afgrænset til kun at indeholde boligkøbere med positiv udbetaling. Det bemærkes, at der er væsentlige udsving i antallet af boligkøbere uden udbetaling hen over perioden.

Kilde: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

For mange førstegangskøbere kan faldet i deres likvide formue imidlertid ikke forklare hele udbetalingen ved boligkøb, se figur 18. Udbetalingen overstiger med andre ord faldet i den likvide formue, som køberne har i året for bolighandlen. Mens noget af denne diskrepans kan være udtryk for målefejl, så er den for flere købere af en væsentlig størrelse, hvor det i stedet kan afspejle, at

der er tale om lån eller gaver fra fx forældre, se boks 2.¹² I gennemsnit er omkring 40-50 pct. af førstegangskøbernes udbetalinger uforklaret efter at have taget højde for ændringen i deres egne likvide formuer. Givet de stigende boligpriser og udbetalinger indikerer dette, at omfanget af økonomisk støtte, som førstegangskøberne modtager, også er stigende – målt i kroner og ører.

BOKS 2

Høje uforklarede udbetalinger er sandsynligvis økonomisk støtte fra forældre

Boligkøbernes udbetalinger dekomponeres ved hjælp af oplysninger om udbetalings størrelse, ændringen i købers likvide formue i året for boligkøbet samt data om købs- og salgspriser og eventuel restgæld på tidligere ejendomme. Den del af udbetalingen, som ikke umiddelbart kan forklares af de nævnte elementer, kaldes den *uforklarede udbetaling*.

For de fleste boligkøbere er den uforklarede udbetaling – målt i kroner – relativt beskeden og sandsynligvis primært et udtryk for måleusikkerhed. Når det opgøres, hvor stor en del af udbetalingen der udgøres af køberens likvide formue, opstår der målefejl, fordi beregningen kun tager udgangspunkt i årets primo- og ultimo formue, hvormed der ikke tages højde for eventuel opsparing i løbet af året. I modsat retning trækker dog, at boligkøb som regel er forbundet med en række udgifter, fx omkostninger til tinglysning af skøde, flytning, istandsættelse og indkøb af møbler mv.

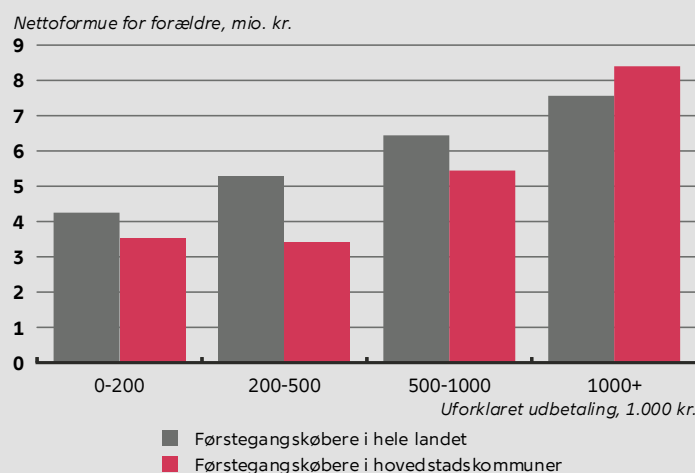
For visse boligkøbere er den uforklarede udbetaling dog af en sådan størrelse, at det ikke længere kan tilskrives måleusikkerhed. Eksempelvis havde omkring 11 pct. af førstegangskøberne i 2023 uforklarede udbetalinger på 500.000 kr. eller derover. For førstegangskøberne i hovedstadsområdet var den tilsvarende andel 20 pct. i 2023.

Disse høje uforklarede udbetalinger kan fx skyldes økonomisk støtte fra forældre. Figur A viser, at førstegangskøbere med store uforklarede udbetalinger generelt har forældre med væsentligt større nettoformuer. De boligkøbere, der har de største uforklarede udbetalinger, har således forældre, hvis samlede formue er cirka dobbelt så stor som forældre til boligkøbere med de laveste uforklarede udbetalinger. Sammenhængen er endnu stærkere blandt førstegangskøbere i hovedstadskommunerne. Her har forældrene til dem med de største uforklarede udbetalinger næsten tre gange så store formuer som forældrene til dem med de mindste uforklarede udbetalinger.

FIGUR A

Boligkøberne med de største uforklarede udbetalinger har også de mest velhavende forældre

Median nettoformue for forældre til førstegangskøbere opdelt efter størrelsen af førstegangskøbernes uforklarede udbetaling



Anm.: Søjler viser median nettoformue for forældre til førstegangskøbere, der køber bolig i 2023 opdelt efter størrelsen af førstegangskøbernes uforklarede udbetaling. Uforklaret udbetaling er defineret som den del af udbetalingen, der ikke kan forklares ud fra ændringen i førstegangskøbernes egen likvide formue, jf. figur 16. Afgrænset til kun at indeholde boligkøbere, med en belåningsgrad under 100 pct. For yderligere afgrænsninger, se boks 1. For førstegangskøbere i hele landet er der i 2023 ca. 6.700, 1.500, 600 og 400 bolighandler, gående fra det laveste til det højeste interval af uforklaret udbetaling. For førstegangskøbere i hovedstadskommuner er der ca. 1.700, 500, 300 og 250 bolighandler i de respektive intervaller.

Kilde: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

¹² En potentiel kilde til målefejl er, at formueopgørelsen er eksklusive børneopsparing, selvpensionering og indekskontrakter. Boligkøberne kan have hævet en af disse ordninger før tid mod betaling, hvilket undervurderer delen af udbetalingen fra købers egen opsparing. Dertil kommer, at boligkøberne kan have opsparet yderligere i løbet af året for boligkøbet eller have modtaget ekstraordinær indkomst. Alle forhold medvirker til at overvurdere, hvor stor en andel af udbetalingen der ikke er finansieret af boligkøberne selv. I modsat retning trækker dog, at der ikke tages højde for øvrige omkostninger ved boligkøb og flytning, herunder tinglysning af skøde, udgifter til selve flytningen, istandsættelse og eventuelt indkøb af møbler mv.

03

Høje boligprisstigninger kan løfte boligprisforventningerne

Boligprisudviklingen skal forstås med afsæt i udviklingen af udbuddet og efterspørgslen på boliger. Over længere perioder er det udviklingen i fundamentale faktorer, såsom antallet af boliger, indkomsterne og finansieringsmuligheder, herunder renterne, som er afgørende for, hvor boligpriserne bevæger sig henad. I nogle perioder kan der imidlertid være risiko for, at boligprisudviklingen afviger fra det, som de fundamentale faktorer under et kan forklare.

Boligmarkedet er kendetegnet ved i overvejende grad at være handel med brugte og meget forskelligartede boliger. Samtidig er alle boligkøbere forskellige, hvad angår præferencer og økonomi. Da det samtidig er omkostningsfyldt at købe og sælge bolig – både i tid og penge – er der en høj grad af friktion på boligmarkedet. Det betyder, at der let kan opstå små afvigelser i den faktiske boligprisudvikling og den udvikling, som de fundamentale faktorer helt isoleret set ville tilsige.

Der kan imidlertid opstå en mere systematisk afvigelse i boligprisudviklingen, hvis forventningerne til fremtidige boligpriser stiger. Højere boligpriser i fremtiden betyder, at det bliver relativt billigere at eje en bolig, da boligprisudviklingen kan kompensere for de løbende udgifter, der følger med at eje en bolig. Potentielle boligkøbere kan dermed være 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. Samtidig kan eksisterende boligejere, der overvejer at forlade boligmarkedet, flytte til andre områder eller købe mindre, blive tilbøjelige til at udskyde salget, hvilket svarer til højere boligefterspørgsel. Samlet set får forventningen om fremtidige boligprisstigninger derfor boligpriserne til at stige, hvilket i værste fald kan blive selvforstærkende og føre til endnu højere boligprisforventninger. En sådan udvikling kan fortsætte i en rum tid, men vil på et tidspunkt ophøre, når der ikke længere er nok, der tror på den. Enten fordi priserne er kommet så højt op, at ejere vil realisere gevinsten, eller fordi et skift i en eller flere af de fundamentale faktorer trækker tilstrækkeligt i den modsatte retning, fx i forbindelse med et konjunkturtilbageslag.

Når boligprisudviklingen er drevet af selvopfyldende forventninger, der ikke afspejler udviklingen i fundamentale faktorer, så vil boligpriserne på et tidspunkt skulle tilpasses det fundamentale niveau, hvilket kan resultere i væsentlige boligprisfald. I årene op til finanskrisen udviklede boligpriserne i mange lande sig i tråd med selvopfyldende forventninger.¹³ I Danmark førte det til, at boligpriserne steg med op mod 40 pct. år-til-år. Mange faktorer bidrog til udviklingen, og i samtiden kunne udviklingen bl.a. forklares med tidligere års finansielle liberalisering i form af udbredelsen af afdragsfrie og variabelt forrentede lån samt en fastfrysning af boligskatten, der ikke længere

¹³ Se Tom Engsted, Simon Juul Hviid og Thomas Quistgaard Pedersen, Explosive bubbles in house prices? Evidence from the OECD countries, *Journal of International Financial Markets, Institutions and Money*, vol. 40(C), januar 2016.

stabiliserede udviklingen.¹⁴ Konjunkturaudvalget – samt i Danmarks tilfælde stigende renter – tog luften ud af forventningerne, hvilket førte til markante boligprisfald.

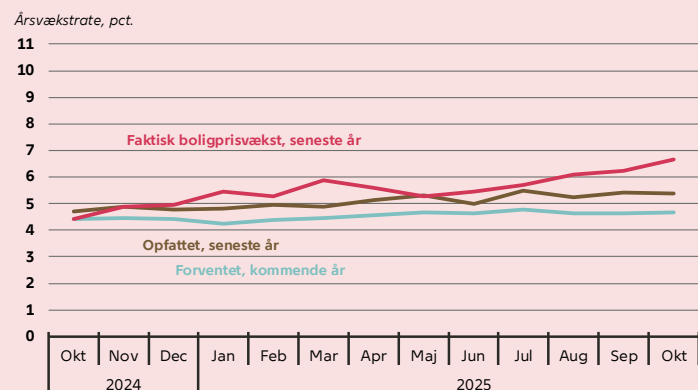
Forventningerne til boligprisudviklingen uændret det seneste år

Når boligpriserne stiger meget, så er det naturligt at spørge om, boligprisudviklingen kan være drevet af forventninger. Trods stigende boligpriser er husholdningernes forventninger til boligprisudviklingen ikke væsentligt forøgede. Det ses i svarene fra Nationalbankens forventningsundersøgelse, der spørger ind til husholdningernes opfattede og forventede boligprisstigninger.¹⁵ For landet som helhed ligger husholdningernes opfattelse af, hvor meget boligpriserne er steget det seneste år i tråd med, hvor meget boligpriserne rent faktisk er steget, se figur 19. Samtidig er forventningen blandt husholdningerne, at boligpriserne det kommende år vil stige med lidt mindre end den faktiske udvikling i dag. Det har været tilfældet siden oktober 2024, hvor dataindsamlingen startede, og siden da er både boligpriserne og opfattelserne heraf steget en smule, mens forventningerne er steget i et meget begrænset omfang.

FIGUR 19

For hele landet forventer husholdningerne boligvækst på niveau med den faktiske vækst

Opfattet og forventet boligprisvækst for hele landet



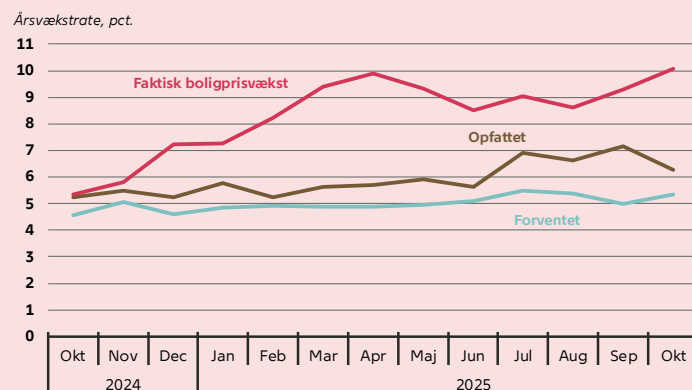
Anm.: Figuren dækker respondenter i Nationalbankens forventningsundersøgelse. Besvarelsene i undersøgelsen er vægtet baseret på socioøkonomiske karakteristika. På grund af afrunding blandt respondenter ved runde tal og tunge haler i fordelingen anvendes en interpoleret median. Respondenter spørges til boligpriser i bopælskommunen det seneste og det kommende år.

Kilde: Boligsiden, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

FIGUR 20

I hovedstaden har forventningerne ligget stabilt det seneste år trods tiltagende boligprisvækst

Opfattet og forventet boligprisvækst for Region Hovedstaden



Anm.: Se anmærkning til figur 19.

Kilde: Boligsiden, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

Udviklingen er lidt anderledes for Region Hovedstaden, men konklusionen forbliver den samme.¹⁶ På trods af højere stigningstakter i hovedstaden end på landsplan, som har løftet husholdningernes opfattelse af boligprisudviklingen

¹⁴ Se Kim Abildgren, Dansk Pengehistorie 2005-2020, *Dansk Pengehistorie*, bind 7, januar 2023

¹⁵ Siden oktober 2024 har Nationalbanken hver måned inviteret tilfældigt udvalgte personer til en undersøgelse om deres forventninger til fremtiden. Her spørges de bl.a. ind til, hvor meget de tror, at boligpriserne er steget i deres bopælskommune det seneste år, og hvor meget de tror, at boligpriserne vil komme til at stige det kommende år.

¹⁶ Da der foreligger omkring 1.100 besvarelser for hele landet i hver måned, er det ikke muligt at zoome tættere ind på København og stadig bibeholde en troværdig præcision.

med omkring 2 procentpoint, så har der været en meget begrænset stigning i deres forventning til det kommende års boligprisstigninger, se figur 20. Det peger isoleret set i retning af, at der ikke aktuelt skulle være en selvforstærkende boligprisudvikling i gang i Region Hovedstaden under et.

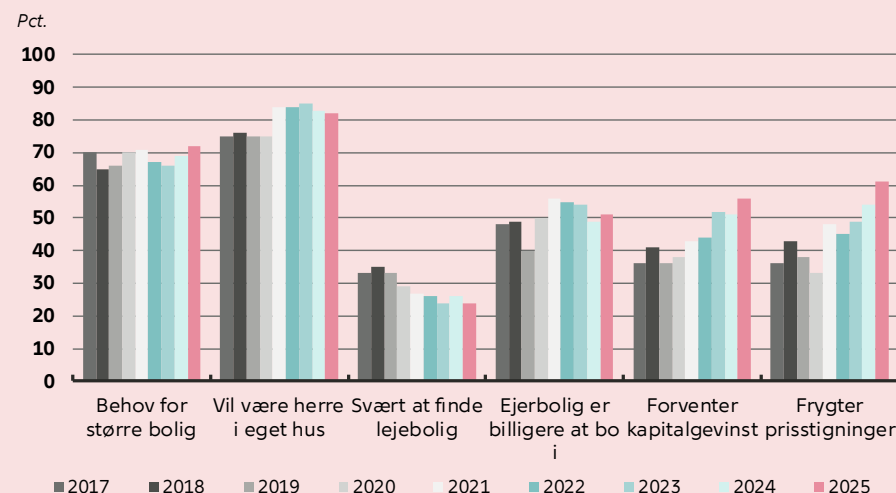
Stigende vægt på boligprisforventninger i førstegangskøbernes boligovervejelser

Ifølge en forventningsundersøgelse fra Boligøkonomisk Videnscenter har husholdningernes primære årsager til at overveje deres første boligkøb været et behov for mere plads eller et ønske om at "være herre i eget hus". I den seneste periode, hvor boligpriserne også er steget betydeligt, har der dog også været en stigende vægt på forventninger om kapitalgevinster og frygt for boligprisstigninger, når det kommer til at pege på årsagerne bag boligovervejelser, se figur 21. Da boligprisstigningerne historisk har været højere end de gennemsnitlige indkomststigninger – hvilket også forventes i Nationalbankens seneste prognose for de kommende år – er det ikke unaturligt. Stigningen indebærer dog en risiko for at det kan påvirke boligprisudviklingen idet de potentielle førstegangskøbere også handler på baggrund af forventningerne. Data foreligger kun på landsplan, og det kan ikke afvises, at tendensen er større i områder, hvor boligpriserne er steget mest, fx København.

FIGUR 21

Forventninger om boligprisstigninger fylder stadig mere i boligovervejelser blandt førstegangskøbere

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



Kilde: Boligøkonomisk Videncenters Forventningsundersøgelser XIV-LIX, spørgsmål E11-E16

Boligpriserne spredtes ud over landet

Boligpriserne er i dag højest i og omkring København og dernæst de største byer, se figur 22. Der er desuden en tendens til, at priserne stiger først og mest i de største byer, særligt København, mens stigninger indtræffer senere og i mindre omfang i resten af landet.¹⁷ Jo længere væk fra hovedstaden en bolig er

¹⁷ Se Simon Juul Hviid, Tina Saaby Hvolbøl og Erik Haller Pedersen, Regionale aspekter på boligmarkedet, Danmarks Nationalbank Kvartalsoversigt, 4. kvartal, december 2016.

placeret, desto længere tid går der, inden afsmittningen sker, og effekten er mindre.¹⁸ Siden 2019 – før det store efterspørgselsstød i forbindelse med coronapandemien – er boligpriserne steget mest i og omkring hovedstaden og gradvist mindre længere væk fra de større byer, se figur 23. Den udvikling kan være i overensstemmelse med førnævnte spredning. Der kan imidlertid være flere årsager til denne udvikling, fx forskelle i trægheden i pristilpasningen eller forskydninger i konjunkturcyklen på tværs af by og land. Men samtidig er boligpriserne i forskellige områder forbundne via en substitutionseffekt; hvis det bliver dyrere at købe bolig og bo i ét område, så kan der alt andet lige være en tendens til, at nogle vil ønske at flytte til et andet område, som ikke er blevet tilsvarende dyrere. Det fører til en geografisk spredning i boligprisudviklingen kaldet bølgeeffekten.

I normale tider, hvor der kan være geografiske forskelle i udviklingen i boligefterspørgslen, har den geografiske spredning en stabiliserende effekt på prisudviklingen, da efterspørgslen fordeles på et større område.¹⁹ Det gælder så længe, at boligefterspørgslen ikke er drevet af høje forventninger, da spredning af selvforstærkende forventninger har potentialet til at udfordre den økonomiske stabilitet.

I årene op til finanskrisen, hvor boligpriserne bl.a. var præget af forventninger, var der fx en udflytning fra hovedstaden til det meste af Sjælland, hvormed den forventningsprægede prisudvikling spredte sig til større dele af landet.²⁰ Det bidrog til et geografisk bredt funderet fald i boligpriserne under finanskrisen, dog særligt på Sjælland og omkring hovedstaden, hvor afsmittningen havde været kraftigst, se figur 24. I dele af landet forblev boligpriserne under niveauet fra før finanskrisen helt indtil 2022, hvor faktorer relateret til coronapandemien løftede boligefterspørgslen markant.²¹

¹⁸ Se Simon Juul Hviid, A regional model of the Danish housing market, *Danmarks Nationalbank Working Paper*, nr. 122, november 2017.

¹⁹ Se Simon Juul Hviid, Tina Saaby Hvolbøl, Asbjørn Klein, Paul Lassenius Kramp og Erik Haller Pedersen, Boligprisbobler og fordelene ved en stabiliserende boligbeskatning, *Danmarks Nationalbank Kvartalsoversigt*, 3. kvartal, september 2016 og Simon Juul Hviid, Tina Saaby Hvolbøl og Erik Haller Pedersen, Regionale aspekter på boligmarkedet, *Danmarks Nationalbank Kvartalsoversigt*, 4. kvartal, december 2016.

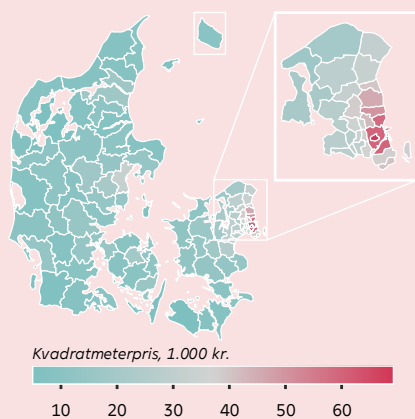
²⁰ Se fodnote 19.

²¹ Se Kim Padkjær Abildgren, Simon Juul Hviid og Andreas Kuchler, Working from home and housing demand during the pandemic, *Danmarks Nationalbank Working Paper*, nr. 210, april 2025.

FIGUR 22

Boligpriserne er højest i og omkring København

Kommunale kvadratmeterpriser, 1.000 kr.



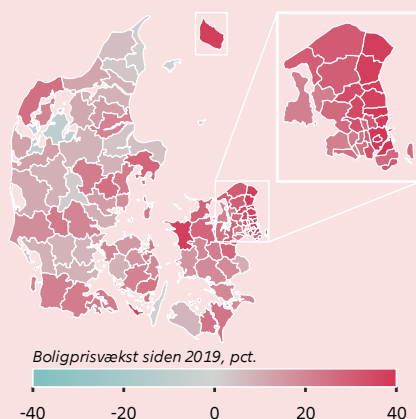
Anm.: Kvadratmeterpriserne for ejerlejligheder og enfamiliehuse for 2. kvartal 2025, vægtet efter andel af ejerboligmassen. Manglende værdier er udfyldt med foregående kvartals tal.

Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik og egne beregninger.

FIGUR 23

Boligprisstigningerne har været størst omkring hovedstaden

Kommunal boligprisvækst siden 2019, pct.



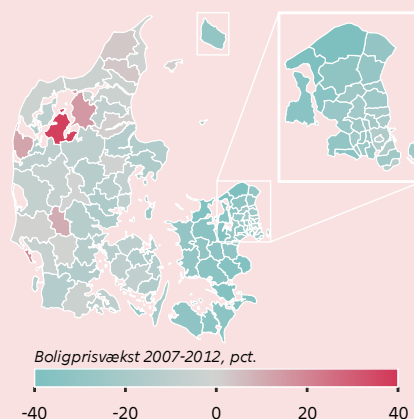
Anm.: Vækst i kvadratmeterpriser for ejerlejligheder og enfamiliehuse fra 2. kvartal 2019 til 2. kvartal 2025, hvor kvadratmeterpriserne er vægtet efter andel af ejerboligmassen og opgjort som et gennemsnit over de seneste fire kvartaler.

Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik og egne beregninger.

FIGUR 24

Fem år efter finanskrisen var boligpriserne faldet mest i sjællandske kommuner

Kommunal boligprisvækst 2007-2012, pct.



Anm.: Vækst i kvadratmeterpriser for ejerlejligheder og enfamiliehuse fra 4. kvartal 2007 til 4. kvartal 2012, hvor kvadratmeterpriserne er vægtet efter andel af ejerboligmassen og opgjort som et gennemsnit over de seneste fire kvartaler.

Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik og egne beregninger.

04

Potentielle konsekvenser ved høje boligprisstigninger

Når boligpriserne stiger, så følger det naturligt, at dem, som ejer boligerne, både bliver og føler sig mere økonomisk velstillede. Gradvise boligprisstigninger er dermed med til at øge robustheden i økonomien. Boligprisstigningerne øger friværdien i boligen, og friværdi kan i et vist omfang belånes eller realiseres ved et salg af huset. Det betyder, at efterspørgslen efter andre varer og serviceydelser også vil kunne stige. Overordnet omsættes omkring 3-5 pct. af en boligprisstigning til forbrug inden for et år, hvilket især er drevet af yngre boligejere med relativt høj belåningsgrad.²² Ydermere kan boligprisstigninger sætte gang i byggeriet, da afkastet ved at investere i nye boliger alt andet lige stiger. Der er dermed en direkte sammenhæng mellem boligmarkedet og den reale økonomi, og denne omveksling af boligformue til forbrug og investeringer skal gerne ske i et tempo, der er afstemt med økonomiens strukturelle udvikling.

Udviklingen på boligmarkedet har imidlertid været omskiftelig og har skubbet til konjunkturerne over de seneste årtier. Det gælder ikke mindst med boligboblen i årene op til finanskrisen. Her medførte udviklingen i boligpriserne en kraftig vækst i husholdningernes gældsætning og i det private forbrug, da det fx var blandt boligejerne, at forbruget for alvor oversteg indkomsten.²³ Dengang var det især de mest optimistiske husholdninger, som blev mere tilbøjelige til at investere i bolig, og samtidig var de i større omfang tilbøjelige til at lånefinansiere købet.²⁴ Det pressede på konjunkturerne, og det bidrog således til opbygningen af store ubalancer i dansk økonomi, som forstærkede tilbageslaget, da finanskrisen ramte i 2008.

Fald i boligpriserne kan også have store konsekvenser for den enkelte boligejer. Hvis friværdien er blevet belånt mere, end hvad boligen efterfølgende viser sig at være værd, risikerer boligejerne at blive teknisk insolvente. Som boligejer – og særligt som førstegangskøber uden mulighed for at lave en større udbetaling – har det altid været en risiko, som måtte tages. Det er en risiko for den enkelte boligejer, men materialiserer den risiko sig for mange boligejere på samme tid, kan det udfordre stabiliteten hos kreditinstitutterne og dermed resultere i et mere generelt samfundsproblem.

Indtil videre er boligprisstigningerne kun høje i og omkring København. Og der ses ikke på landsplan tegn på, at boligprisudviklingen har sat et nævneværdigt præg på optimismen omkring dansk økonomi. Tværtimod har husholdningerne nærmest aldrig tidligere været så pessimistiske om udsigterne for egen økonomi, som de er i dag, se figur 25. Ligeledes er forventninger til dansk økonomi som helhed lave, om end forventningerne hertil oftere når relativt lave niveauer. Den samme pessimisme genfindes i, hvor stor andel husholdningerne forbruger af deres indkomst, den såkaldte forbrugskvote. De seneste 50 år har forbrugskvoten ikke været lavere end i dag, se figur 26. Desuden har den reale kreditvækst været meget lav i mange år, når det kommer til boliggæld, samtidig

²² Se Henrik Yde Andersen og Søren Leth-Petersen, Housing wealth or collateral: How home value shocks drive home equity extraction and spending, *Journal of the European Economic Association*, vol. 19, februar 2021 og De Stefani og Simon Juul Hviid, Housing collateral and home equity extraction, *Danmarks Nationalbank Working Paper*, nr. 135, februar 2018.

²³ Se Simon Juul Hviid og Andreas Kuchler, Consumption and saving in a low interest-rate environment, *Danmarks Nationalbank Working Paper*, nr. 116, juni 2017.

²⁴ Se Kim Padkjær Abildgren, Niels Lynggaard Hansen og Andreas Kuchler, Overoptimism and house price bubbles, *Journal of Macroeconomics*, vol. 56, juni 2018.

med at væksten i anden gæld styrteddykkede i forbindelse med pandemien, og siden da har ligget nogenlunde fladt.

FIGUR 25

Husholdningerne mest pessimistiske i over 40 år



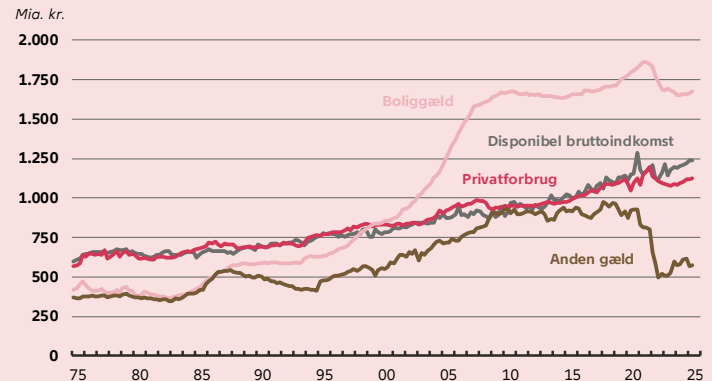
Anm.: Før 1986 findes data overordnet kun for januar, maj og oktober. Fra og med 1986 vises data som et 3-måneders glidende gennemsnit. Seneste observation er oktober 2025.

Kilde: Forbrugerforventningerne, Danmarks Statistik.

FIGUR 26

Forbrugskvoten er meget lav og real kreditvækst tæt ved nul

Reale størrelser for hele landet



Anm.: Figuren dækker husholdningssektoren for hele landet. Anden gæld dækker over al gæld udover boliggæld. Opgjort i 2020-priser.

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Trods stigende boligpriser er kreditvæksten fortsat moderat i København

Stigende boligpriser kan føre til kreditvækst i form af eksisterende boligejere, der optager nye lån i friværdien, og boligkøbere, der typisk optager mere gæld, end den tidligere ejer har haft. I de senere år har kreditvæksten dog primært været drevet af øget låntagning i forbindelse med boligkøb.²⁵ Det seneste år har der været en sammenhæng mellem boligprisvækst og kreditvækst, når der ses på tværs af kommuner, se figur 27. Kommuner i hovedstadsområdet – især København – hvor boligprisstigningerne har været størst, har også oplevet en kreditvækst, der er lidt højere end den gennemsnitlige vækstrate. Der er imidlertid ingen kommune, hvor kreditvæksten overstiger indkomstvæksten på landsplan, og når boligpriserne desuden er steget med op mod 20 pct. i København det seneste år, så er kreditvæksten i sig selv ikke alarmerende.

Det seneste år har udviklingen i optimisme, forbrug og kreditvækst på landsplan været langt fra den bekymrende karakter, som høje boligprisstigninger tidligere har ført med sig. Men hvis boligprisudviklingen skulle fortsætte i samme tempo i og omkring København og potentielt sprede sig til større dele af landet, så er der potentiale for en kraftig og hurtigt voksende kredit- og forbrugsvækst.

Der er flere grunde til, at udviklingen hurtigt kan tage fart. For det første kan skift fra pessimisme til optimisme om fremtiden i en situation, hvor der er betydelige friværdier, føre til væsentlig kredit- og forbrugsvækst. For det andet kan renteudsving forstærke kredit- og forbrugsvæksten hos boligejerne. Den relativt store udbredelse af fastforrentede lån i Danmark forsikrer låntagerne mod en ugunstig renteudvikling. Samtidig betyder udbredelsen af fastforrentede lån, at mange boligejere typisk omlægger realkreditlån på samme tid, når

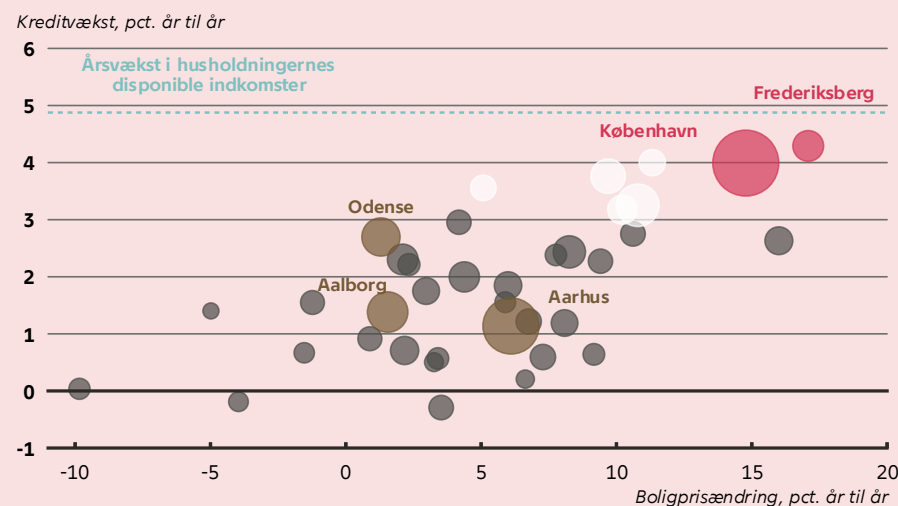
²⁵ Se figur 4 i Danmarks Nationalbank, Neutral pengepolitik i en tid med global usikkerhed, *Danmarks Nationalbank Analyse (Monetære og finansielle tendenser)*, nr. 21, september 2025.

renterne enten stiger eller falder. Det er tidligere set, hvor friværdier delvist er blevet omsat til forbrug, når boligejerne har foretaget en låneomlægning, da de samtidig har foretaget tillægsbelåning med pant i boligen.²⁶ Kreditvæksten kan derfor komme pludseligt, når renterne ændrer sig, særligt efter perioder med opadgående boligpriser. Der er typisk en overtagelsesperiode forbundet med en bolighandel, og det tager dermed tid, fra købsaftalen på boligen underskrives, til gælden optages. Dermed er der en vis usikkerhed om den seneste udvikling i 2025.

FIGUR 27

Kreditvæksten er ikke større end indkomstvæksten, selv i København, hvor boligpriserne stiger mest

Nominelle vækstrater



Anm.: Årlig boligpris- og nominel boligkreditvækst til husholdninger fra 2. kvartal 2024 til 2. kvartal 2025. Kvadratmeterpriserne for ejerlejligheder og enfamiliehuse er vægtet med deres andel af ejerboligmassen. Prikker proportionale med udlånets størrelse i 2. kvartal 2025. Hvide prikker repræsenterer kommuner i hovedstadsområdet, mens de grå prikker angiver de resterende kommuner. Figuren indeholder kun kommuner med mindst 150 solgte boliger i 2. kvartal 2025. Den stiplede linje angiver årsvæksten i husholdningernes disponible indkomster på 4,9 pct. i 2. kvartal 2025.

Kilde: Finans Danmark, Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

Boligkøberne har mere moderat gældsætning end tidligere

Gældsfaktoren hos boligkøberne, som angiver forholdet mellem den samlede gæld i husstanden og husstandens samlede indkomst, har for landet som helhed været stabil siden finanskrisen, se figur 28. Også i hovedstadskommunerne, hvor priserne er steget mest, har gældsfaktoren ligget på et moderat niveau – om end højere end i andre områder. En høj gældsfaktor betyder alt andet lige, at boligkøberne er mere følsomme over for negative stød, som fx rentestigninger, ledighed eller faldende boligpriser. Hvis mange boligejere har en høj gældsfaktor, kan det udgøre en risiko for tab på udlånene blandt långiverne og i yderste tilfælde påvirke den finansielle stabilitet. Risikoen for den finansielle

²⁶ Se Henrik Yde Andersen, Stine Ludvig Bech, Alexander Meldgaard Otte og Ida Rommedahl Julin, Låneomlægninger understøtter det private forbrug, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 17, september 2019, samt Rikke Rhode Nissen, Erik Axel Grenestam og Henrik Yde Andersen, Nedkonvertering af fastforrentede realkreditlån og boligejernes finansielle robusthed, *Danmarks Nationalbank Economic Memo*, nr. 2, maj 2025.

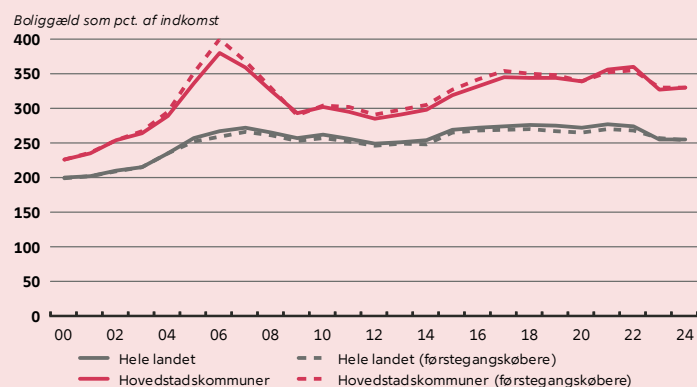
stabilitet kan materialisere sig, hvis negative stød medfører, at mange boligejere får problemer med at betale deres lån på samme tid.

Zoomes der ind på boligkøbere med høj gæld – her opgjort som dem med de 10 pct. højeste gælds faktorer – er billedet omtrent det samme, se figur 29. Her fremgår det endnu tydeligere, at gælds faktoren har været stabil i hele landet – også i hovedstaden – på trods af vedvarende boligprisstigninger. Tilmed har renteniveauet været lavt i årene efter finanskrisen. Det bidrager isoleret set til øget låntagning og højere gælds faktor, idet boligudgifterne reduceres, når renterne falder, men gælds faktoren har dog samlet set forholdt sig på et moderat niveau – selv for de boligejere, der gældsætter sig mest. Det afspejles også i boligbyrden, jf. tidligere afsnit.

FIGUR 28

Samlet gæld i forhold til købers indkomst har ligget stabilt i en årrække – også i hovedstaden, hvor priserne stiger mest

Median boliggyld relativt til husstandsindkomst (før skat) for boligkøbere



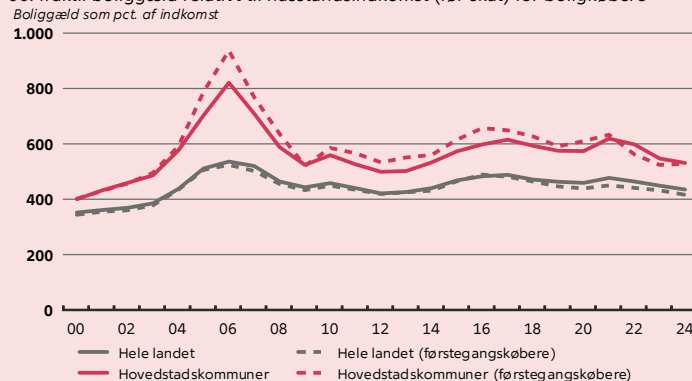
Anm.: Boliggyld er opgjort ultimo boligkøbsåret, mens indkomst er opgjort for hele boligkøbsåret. Indkomst er defineret som husstandens samlede årlige løn- og overførselsindkomst før skat. Se afgrænsning af population i boks 1. Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegrupper.

Kilde: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

FIGUR 29

Boligkøbernes gæld i forhold til indkomst, for 90. fraktil, er på et lavere niveau end op til finanskrisen

90. fraktil boliggyld relativt til husstandsindkomst (før skat) for boligkøbere



Anm.: Se anmærkning til figur 28.

Kilde: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

Boligkøberne er blevet mere robuste siden finanskrisen

Boligefterspørgslen påvirkes direkte af boligkøbernes finansieringsmuligheder, og i kølvandet på finanskrisen er der implementeret en række tiltag med henblik på at indhegne konsekvenser af fremtidige stød til økonomien, fx boligprisfald, rentestigninger eller ledighed. En del af tiltagene er implementeret med et formål om forbrugerbeskyttelse, men tiltagene har samtidig bidraget til en styrkelse af den finansielle stabilitet. Tiltagene er bl.a. implementeret som låntagerrettede tiltag, der er indført i *Ledelsesbekendtgørelsen* og i *Bekendtgørelsen for god skik for boligkredit*, herefter *lånereglene*.²⁷ Der er tale om tiltag, der tager afsæt i den enkelte låntagers finansielle forhold såsom belåningsgrad, gælds faktor og rådighedsbeløb ved at introducere nogle

²⁷ Ledelsesbekendtgørelsen vedrører den såkaldte Vækstvejledning, som kun omfatter Storkøbenhavn og Aarhus. I bekendtgørelsen for god skik for boligkredit indeholdes bl.a. et udbetalingskrav på 5 pct. samt krav om rådighedsbeløb og en begrænsning af visse låntyper ved høj belåningsgrad og gælds faktor. Tiltagene i de to bekendtgørelser er ikke decideret regulering, om end Finanstilsynet kan udstede et påbud til kreditinstitutter, der ikke følger lånereglene.

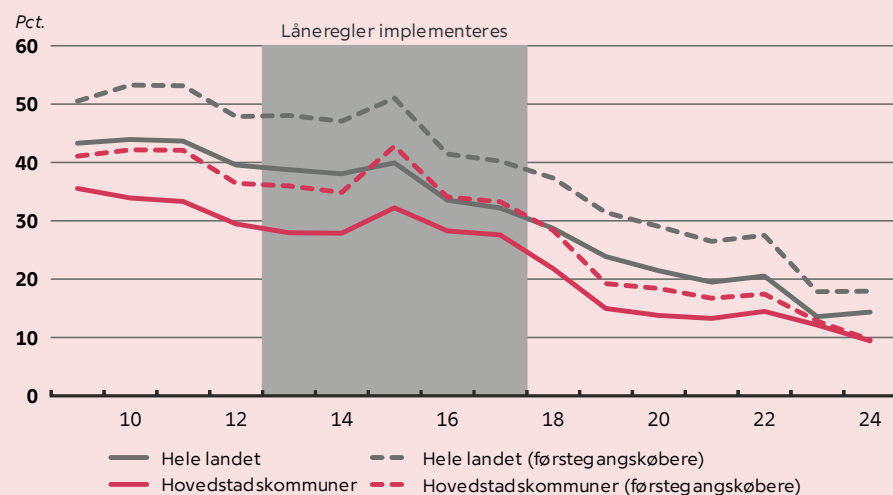
vejledende retningslinjer i form af grænseværdier. Formålet med disse er at beskytte boligejerne mod at påtage sig for store risici. Det gør sig særligt gældende i perioder med høj indkomstfremgang og lave renter, hvor der er risiko for fartblindhed, der fører til for høj gældsætning eller renteeksponering.²⁸ Det vil komme boligejerne til gode, at de kan modstå stigende renter eller faldende boligpriser, men det vil også bidrage til en mere robust økonomi, når det finansielle system bedre kan modstå store stød.

Siden finanskrisen har der været et fald i andelen af lån til boligkøb, som ligger uden for grænseværdierne, se figur 30. Det er et udtryk for, at boligkøberne er blevet mere økonomisk robuste. Udviklingen skal ses i lyset af implementeringen af lånereglerne, men kan også være udtryk for en adfærdsmæssig ændring hos boligkøberne og långiverne. Det gælder også for den moderate udvikling i gældsfaktoren, jf. forrige afsnit.

FIGUR 30

Der bevilges færre lån uden for lånereglernes grænseværdier

Andelen af lån til boligkøb ud over grænseværdier i låneregler



Anm.: Lån udover grænseværdierne i nuværende regulering er defineret som lån bevillet med en udbetaling under 5 pct. Eller lån med høj belåning (over 60 pct.) og gældsfaktor (over 4) i kombination med variabel rente og afdragsfrihed. For yderligere beskrivelse af hvilke lånekombinationer, der ligger ud over grænseværdierne i den nuværende regulering, se figur 8 i Samfundsøkonomisk betydning af afdragsfrihed i kombination med høje belåningsgrader, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 8, maj 2024. Derudover omfatter Vækstvejledningen også et rentestress og krav til positiv formue ved boligprisfald, som ikke er medtaget i figuren. De nuværende låneregler er løbende trådt i kraft i perioden fra 2013 til 2018, hvilket betyder, at lån kan være bevillet i henhold til de regler, som var gældende på daværende tidspunkt. Bemærk, at boligkøb med en belåningsgrad over 100 pct. er medtaget, hvilket gør niveauet højere end i den lignende figur 11 i Christian Sinding Bentzen og Cecilie Walsted Gaarskær, Låneregler i lyset af højere renter, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 10, maj 2024. Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegrupper.

Kilde: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

Når der, også efter indførslen af lånereglerne, bliver bevilget lån udover grænserne, så er det ikke nødvendigvis et udtryk for, at kreditinstitutterne

²⁸ Se Christian Sinding Bentzen og Cecilie Walsted Gaarskær, Låneregler i lyset af højere renter, *Danmarks Nationalbank Analyse*, nr. 10, maj 2024.

bryder med reglerne. Lånereglerne giver institutterne mulighed for at fravige reglerne baseret på en individuel vurdering af den enkelte kunde. Dette kan fx være, hvis kunden står over for en kendt indkomstfremgang eller af andre grunde ikke udgør en relevant risiko.²⁹

Faldende belåningsgrader skal bl.a. ses i lyset af udbetalingskravet

Siden 2015 har et udbetalingskrav på 5 pct. været gældende i Danmark, og belåningsgraden for handlede boliger har siden været faldende, se figur 31. Belåningsgraderne i 2024 adskiller sig dermed fra niveauerne i årene op til finanskrisen – både for landet som helhed og i hovedstaden. For hovedstaden kan retningslinjerne i Ledelsesbekendtgørelsen (Vækstvejledningen) vedrørende krav om positiv formue³⁰ desuden have medvirket til at reducere belåningsgraderne.

Efter indførslen af udbetalingskravet låner boligkøberne generelt en mindre andel af boligens værdi, når de køber bolig. Op til finanskrisen blev der bevilget mange lån med en samlet belåning på mere end boligens værdi, se figur 32. De senere år ses der en større tendens til, at mange boligkøbere placerer sig omkring det aktuelle udbetalingskrav ved boligkøb, dvs. med belåningsgrad på 95 pct.³¹ Derudover ses der også en større koncentration omkring en belåningsgrad på 80 pct. samt – om end mindre – omkring 60 pct. Det afspejler bl.a. den maksimale belåningsgrænse med realkreditlån, samt at de 60 pct. belåning sammen med en gælds faktor over 4 er grænseværdier i lånereglerne, som i udgangspunktet afgør, om boligkøberen har fuld valgfrihed blandt alle låntyper. Desuden bliver bidragssatserne på realkreditlån mindre omkring en belåningsgrad på 60 pct.

²⁹ Samtidig er der en måleusikkerhed i de tilgængelige data, da det ikke nødvendigvis er klart, præcis hvilken indkomst, der har ligget til grund for kreditvurderingen i det enkelte kreditinstitut.

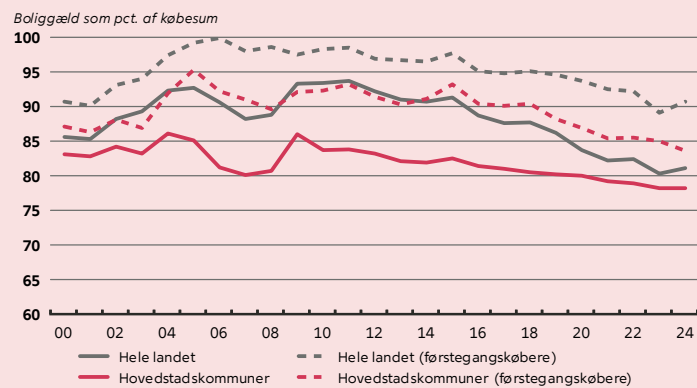
³⁰ Kravet om positiv boligformue ved boligprisfald tilsiger, at hvis gældsfaktoren er mellem 4 og 5, skal låntagere have en formue, der er stor nok til, at den forbliver positiv efter et boligprisfald på 10 pct. Hvis gældsfaktoren overstiger 5, skal formuen kunne klare et boligprisfald på 25 pct. Låntagere med høj jobsikkerhed kan undtages herfra, hvis de vælger fast rente og afdrag. Samtidig kan unge låntagere under uddannelse, og som har høj jobsikkerhed efter endt uddannelse, undtages, hvis gældsfaktoren efter endt uddannelse nedbringes til under 4, se Finanstilsynet, Vejledning nr. 9299 af 20. april 2023 om forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder mv., juni 2023.

³¹ Boliggælden er opgjort nominelt ultimo året for købet og kan derfor være undervurderet for boligkøbere, der afdrager på gælden. Opgørelsen som nominel størrelse betyder dog, at størrelsen på gælden ikke er følsom over for eventuelle renteændringer siden optaget. Samtidig er det nominelle beløb typisk større end markedsværdien af gælden på fast forrentede lån som følge af kurstab ved optag, lige som at stiftelsesomkostninger også typisk finansieres med gæld.

FIGUR 31

Belåningsgraderne falder i hovedstadskommunerne, særligt for flergangskøbere

Median boliggæld relativt til købesummen for boligkøbere

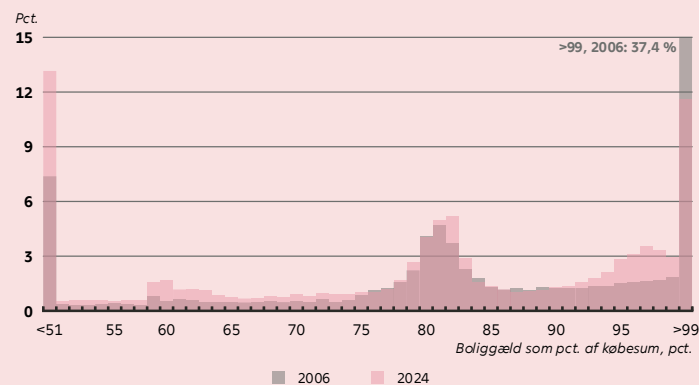


Anm.: Boliggæld er opgjort ultimo året. Se afgrænsning af population i boks 1.
Hovedstadskommuner følger Danmarks Statistiks kommunegrupper.
Kilde: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

FIGUR 32

Reduceret omfang af de højeste belåningsgrader siden 2006

Fordeling af boliggæld relativt til købesum i 2006 og 2024



Anm.: Fordeling af boliggæld relativt til købesum for boligkøbere i 2006 og 2024. 2. akse er skåret ved 15 pct., og værdier der går udenfor er derfor angivet med tekst. Se afgrænsning af population i boks 1.
Kilde: Danmarks Statistik, Danmarks Nationalbank og egne beregninger.

Må vi sende dig *nyheder* fra Nationalbanken?

Få besked om vores nyeste udgivelser
direkte i din indbakke.

Læs mere om vores nyhedsservice
og tilmeld dig på nationalbanken.dk/da/nyhedsservice,
eller scan QR-koden.



Du kan også få vores nyheder som RSS-feeds.
Læs mere på nationalbanken.dk/da/rss-feeds.

Publikationer



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.



ANALYSE

Analyser 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.



ECONOMIC MEMO

Economic Memo giver indblik i det analysearbejde, som Nationalbankens ansatte er i gang med. Economic Memo indeholder fx baggrundsanalyser og metodebeskrivelser. Economic Memo henvender sig primært til dig, der i forvejen har kendskab til økonomiske og finansielle analyser.



WORKING PAPER

Working Paper præsenterer forskningsarbejde fra både ansatte i Nationalbanken og vores samarbejdspartnere. Working Paper 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.

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 21. november 2025



**DANMARKS
NATIONALBANK**