

# Rentestigningernes effekt på husholdningers boligefterspørgsel

---

**Benedicte Lykke Zubairy Mogensen & Freja Bach Studsholt**

Vejleder: Hans-Jørgen Kristensen | 27. maj 2026 | HD 1. del afgangsprøjt | Aalborg Universitet



# Rentestigningernes effekt på husholdningers boligefterspørgsel

## Indholdsfortegnelse

<b>1. Indledning / problemstilling</b> .....	2
<b>2. Problemformulering</b> .....	2
<b>3. Underspørgsmål</b> .....	2
<b>4. Afgrænsning</b> .....	2
<b>5. Metode</b> .....	3
5.1 Validitet og reliabilitet .....	4
<b>6. Redegørelse</b> .....	4
6.1 Rentens påvirkning på boligomkostninger og boligfinansiering .....	4
6.2 Rådighedsbeløb .....	5
6.3 Boligefterspørgsel .....	5
<b>7. Analyse</b> .....	6
7.1 Økonomisk forklaring af efterspørgsel, udbud mm. ....	6
7.3 Rentestigningernes påvirkning af maksimal lånebeløb .....	15
7.4 Gældsfaktorens betydning og modellens afgrænsning af gældsfaktor .....	21
7.5 Hvordan boligomkostningerne ændres som følge af højere renter .....	22
7.6 Rentens påvirkning af husholdningernes boligvalg .....	25
7.7 Delkonklusion af analyse .....	26
<b>8. Diskussion</b> .....	27
8.1 Betydningen af indkomst, gæld og kreditbegrænsninger .....	27
8.2 Hvorfor renteelasticiteten varierer mellem forskellige husholdningstyper .....	29
8.3 Fastforrentet vs. variabel rente som forklaring på forskellig påvirkning .....	30
8.4 Renteændringer og geografisk forskydning på boligmarkedet .....	30
8.5 Metodiske begrænsninger i analysen .....	31
8.6 De sidste 20 %: Fra opsparing eller banklån? .....	32
8.7 Hvor realistiske modelhusholdningerne er i forhold til virkeligheden .....	33
8.8 Anvendelse af resultater i husholdningers boligbeslutninger .....	33
8.9 Konsekvenser for handlemuligheder .....	34
<b>9. Konklusion</b> .....	35
<b>10. Litteraturliste</b> .....	38

## 1. Indledning / problemstilling

Siden 2021 har renteniveauet været stigende efter en længere periode med historisk lave renter<sup>1</sup>. Denne udvikling har haft stor betydning for boligmarkedet, hvor finansieringsomkostninger spiller en central rolle for husholdningers mulighed for at købe bolig. Når renten stiger, øges de månedlige ydelser på boliglån, hvilket reducerer husholdningernes rådighedsbeløb og dermed deres købekraft på boligmarkedet<sup>2</sup>.

Boligmarkedet er i høj grad drevet af efterspørgslen fra husholdninger, og ændringer i husholdningernes økonomiske situation kan derfor have stor betydning for både boligpriser og antal handler. Dog påvirkes alle husholdninger ikke ens af rentestigningerne. Forskelle i indkomst betyder, at husholdninger påvirkes forskelligt af rentestigningerne.

Det er derfor relevant at undersøge, hvordan renteændringer konkret påvirker forskellige typer husholdninger, og hvordan dette afspejles i deres boligefterspørgsel. Ved at opstille modelhusholdninger kan analysen fokusere på sammenhængen mellem rente, rådighedsbeløb og boligvalg for husholdninger med forskellige økonomiske karakteristika.

På den baggrund kan projektet belyse, hvor følsom boligefterspørgslen er over for renteændringer, samt hvordan denne følsomhed varierer mellem husholdningstyper. Dette giver en mere nuanceret forståelse af, hvordan renten påvirker husholdningers økonomiske beslutninger på boligmarkedet.

## 2. Problemformulering

Hvordan påvirker stigende renter husholdningers boligefterspørgsel, og i hvilken grad varierer denne påvirkning mellem forskellige husholdningstyper?

---

<sup>1</sup> Madsen, T. (2025, 19. september). *Renteudviklingen 2021–2025: En tur i rutsjebanen*. DM&E.

<sup>2</sup> Levring, P. (2023, 28. november). *Høj indtjening kan modgå øgede risici i bankerne*. DANMARKS NATIONALBANK.

### **3. Underspørgsmål**

- Hvordan har renteutviklingen påvirket boligmarkedet i Danmark siden 2021?
- Hvordan påvirker renten husholdningers låneomkostninger og månedlige boligudgifter?
- Hvordan påvirker renten husholdningers maksimale lånebeløb og rådighedsbeløb?

### **4. Afgrænsning**

Projektet afgrænses til en mikroøkonomisk analyse af, hvordan rentestigninger påvirker husholdningers bolig efterspørgsel. Fokus er på individuelle husholdninger frem for overordnede udviklinger på boligmarkedet.

Analysen tager udgangspunkt i tre modelhusholdninger, som repræsenterer forskellige økonomiske situationer. Disse modelhusholdninger er forenklede og bygger udelukkende på antagelser om indkomst og familiesammensætning. Resultaterne kan derfor ikke generaliseres til alle husholdninger, men anvendes til at illustrere økonomiske sammenhænge og hvordan husholdninger påvirkes forskelligt.

Der ses udelukkende på ejerboliger, og lejeboligmarkedet inddrages ikke. Derudover fokuseres der kun på rentens betydning for bolig efterspørgslen, mens andre faktorer, som forventninger til fremtidige boligpriser, ikke analyseres.

Projektet inddrager ikke institutionelle eller politiske forhold, såsom boligskatte, regulering eller ændringer i kreditlovgivning.

Endelig baseres analysen på statiske beregninger, hvor der ikke tages højde for dynamiske effekter over tid, såsom ændringer i indkomst eller renteforventninger.

## 5. Metode

Dette projekt anvender en mikroøkonomisk, kvantitativ metode med fokus på at analysere, hvordan renteændringer påvirker husholdningers boligefterspørgsel og købekraft. Der arbejdes i projektet med opstillede modelhusholdninger, som gør det muligt at isolere sammenhængen mellem rente og maksimal boligpris på tværs af husholdninger med forskellig indtægt.

Analysen er deskriptiv og modelbaseret og tager udgangspunkt i simple økonomiske antagelser. Data anvendes primært som baggrundsviden, såsom gennemsnitsindkomster og renteudvikling på boligmarkedet i Danmark, mens selve analysen bygger på beregninger og teoretiske sammenhænge.

Analysen bygger på en deduktiv tilgang, hvor eksisterende økonomisk teori anvendes som udgangspunkt for at forklare og analysere empiriske observationer på boligmarkedet. Frem for at udvikle teori på baggrund af indsamlede data tager undersøgelsen afsæt i etablerede mikroøkonomiske teorier og modeller, som anvendes til at fortolke de observerede sammenhænge mellem renter og husholdningers adfærd på boligmarkedet.

Der inddrages mikroøkonomiske teorier såsom udbuds- og efterspørgselsmodellen, consumer choice-teori og begrebet renteelasticitet. Udbuds- og efterspørgselsmodellen anvendes til at belyse, hvordan ændringer i renteniveauet kan påvirke den samlede efterspørgsel efter boliger og dermed markedets ligevægt i form af priser og omsætning. Consumer choice-teori anvendes til at forstå husholdningers boligvalg som et resultat af nyttemaksimering under en budgetrestriktion.

Analysen kombinerer dermed økonomisk teori med numeriske beregninger for at skabe en forståelse af, hvordan renteændringer påvirker husholdningers beslutninger på boligmarkedet.

## 5.1 Validitet og reliabilitet

Projektets validitet vurderes ud fra, i hvilken grad modellen belyser sammenhængen mellem renteændringer og husholdningers boligefterspørgsel. Ved at anvende modelhusholdninger og ens beregningsforudsætninger skabes et klart grundlag for at analysere rentens betydning isoleret. Modellen har derfor en vis intern validitet, da den tydeligt viser sammenhængen mellem rente, rådighedsbeløb og lånekapacitet. Samtidig er den eksterne validitet begrænset, da virkelige husholdninger varierer betydeligt i forhold til opsparing, gæld, boligpræferencer og kreditvurdering. Resultaterne kan derfor ikke generaliseres direkte til alle husholdninger.

Projektets reliabilitet vurderes som relativt høj, da beregningerne bygger på faste forudsætninger og ens økonomiske modeller for alle husholdningstyper. Beregningerne vil derfor kunne reproducere ved brug af samme data og forudsætninger. Reliabiliteten begrænses dog af, at flere af modellens antagelser bygger på forenklinger, herunder faste andele til øvrige udgifter og ens finansieringsvilkår, som ikke nødvendigvis afspejler virkeligheden.

## 6. Redegørelse

### 6.1 Rentens påvirkning på boligomkostninger og boligfinansiering

Renten er en central faktor i husholdningers boligfinansiering, da den udgør prisen for at låne kapital til et boligkøb. Når en husholdning finansierer en bolig gennem et realkreditlån, består den månedlige ydelse typisk af to hovedelementer, renter og afdrag. Afdraget reducerer selve restgælden over tid, mens renten er betaling for retten til at låne kapitalen og dermed afspejler lånets finansieringsomkostning.

Renten fastsættes som en procentsats af den udestående gæld, hvilket betyder, at renteudgiften er højere i starten af lånets løbetid, hvor gælden er størst. Dermed har renten en direkte indvirkning på husholdningens samlede boligomkostninger og dermed på størrelsen af den månedlige ydelse.

Da boligkøb i høj grad er gældsfinansieret, får selv små ændringer i renten en betydelig effekt på de samlede finansieringsomkostninger. En stigning i renten øger den del af ydelsen, der

går til betaling af kapitalens pris, hvilket reducerer husholdningens disponible indkomst og dermed dens økonomiske råderum. Omvendt vil et fald i renten reducere de løbende renteudgifter og dermed øge husholdningens købekraft på boligmarkedet.

Renten fungerer derfor ikke blot som en teknisk del af låneydelsen, men som en afgørende prisparameter, der direkte påvirker, hvor stor en bolig husholdningen har mulighed for at finansiere inden for sin budgetrestriktion<sup>3</sup>.

## 6.2 Rådighedsbeløb

Rådighedsbeløbet er det beløb, husholdningen har tilbage efter betaling af faste udgifter, herunder boligudgifter. Det udtrykker dermed den økonomiske ramme for øvrigt forbrug og opsparing<sup>4</sup>.

I en mikroøkonomisk sammenhæng kan husholdningens beslutninger om boligvalg forstås gennem budgetrestriktionen. Når renten stiger, øges de faste boligudgifter, hvilket reducerer rådighedsbeløbet. Dette betyder, at budgetrestriktionen strammes, og husholdningen får færre muligheder i sit valg af bolig.

Konsekvensen er, at husholdninger enten må reducere størrelsen på deres boligkøb, vælge en billigere bolig eller i nogle tilfælde helt udskyde boligkøbet.

## 6.3 Boligefterspørgsel

Husholdningers efterspørgsel efter bolig afhænger af deres økonomiske råderum, herunder indkomst og omkostningerne ved finansiering. Når renten stiger, øges de månedlige udgifter forbundet med boliglån, hvilket reducerer husholdningens disponible rådighedsbeløb. Dette betyder, at husholdningens budgetrestriktion strammes, og at deres mulighed for at efterspørge bolig mindskes<sup>5</sup>.

---

<sup>3</sup> Realkreditlån: Sådan fungerer det. (2026, 14. marts). Boligklarhed.

<sup>4</sup> Gode råd til dig, der er førstegangskøber: Rådighedsbeløb. (s.d.). AL Sydbank.

<sup>5</sup> Efterspørgselskurve: Hvad er en efterspørgselskurve?. (2022, 11. januar). Dinero.

Den lavere bolig efterspørgsel kan komme til udtryk gennem flere konkrete tilpasninger i husholdningernes adfærd på boligmarkedet. Når rentestigninger reducerer husholdningernes lånekapacitet og disponible indkomst, bliver budgetrestriktionen strammere, hvilket betyder, at den oprindelige bolig efterspørgsel ikke længere kan realiseres.

I praksis vil husholdninger derfor ofte substituere mod billigere boliger for at tilpasse sig de nye økonomiske rammer. Det kan indebære, at de vælger boliger i lavere prisklasser, hvor den samlede købspris og dermed finansieringsbehovet er mindre. Alternativt kan husholdninger reducere boligstørrelsen, fx ved at vælge færre kvadratmeter eller boliger med mindre plads, hvilket direkte mindsker både købspris og løbende omkostninger.

## 7. Analyse

### 7.1 Økonomisk forklaring af efterspørgsel, udbud mm.

Boligmarkedet kan analyseres ved hjælp af klassisk teori om udbud og efterspørgsel, hvor boligpriserne bestemmes gennem samspillet mellem husholdningernes efterspørgsel efter boliger og det eksisterende udbud af boliger.

Udbud og efterspørgsel udgør de grundlæggende mekanismer for prisdannelsen i et marked og er derfor centrale begreber i analysen af boligmarkedet. Efterspørgslen efter boliger kan defineres som summen af alle potentielle køberes villighed og økonomiske evne til at købe boliger ved forskellige prisniveauer. Efterspørgselskurven er typisk faldende, hvilket afspejler, at en højere boligpris reducerer antallet af husholdninger, der enten har råd til eller ønsker at købe en bolig. Dette er særligt udtalt på boligmarkedet, hvor køb ofte er stærkt afhængige af lånefinansiering.

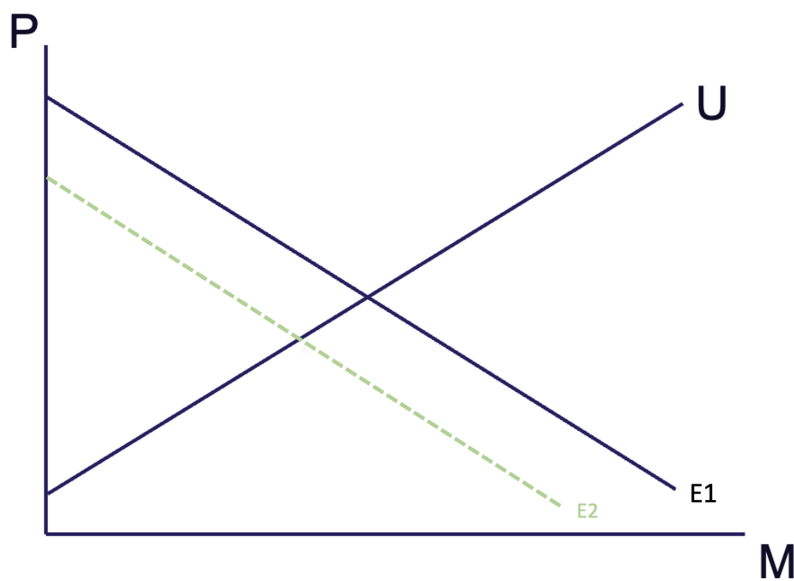
Udbuddet af boliger beskriver derimod sælgernes villighed til at stille boliger til rådighed på markedet ved forskellige prisniveauer. Udbudskurven er typisk stigende, idet højere boligpriser øger incitamentet til at sælge eksisterende boliger samt til at iværksætte nybyggeri. På længere sigt kan højere priser således føre til en øget boligmasse, mens udbuddet på kort sigt er relativt uelastisk, da det tager tid at opføre nye boliger, og eksisterende boliger ikke umiddelbart kan ændres i antal.

Markedsligevægten opstår i skæringspunktet mellem udbuds- og efterspørgselskurven, hvor den mængde boliger, køberne ønsker at efterspørge, svarer til den mængde, sælgerne udbyder. Ligevægtsprisen afspejler således en situation, hvor der hverken er overskudsefterspørgsel eller overskudstilbud. Hvis markedet befinder sig uden for ligevægt, vil prisjusteringer typisk bringe det tilbage mod ligevægt gennem ændringer i aktørernes adfærd.

På boligmarkedet er efterspørgslen særligt følsom over for ændringer i renteniveauet, da langt de fleste boligkøb finansieres gennem realkredit- eller banklån. Renten påvirker direkte de månedlige ydelser på et lån og dermed husholdningernes disponible indkomst og lånekapacitet. En stigning i renten medfører, at finansieringsomkostningerne ved at eje en bolig øges, hvilket reducerer husholdningernes maksimale lånebeløb og dermed deres betalingsvillighed. Dette resulterer i et fald i efterspørgslen efter boliger, hvilket i en klassisk udbuds- og efterspørgselsmodel illustreres ved en venstreforskydning af efterspørgselskurven.

Samlet set indebærer en rentestigning typisk, at efterspørgslen efter boliger reduceres relativt hurtigt, mens udbuddet kun tilpasser sig gradvist. Dette medfører et nedadgående pres på boligpriserne og et fald i antallet af gennemførte handler. Den præcise effekt afhænger dog af markedsf forholdene, herunder forventninger til fremtidige priser, indkomstudvikling og regulering, hvilket understreger, at boligmarkedet ikke alene kan forklares ved den simple udbuds- og efterspørgselsmodel, men at denne model udgør et centralt udgangspunkt.

### 7.1.1 Venstreforskydning af efterspørgselskurven



Figur 1: Udbud- og efterspørgselskurve  
(Kilde: Moodle - med egne tilføjelser)

Figur 1 til venstre illustrerer en klassisk udbuds- og efterspørgselskurve for boligmarkedet samt hvordan en rentestigning påvirker markedsligevægten<sup>6</sup>. Udbudskurven (U) og efterspørgselskurven (E) skærer hinanden i markedsligevægten, hvor ligevægtsprisen (P) og den omsatte mængde boliger (M)

fastlægges. Udbudskurven viser, at boligejere generelt er mere villige til at sælge ved højere priser, mens efterspørgselskurven afspejler, at husholdningers efterspørgsel efter boliger typisk falder, når boligpriserne stiger.

Den fuldt optrukne efterspørgselskurve (E1) repræsenterer den oprindelige markedssituation før rentestigningen, mens den stiplede kurve (E2) viser markedet efter en stigning i renten. Rentestigningen øger husholdningernes finansieringsomkostninger, hvilket reducerer deres lånekapacitet og samlede købekraft. Som følge heraf falder efterspørgslen efter boliger ved alle prisniveauer, hvilket grafisk kommer til udtryk ved en venstreforskydning af efterspørgselskurven.

Udbudskurven antages i denne sammenhæng at være uændret på kort sigt, hvilket afspejler boligmarkedets træghed, da den eksisterende boligmasse ikke umiddelbart kan tilpasses ændrede markedsforhold. Den reducerede efterspørgsel medfører, at markedsligevægten forskydes fra det oprindelige ligevægtspunkt (E1) til et nyt ligevægtspunkt (E2). Dette indebærer både et fald i ligevægtsprisen og en reduktion i den omsatte mængde boliger.

<sup>6</sup> Moodle, introduktion til mikroøkonomi (PowerPoint - samfundsøkonomi 2. semester) - Med egen indsat E2-linje

Udviklingen kan analytisk forklares ved, at renten fungerer som en central determinant for boligefterspørgslen, idet ændringer i renteniveauet direkte påvirker de månedlige ydelser på boliglån. Selv mindre rentestigninger kan derfor have betydelige konsekvenser for efterspørgslen. Figuren understøtter dermed den økonomiske sammenhæng mellem renter og boligmarkedet, hvor stigende renter lægger et nedadgående pres på boligpriserne og reducerer aktiviteten på markedet.

### **Efterspørgsel efter boliger:**

Efterspørgslen efter boliger afhænger af en række faktorer, hvoraf de vigtigste er husholdningernes indkomst, renteniveauet og forventninger til fremtidige boligpriser<sup>7</sup>.

Efterspørgslen efter boliger kan overordnet beskrives som en funktion og kan udtrykkes som:

$$E = f(p, y, r, f)$$

$p$  = Boligens pris

$y$  = Indkomst

$r$  = Rente

$f$  = Forventninger til fremtidige boligpriser og økonomiske forhold

Funktionen illustrerer, at boligefterspørgslen påvirkes af flere samtidige faktorer. En højere indkomst vil som udgangspunkt øge husholdningernes mulighed for at købe bolig, mens stigende boligpriser reducerer efterspørgslen gennem lavere købekraft. Forventninger spiller ligeledes en vigtig rolle; hvis husholdninger forventer stigende boligpriser eller gunstige økonomiske forhold, kan det øge incitamentet til boligkøb allerede i dag.

---

<sup>7</sup> Andersen, J. & Keiding, H. (s.d.). Introduktion til Nationaløkonomi. *Københavns Universitet - Økonomisk institut*.

Hvis man ønsker at analysere sammenhængen mere præcist, kan man anvende en forenklet lineær model:

$$ME = a - b * p - c * r + d * y$$

ME = Mængde efterspurgt

a = Konstantled

b = Følsomhed over for boligpris

c = Følsomhed over for rente

d = Følsomhed over for indkomst

Fortegnene angiver sammenhængenes forventede retning. En stigning i boligprisen ( $p$ ) reducerer den efterspurgte mængde, da boliger bliver relativt dyrere. Tilsvarende vil en stigning i renten ( $r$ ) reducere efterspørgslen ved at øge finansieringsomkostningerne. Omvendt forventes stigende indkomst ( $y$ ) at øge efterspørgslen, da husholdningerne opnår større økonomisk kapacitet til boligkøb.

I et udbuds- og efterspørgselsperspektiv vil en rentestigning derfor typisk medføre en venstreforskydning af efterspørgselskurven, hvilket resulterer i lavere boligefterspørgsel og potentielt lavere boligpriser og færre handler på markedet, som beskrevet i figur 1.

Efterspørgslen kan også analyseres gennem begrebet priselasticitet. Boligefterspørgslen er typisk relativt uelastisk på kort sigt, da bolig betragtes som et nødvendighedsgode, og husholdninger derfor har begrænsede muligheder for hurtigt at ændre boligforbrug. På længere sigt bliver efterspørgslen derimod mere elastisk, fordi husholdninger gradvist kan tilpasse deres boligvalg gennem flytning, ændret boligstørrelse eller valg af billigere boliger<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> *Priselasticitet – Hvad er priselasticitet?*. (2022, 6. maj). Dinero.

### **Udbud af boliger:**

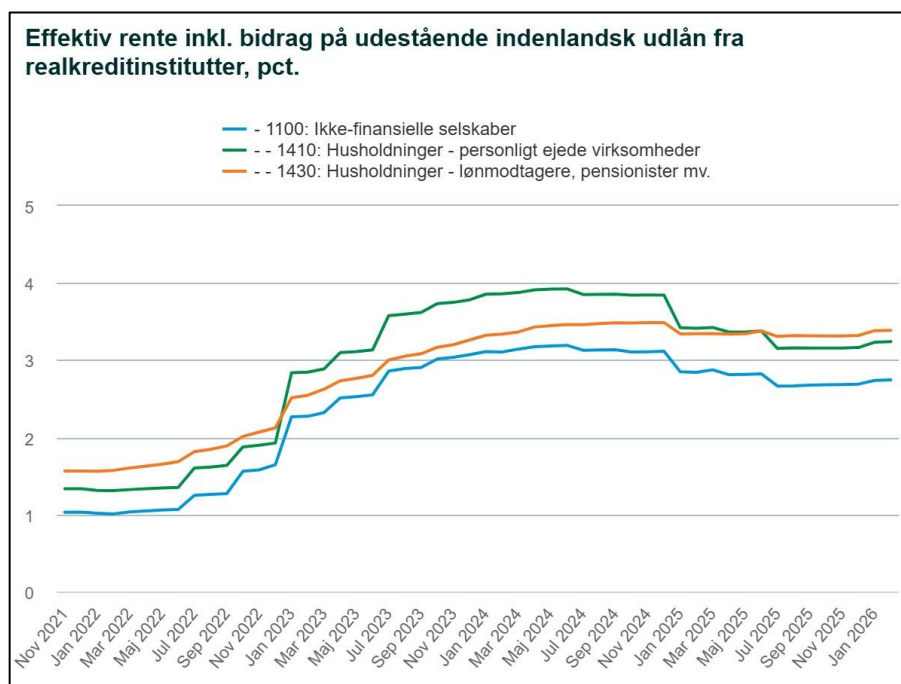
Udbuddet af boliger bestemmes primært af eksisterende boligmasse og af nybyggeri. På kort sigt vil udbuddet derfor være relativt fast eller uelastisk, da det tager tid at opføre nye boliger, og eksisterende boliger ikke umiddelbart kan ændres.

På længere sigt kan udbuddet tilpasse sig gennem øget byggeri, hvis boligpriserne er tilstrækkeligt høje til at gøre det rentabelt for entreprenører og boligudviklere at opføre nye boliger. Renten påvirker også udbuddet indirekte, da højere renter øger finansieringsomkostningerne for boligudviklere, hvilket kan dæmpe byggeriet.

Udbudssiden indgår som en del af den teoretiske forståelse af boligmarkedet, men analyseres ikke yderligere i projektet. Da boligudbuddet på kort sigt er relativt fast, vurderes renteændringernes mest direkte effekt at være på efterspørgselssiden gennem husholdningernes finansieringsomkostninger og købekraft. Projektet fokuserer derfor primært på efterspørgselsmekanismer frem for markedets samlede ligevægtstilpasning.

### **7.2 Statistikker over rentestigninger og bolighandler**

Dette afsnit præsenterer udviklingen i renten og boligsalget i Danmark siden 2021. Formålet er at skabe et overblik over de overordnede tendenser, som danner grundlag for den efterfølgende analyse af sammenhængen mellem renter og boligefterspørgsel.



**Figur 2:** Udvikling i den gennemsnitlige effektive realkreditrente  
(Kilde: Danmarks Statistik)

Figur 2 viser udviklingen i den gennemsnitlige effektive realkreditrente inklusiv bidrag for husholdninger i Danmark<sup>9</sup>. Udviklingen viser, at realkreditrenterne i Danmark steg betydeligt fra 2022 efter en længere periode med lave renter. Den effektive rente for husholdninger steg markant i løbet af 2022 og 2023 fra omkring 1,5 % til over 3 %.

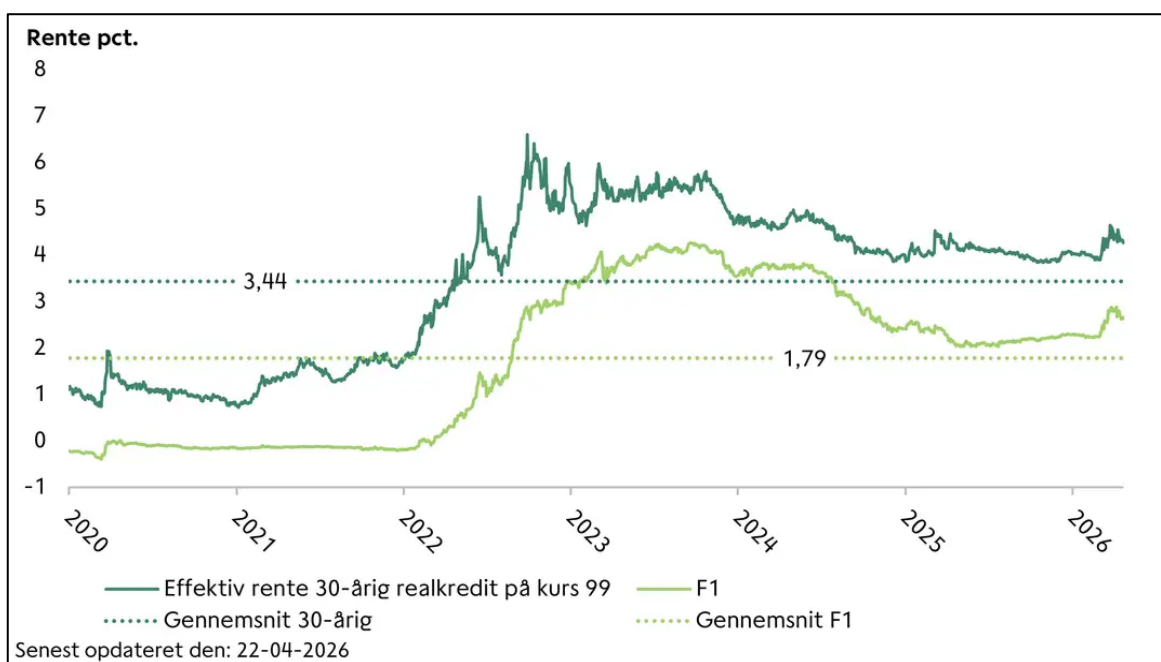
Finansieringsomkostningerne ved boligkøb er blevet væsentligt højere, og det reducerer husholdningernes rådighedsbeløb. De stigende renter kan være med til at begrænse husholdningernes muligheder for at optage lån og dermed efterspørge boliger. Figuren understøtter derfor, at rentestigningerne har haft en stor indflydelse på boligmarkedet og husholdningernes købekraft.

Rentestigningerne kan blandt andet forklares ved Nationalbankens og Den Europæiske Centralbanks stramning af pengepolitikken som reaktion på den markant stigende inflation efter 2021. Inflationen blev drevet af flere forhold, herunder genåbningen af økonomierne efter COVID-19-pandemien, globale forsyningsproblemer, stigende energi- og råvarepriser samt øget efterspørgsel i økonomien. For at modvirke prisstigningerne hævdede

<sup>9</sup> Renter og bidrag. (s.d.). Danmarks Statistik.

centralbankerne deres styringsrenter med det formål at reducere den samlede økonomiske aktivitet og bringe inflationen tilbage mod målsætningen om prisstabilitet.

Højere styringsrenter påvirker økonomien gennem den pengepolitiske transmissionsmekanisme, hvor bankernes udlånsrenter typisk stiger som følge af centralbankernes renteforhøjelser. Dette medfører øgede låneomkostninger for både virksomheder og husholdninger. På boligmarkedet betyder det konkret, at finansiering af boligkøb bliver dyrere, idet renterne på boliglån stiger. For husholdningerne resulterer dette i højere månedlige ydelser og lavere lånekapacitet, hvilket reducerer deres samlede købekraft på boligmarkedet<sup>10</sup>.



**Figur 3:** Renteudvikling på realkreditlån siden 2020  
(Kilde: Jyske Bank)

Figur 3 viser renteutviklingen på realkreditlån siden 2020 på henholdsvis et fastforrentet 30-årigt obligationslån og et rentetilpasningslån med årlig rentetilpasning (F1). Det ses ud fra diagrammet, at renten lå på et meget lavt niveau i 2020-2021, hvorefter den steg markant i starten af 2022. Den effektive 30-årige realkreditrente steg hurtigt til omkring 5-6 % i 2022-2023 for derefter at falde lidt og stabilisere sig omkring 4-5 % frem mod 2025-2026. Det

<sup>10</sup> *Strammere pengepolitik har gjort finansiering dyrere.* (2022, 21. september). DANMARKS NATIONALBANK.

samme gør sig gældende med F1-renten, som også steg markant i 2022 og med et efterfølgende fald<sup>11</sup>.

Figuren understøtter dermed analysens centrale pointe om, at de markante rentestigninger efter 2021 har forringet husholdningernes finansieringsmuligheder og dermed udgjort en væsentlig faktor bag ændringer i boligefterspørgslen og udviklingen på boligmarkedet.

Ejendomssalg efter overdragelsesformer, nøgletal, ejendomskategori, område og tid					
	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Almindelig fri handel</b>					
Beregnet antal salg					
Enfamiliehuse					
Hele landet	65 864	46 135	46 899	51 619	57 184

På grund af skift i datakilde er der et databrud mellem 1. kvartal 2022 og 2. kvartal 2022, hvilket påvirker variabelen Beregnet antal salg, særligt for landbrugsejendomme. Derudover kan to punkter medføre, at nogle af tallene i stedet fremgår af Betalingsdatabanken.

27-4-2026 Danmarks Statistik, © [www.statistikbanken.dk/EJEN88](http://www.statistikbanken.dk/EJEN88)

**Figur 4:** Ejendomssalg af enfamiliehuse i perioden 2021-2025  
(Kilde: Danmarks Statistik)

Figur 4 viser ejendomssalg af enfamiliehuse i almindelig fri handel over hele landet i perioden 2021 til 2025<sup>12</sup>. Salget af enfamiliehuse faldt markant fra 2021 til 2022 fra omkring 66.000 handler til ca. 46.000 handler. Herefter stabiliseredes markedet i 2023, hvorefter boligsalget gradvist begyndte at stige i 2024 og 2025. Dog når boligsalget stadig ikke op på samme niveau som i 2021.

Udviklingen i renter og boligsalg siden 2021 viser en tydelig sammenhæng mellem finansieringsomkostninger og aktiviteten på boligmarkedet. I 2021 var renterne historisk lave, hvilket gjorde det billigere at optage boliglån. Dette bidrog til et højt antal bolighandler på omkring 66.000. Fra begyndelsen af 2022 steg renterne kraftigt, hvilket medførte et stort fald i boligsalget.

Udviklingen tyder på, at boligmarkedet reagerer relativt hurtigt på rentestigninger, idet højere renter øger husholdningernes finansieringsomkostninger og dermed reducerer deres

<sup>11</sup> Rente- og kursudvikling på realkreditlån og CIBOR 3M: Renteudvikling. (2026, 22. april). Jyske Bank.

<sup>12</sup> Ejendomssalg. (s.d.). Danmarks Statistik.

købekraft. Samtidig ses en gradvis stigning i boligsalget fra 2023 til 2025, på trods af at renten fortsat ligger over niveauet fra 2021. Dette indikerer, at husholdninger over tid tilpasser sig det højere renteniveau, blandt andet gennem valg af billigere boliger, højere månedlige ydelser eller øget brug af opsparing.

Udviklingen i boligsalget kan dog ikke alene forklares ved renteændringer, idet faktorer som inflation, reallønsudvikling og forbrugertillid også har haft betydning i perioden. Overordnet set viser udviklingen fra 2021 og frem, at renten har haft en væsentlig og relativt hurtig effekt på boligefterspørgslen. Dog aftager effekten over tid, efterhånden som husholdningerne tilpasser sig eventuelle nye økonomiske vilkår.

Den overordnede udvikling i renter og boligsalg danner grundlag for de efterfølgende beregninger af modelhusholdninger. Her undersøges det mere konkret, hvordan forskellige husholdningstyper påvirkes af stigende renter gennem ændringer i rådighedsbeløb, lånemuligheder og boligvalg.

Statistikken viser samlet set, at rentestigninger siden 2021 har haft en betydelig påvirkning på boligmarkedet i Danmark. Udviklingen peger på, at højere renter reducerer husholdningernes mulighed for at finansiere boligkøb, hvilket påvirker boligefterspørgslen. Påvirkningens omfang afhænger dog af husholdningernes økonomiske situation, hvilket undersøges nærmere gennem de opstillede modelhusholdninger.

### **7.3 Rentestigningernes påvirkning af maksimal lånebeløb**

Alle tre modelhusholdninger opdeles i den nedenstående analyse i tre kategorier.

Kategorierne består af enlige, par uden børn samt par med to børn. Formålet med opdelingen er at analysere, hvordan rentestigninger påvirker husholdninger forskelligt afhængigt af deres rådighedsbeløb og husstandssammensætning. Beregningerne findes desuden i bilag 1.

I analysen antages en rentestigning fra 1,5 % til 4,0 %. Dette afspejler den udvikling på det danske realkreditmarked, hvor renterne i perioden 2021 lå på cirka 1 %, men efterfølgende er

steget til omkring 4,2 % i 2026, hvis der tages udgangspunkt i Jyske Banks oversigt over den historiske rente på et effektivt 30-årigt realkreditlån<sup>13</sup>.

Med udgangspunkt i AL Sydbanks retningslinjer fastsættes et minimumsrådighedsbeløb på 7.000 kr. for en enlig og 12.000 kr. for et par. Hertil tillægges 2.500 kr. pr. barn, hvilket medfører et rådighedsbeløb på 17.000 kr. for husholdninger bestående af to voksne og to børn.<sup>14</sup> Husholdningernes månedlige indkomst efter skat er baseret på Danmarks Statistiks indkomstfordeling opdelt i deciler, hvor 1. decil repræsenterer lavindkomst, 5. decil middelindkomst og 10. decil højindkomst<sup>15</sup>. Denne opdeling er anvendt for at sikre en tydelig forskel mellem de tre indkomstniveauer i analysen.

Der antages desuden, at 20 % af indkomsten anvendes til faste udgifter eksklusive bolig. Denne andel er ens for alle husholdninger for at sikre sammenlignelighed i modellen. Antagelsen er baseret på 50/30/20-budgetmodellen, hvor 50 % af indkomsten går til nødvendige udgifter, herunder bolig, 30 % til forbrug og 20 % til opsparing. I denne model antages det, at boligen udgør en del af de 50 % til nødvendige udgifter, mens de resterende faste ikke-boligrelaterede udgifter svarer til 20 % af indkomsten.<sup>16</sup>

Endelig antages det, at alle husholdninger har mulighed for at betale 20 % i udbetaling af boligens pris, således at finansieringen udelukkende består af et realkreditlån.<sup>17</sup>

---

<sup>13</sup> Rente- og kursudvikling på realkreditlån og CIBOR 3M: Renteudvikling. (2026, 22. april). Jyske Bank.

<sup>14</sup> Gode råd til dig, der er førstegangskøber: Rådighedsbeløb. (s.d.). AL Sydbank.

<sup>15</sup> Indkomst fordelt på deciler. (2025, 01. december). Danmarks Statistik.

<sup>16</sup> 50/30/20-reglen. (s.d.). Female Invest.

<sup>17</sup> Realkreditlån – få svar på alle dine lånespørgsmål. (s.d.). Danske Bank.

### 7.3.1 Lavindkomsthusholdning

Lavindkomst enlig	Før rente	Efter rente	Ændring kr.	Ændring %
Indkomst pr. måned efter skat	8.431,75	8.431,75		
Faste udgifter (ekskl. bolig)	1.686,35	1.686,35		
Rente (%)	1,5%	4,0%		
Krav til rådighedsbeløb	7.000,00	7.000,00		
Maks. ydelse	-254,60	-254,60		
Maks. lån	0,00	0,00	0,00	#DIVISION/0!
Maks. boligpris	0,00	0,00	0,00	#DIVISION/0!

Lavindkomst par uden børn	Før rente	Efter rente	Ændring kr.	Ændring %
Indkomst pr. måned efter skat	16.863,50	16.863,50		
Faste udgifter (ekskl. bolig)	3.372,70	3.372,70		
Rente (%)	1,5%	4,0%		
Krav til rådighedsbeløb	12.000,00	12.000,00		
Maks. ydelse	1.490,80	1.490,80		
Maks. lån	431.965,43	312.264,82	119.700,61	28%
Maks. boligpris	539.956,79	390.331,02	149.625,77	28%

Lavindkomst par med to børn	Før rente	Efter rente	Ændring kr.	Ændring %
Indkomst pr. måned efter skat	16.863,50	16.863,50		
Faste udgifter (ekskl. bolig)	4.215,88	4.215,88		
Rente (%)	1,5%	4,0%		
Krav til rådighedsbeløb	17.000,00	17.000,00		
Maks. ydelse	-4.352,38	-4.352,38		
Maks. lån	0,00	0,00	0,00	#DIVISION/0!
Maks. boligpris	0,00	0,00	0,00	#DIVISION/0!

Figur 5: Lavindkomsthusholdningernes maksimalboligpris før og efter rentestigninger  
 (Kilde: Egen udarbejdet)

Figur 5 viser, at de tre lavindkomsthusholdninger enten har meget begrænset eller ingen lånekapacitet allerede før rentestigningen.

For lavindkomst enlige samt lavindkomst par med to børn er den beregnede maksimale ydelse negativ, hvilket indebærer, at indkomst efter faste udgifter og krav til rådighedsbeløb ikke er tilstrækkeligt til at dække et boliglån. Disse husholdninger

har derfor hverken mulighed for at optage lån eller opnå en positiv maksimal boligpris, hverken før eller efter rentestigningen. Som konsekvens heraf kan der ikke beregnes en procentvis ændring for disse husholdninger, hvilket i tabellen kommer til udtryk som #DIV/0!. Dette afspejler ikke en fejl, men derimod at husholdningerne er fuldstændigt afskåret fra ejerboligmarkedet uanset renteniveau, da deres økonomi er utilstrækkelig til et boliglån.

I modsætning til de øvrige lavindkomsthusholdninger udgør lavindkomst par uden børn en mellemløst, hvor husholdningen netop har positiv låne- og boligkapacitet, men samtidig er meget sårbar over for renteændringer. Før rentestigningen fra 1,5 % til 4,0 % har denne husholdning en maksimal boligpris på ca. 540.000 kr., hvilket indikerer en i forvejen smal adgang til ejerboligmarkedet, selv under gunstige finansieringsforhold.

Rentestigningen medfører et markant fald i både maksimal lånesum og maksimal boligpris på ca. 28 %, svarende til et tab i boligkøbekraft på knap 150.000 kr. Selvom husholdningen fortsat har en positiv lånekapacitet efter rentestigningen, reduceres den økonomiske handlefrihed betydeligt, og mulighederne på boligmarkedet indsnævres markant. Dette viser,

at denne husholdning befinder sig et sted, hvor rentestigninger kan få afgørende betydning for adgangen til ejerboligmarkedet.

Denne husholdningstype illustrerer dermed tydeligt, hvordan rentestigninger kan påvirke, om en husholdning har adgang til boligmarkedet eller ej.

### 7.3.2 Middelinlkomst

Middelinlkomst enlig	Før rente	Efter rente	Ændring kr.	Ændring %
Indkomst pr. måned efter skat	23.173,67	23.173,67		
Faste udgifter (ekskl. bolig)	4.634,73	4.634,73		
Rente (%)	1,5%	4,0%		
Krav til rådighedsbeløb	7.000,00	7.000,00		
Maks. ydelse	11.538,93	11.538,93		
Maks. lån	3.343.453,38	2.416.959,29	926.494,09	28%
Maks. boligpris	4.179.316,72	3.021.199,11	1.158.117,61	28%

Middelinlkomst par uden børn	Før rente	Efter rente	Ændring kr.	Ændring %
Indkomst pr. måned efter skat	46.347,33	46.347,33		
Faste udgifter (ekskl. bolig)	9.269,47	9.269,47		
Rente (%)	1,5%	4,0%		
Krav til rådighedsbeløb	12000,00	12000,00		
Maks. ydelse	25.077,87	25.077,87		
c	7.266.414,98	5.252.841,06	2.013.573,92	28%
Maks. boligpris	9.083.018,72	6.566.051,32	2.516.967,40	28%

Middelinlkomst par med to børn	Før rente	Efter rente	Ændring kr.	Ændring %
Indkomst pr. måned efter skat	46.347,33	46.347,33		
Faste udgifter (ekskl. bolig)	11.586,83	11.586,83		
Rente (%)	1,5%	4,0%		
Krav til rådighedsbeløb	17.000,00	17.000,00		
Maks. ydelse	17.760,50	17.760,50		
Maks. lån	5.146.177,90	3.720.136,36	1.426.041,54	28%
Maks. boligpris	6.432.722,38	4.650.170,45	1.782.551,92	28%

Figur 6: Middelinlkomsthusholdningernes maksimalboligpris før og efter rentestigninger (Kilde: Egen udarbejdet)

Rentestigningen fra 1,5 % til 4,0 % medfører dog alligevel et betydeligt fald i maksimal lånesum og maksimal boligpris for samtlige mellemindkomsthusholdninger. Rentestigningen kan i denne sammenhæng fortolkes som en stramning af husholdningernes budgetrestriktion, hvilket reducerer den disponible finansieringsramme og dermed forskyder ligevægten mellem boligefterspørgsel og boligudbud.

På tværs af alle husholdningstyper og indkomstniveauer medfører rentestigningen et ensartet fald i maksimal boligpris på ca. 28 %. Den identiske procentvise effekt viser, at renteændringen slår proportionalt igennem på lånekapaciteten, uanset indkomst. Forskellene

For middelinlkomsthusholdningerne fremgår det, at alle tre husholdningstyper har en positiv og relativt betydelig låne- og boligkapacitet både før og efter rentestigningen. I modsætning til de to lavindkomsthusholdninger er disse husholdninger således ikke allerede afskåret fra ejerboligmarkedet, men opretholder markedsadgang på tværs af begge rentescenarier.

mellem husholdningerne opstår derfor ikke i selve renteeffekten, men i de absolutte beløbsstørrelser, som afhænger af indkomstniveauet.

Selvom den procentvise reduktion er ens, varierer de absolutte konsekvenser betydeligt. For middelindkomst enlige indebærer rentestigningen et fald i maksimal boligpris på cirka 1,15 mio. kr., mens middelindkomst par uden børn oplever et fald på ca. 2,5 mio. kr., og middelindkomst par med to børn et fald på knap 1,8 mio. kr. Dette understreger, at selv ens procentvise renteeffekter kan have meget forskellige økonomiske implikationer afhængigt af udgangspunktet.

Særligt mellemindkomst par uden børn fremstår som den husholdningstype med den største absolutte reduktion i boligkøbekraft, hvilket hænger sammen med en kombination af høj samlet indkomst, relativt lave faste udgifter og et moderat krav til rådighedsbeløb. Disse karakteristika muliggør en høj maksimal ydelse og dermed et højt udgangspunkt for boligkøb, men gør samtidig husholdningen mere eksponeret over for renteændringer.

### **7.3.3 Højindkomst**

For højindkomsthusholdningerne fremgår det, at samtlige husholdningstyper har en meget høj låne- og boligkapacitet både før og efter rentestigningen. Disse husholdninger har et betydeligt økonomisk råderum, hvilket betyder, at de ikke er begrænset af rådighedsbeløb eller faste udgifter i samme grad som lav- og mellemindkomstgrupperne.

For højindkomst enlige reduceres den maksimale boligpris med ca. 5,0 mio. kr., mens højindkomst par uden børn oplever et fald på over 10 mio. kr. Tilsvarende falder den maksimale boligpris for højindkomst par med to børn med knap 9,0 mio. kr. Disse store absolutte ændringer understreger, at selv relativt lave renteændringer kan have betydelige

Højindkomst enlig	Før rente	Efter rente	Ændring kr.	Ændring %
Indkomst pr. måned efter skat	71.081,67	71.081,67		
Faste udgifter (ekskl. bolig)	14.216,33	14.216,33		
Rente (%)	1,5%	4,0%		
Krav til rådighedsbeløb	7.000,00	7.000,00		
Maks. ydelse	49.865,33	49.865,33		
Maks. lån	14.448.685,36	10.444.854,58	4.003.830,79	28%
Maks. boligpris	18.060.856,70	13.056.068,22	5.004.788,48	28%

Højindkomst par uden børn	Før rente	Efter rente	Ændring kr.	Ændring %
Indkomst pr. måned efter skat	142.163,33	142.163,33		
Faste udgifter (ekskl. bolig)	28.432,67	28.432,67		
Rente (%)	1,5%	4,0%		
Krav til rådighedsbeløb	12.000,00	12.000,00		
Maks. ydelse	101.730,67	101.730,67		
Maks. lån	29.476.878,95	21.308.631,63	8.168.247,32	28%
Maks. boligpris	36.846.098,69	26.635.789,54	10.210.309,15	28%

Høj indkomst par med to børn	Før rente	Efter rente	Ændring kr.	Ændring %
Indkomst pr. måned efter skat	142.163,33	142.163,33		
Faste udgifter (ekskl. bolig)	35.540,83	35.540,83		
Rente (%)	1,5%	4,0%		
Krav til rådighedsbeløb	17.000,00	17.000,00		
Maks. ydelse	89.622,50	89.622,50		
Maks. lån	25.968.487,87	18.772.440,02	7.196.047,85	28%
Maks. boligpris	32.460.609,84	23.465.550,03	8.995.059,81	28%

Figur 7: Højindkomstshusholdningernes maksimalboligpris før og efter rentestigninger  
 (Kilde: Egen udarbejdet)

renteeksponering, hvor højindkomstshusholdninger i højere grad kan håndtere rentestigninger uden at miste boligkøbekraft, men i stedet må prioritere anderledes.

### 7.3.4 Delkonklusion af beregninger

Alle modelhusholdninger på tværs af indkomstniveau og husstandstype oplever et identisk procentvist fald i boligkøbekraft som følge af rentestigningen. Dette skyldes modellens konstruktion, hvor lånekapaciteten er direkte bestemt af en fast maksimal ydelse, hvilket gør renteændringen mekanisk og proportional i hele systemet. Effekten er derfor ens i relativ forstand, uanset om der er tale om lav-, mellem- eller højindkomstshusholdninger.

Den ensartede procentvise effekt dækker dog over betydelige forskelle i de absolutte konsekvenser. Da udgangspunktet varierer med indkomstniveau, vil de nominelle tab i boligkøbekraft være markant større for højindkomstshusholdninger, mens lavindkomstshusholdninger i flere tilfælde allerede har så begrænset lånekapacitet, at de helt mister adgang til ejerboligmarkedet ved rentestigninger. Den ensartede procentvise effekt skyldes modellens lineære konstruktion og afspejler ikke nødvendigvis virkeligheden, hvor

konsekvenser for boligvalg i kroner og dermed ændrer markant, hvilken bolig husholdningerne har mulighed for at købe.

Samlet set viser resultaterne, at renteændringer for højindkomstshusholdninger har betydelige konsekvenser i absolutte beløb, men ikke påvirker muligheden for adgang til boligmarkedet. Dette illustrerer en klar fordelingsmæssig forskel i

husholdningers renteesponering påvirkes af opsparing, gældsstruktur, låntype og kreditvurdering.

Dermed viser analysen, at renteændringer i modellen ikke skaber forskelle i selve mekanismen, men i høj grad forstærker eksisterende forskelle i økonomisk udgangspunkt. Lavindkomsthusholdninger risikerer at blive udelukket fra markedet, mellemindkomsthusholdninger oplever en væsentlig reduktion i boligmuligheder, og højindkomsthusholdninger bevarer markedsadgang, men med lavere boligkvalitet eller mindre attraktive valg.

Samlet set viser resultaterne, at rentestigninger ikke blot reducerer den samlede boligefterspørgsel, men samtidig bidrager til en tydeligere segmentering af boligmarkedet, hvor adgang og boligvalg i stigende grad afhænger af indkomstniveau.

#### **7.4 Gældsfaktorens betydning og modellens afgrænsning af gældsfaktor**

I vurderingen af husholdningernes lånemuligheder anvendes i praksis også gældsfaktoren som et centralt nøgletal. Gældsfaktoren opgøres som forholdet mellem husholdningens samlede gæld og den årlige bruttoindkomst og anvendes af banker og realkreditinstitutter til at vurdere kreditværdighed og lånerisiko<sup>18</sup>. Som tommelfingerregel bør gældsfaktoren typisk ikke overstige omkring 3,5–4, da højere niveauer indikerer en relativt høj gældsbelastning.

I denne analyse er gældsfaktoren ikke inddraget i beregningerne. Dette skyldes, at modellen er opbygget med fokus på rådighedsbeløb og maksimal ydelse som de primære begrænsninger for lånekapaciteten. Dermed antages det implicit, at husholdningerne kan opnå finansiering, så længe disse krav er opfyldt.

Udeladelsen af gældsfaktoren indebærer, at modellen ikke fuldt ud afspejler de kreditrestriktioner, der gælder i praksis. I virkeligheden vil gældsfaktoren fungere som en yderligere begrænsning, der reducerer husholdningernes lånemuligheder, særligt for

---

<sup>18</sup> *Hvad er gældsfaktor?.* (s.d.). Realkredit Danmark.

husholdninger med høj indkomst, men også høj gældsbelastning. Dette betyder, at den beregnede lånekapacitet i analysen overvurderes i forhold til den faktiske situation.

Samtidig spiller gældsfaktoren en vigtig rolle i forhold til at begrænse boligophedning. Ved at sætte et loft over, hvor meget husholdninger kan låne i forhold til deres indkomst, dæmpes efterspørgslen på boligmarkedet, især i perioder med lave renter. Dette reducerer risikoen for kraftige prisstigninger drevet af høj gældsætning. Da gældsfaktoren ikke er inkluderet i modellen, tages der ikke højde for denne dæmpende effekt, hvilket betyder, at analysen i mindre grad afspejler de mekanismer, der i praksis bidrager til at stabilisere boligmarkedet. Udeladelsen betyder derfor, at analysen overvurderer husholdningernes lånekapacitet og dermed boligefterspørgslen i modellen.

## 7.5 Hvordan boligomkostningerne ændres som følge af højere renter

### 7.5.1 Lavindkomst

<b>Ydelse for boligkøb</b>	<b>lavindkomst</b>	<b>par uden børn</b>	<b>Ændring i %</b>	<b>Ændring i kr.</b>
	<b>Før rente</b>	<b>Efter rente</b>		
Lånebeløb	312.264,82	312.264,82		
rente	1,50%	4,00%		
periode	360	360		
<b>Ydelse per måned</b>	<b>kr.1.077,69</b>	<b>kr.1.490,80</b>	<b>38,33%</b>	<b>kr.413,11</b>
Verificering af korrekt udregning	kr.312.264,82	kr.312.264,82		kr.0,00

**Figur 8:** Lavindkomsthusholdningernes boligomkostninger før og efter rentestigninger  
(Kilde: Egen udarbejdet)

For lavindkomsthusholdningen par uden børn viser beregningerne, at en rentestigning fra 1,5 % til 4,0 % øger den månedlige ydelse fra 1.077,69 kr. til 1.490,80 kr., svarende til en stigning på 38,33 % eller 413,11 kr. pr. måned. Der er udelukkende foretaget beregninger for denne husholdningstype i lavindkomstgruppen, da de to øvrige husholdningstyper i den foregående analyse ikke opnår positiv låne- og boligkøbekraft og derfor ikke kan indgå i en meningsfuld vurdering af renteeffekten.

I denne indkomstgruppe er det især den absolutte stigning i ydelsen, der er central. Selv relativt små beløb i ekstra månedlige betalinger reducerer det disponible rådighedsbeløb markant, fordi boligudgiften allerede udgør en stor andel af indkomsten. Dermed kan selv

moderate rentestigninger få betydelig betydning for husholdningens økonomiske handlefrihed og evne til at opretholde et balanceret budget. Resultaterne viser derfor, at lavindkomsthusholdninger i mindre grad er eksponeret gennem store lånebeløb, men i højere grad gennem deres begrænsede mulighed for at håndtere selv små stigninger i faste udgifter.

## 7.5.2 Middelinkomst

For mellemindkomsthusholdningerne er den relative effekt af rentestigningen fortsat 38,33 %, mens de absolutte stigninger varierer betydeligt: 3.197,52 kr. for enlige, 6.949,25 kr. for par uden børn og 4.921,56 kr. for par med to børn.

Ydelse for boligkøb	middelinkomst		enlig	Ændrig i %	Ændring i kr.
	Før rente	Efter rente			
Lånebeløb	2.416.959,29	2.416.959,29			
rente	1,50%	4,00%			
periode	360	360			
<b>Ydelse per måned</b>	<b>kr.8.341,41</b>	<b>kr.11.538,93</b>		<b>38,33%</b>	<b>3.197,52</b>
Verificering af korrekt udregning	kr.2.416.959,29	kr.2.416.959,29			kr.0,00

Ydelse for boligkøb	middelinkomst		par uden børn	Ændrig i %	Ændring i kr.
	Før rente	Efter rente			
Lånebeløb	5.252.841,06	5.252.841,06			
rente	1,50%	4,00%			
periode	360	360			
<b>Ydelse per måned</b>	<b>kr.18.128,62</b>	<b>kr.25.077,87</b>		<b>38,33%</b>	<b>6.949,25</b>
Verificering af korrekt udregning	kr.5.252.841,06	kr.5.252.841,06			kr.0,00

Ydelse for boligkøb	middelinkomst		par med 2 børn	Ændrig i %	Ændring i kr.
	Før rente	Efter rente			
Lånebeløb	3.720.136,36	3.720.136,36			
rente	1,50%	4,00%			
periode	360	360			
<b>Ydelse per måned</b>	<b>kr.12.838,94</b>	<b>kr.17.760,50</b>		<b>38,33%</b>	<b>4.921,56</b>
Verificering af korrekt udregning	kr.3.720.136,36	kr.3.720.136,36			kr.0,00

Figur 9: Middelinkomstshusholdningernes boligomkostninger før og efter rentestigninger  
 (Kilde: Egen udarbejdet)

højere grad hvordan ændringen påvirker husholdningernes økonomiske råderum og prioriteringer. Selvom husholdningerne fortsat har adgang til boligmarkedet, medfører de højere ydelser et tydeligt pres på budgettet, hvilket kan forskyde boligefterspørgslen i retning af mindre eller billigere boliger.

Den ens procentvise stigning på tværs af husholdninger afspejler modellens opbygning, hvor renteeffekten slår direkte og proportionalt igennem via lånebeløbet. Effekten kan derfor tolkes som mekanisk, idet den faste ydelsesstruktur betyder, at renten påvirker alle lån ens

Forskellene skyldes udelukkende variationer i lånestørrelser og dermed graden af eksponering over for renteændringer, og ikke forskelle i selve renteeffekten. Analytisk er det derfor mindre selve stigningen i sig selv, der er central, og i

relativt, uanset indkomstniveau. Det er således ikke renten i sig selv, der skaber forskelle mellem husholdningerne, men størrelsen på gælden og dermed den enkelte husholdnings eksponering.

### 7.5.3 Højindkomst

Ydelse for boligkøb	højindkomst Før rente	enlig Efter rente	Ændrig I %	Ændring I kr.
Lånebeløb	10.444.854,58	10.444.854,58		
rente	1,50%	4,00%		
periode	360	360		
<b>Ydelse per måned</b>	<b>kr.36.047,30</b>	<b>kr.49.865,33</b>	<b>38,33%</b>	<b>13.818,03</b>
Verificering af korrekt udregning	kr.10.444.854,58	kr.10.444.854,58		kr.0,00

Ydelse for boligkøb	højindkomst Før rente	par uden børn Efter rente	Ændrig I %	Ændring I kr.
Lånebeløb	21.308.631,63	21.308.631,63		
rente	1,50%	4,00%		
periode	360	360		
<b>Ydelse per måned</b>	<b>kr.73.540,39</b>	<b>kr.101.730,67</b>	<b>38,33%</b>	<b>28.190,27</b>
Verificering af korrekt udregning	kr.21.308.631,63	kr.21.308.631,63		kr.0,00

Ydelse for boligkøb	højindkomst Før rente	par med 2 børn Efter rente	Ændrig I %	Ændring I kr.
Lånebeløb	18.772.440,02	18.772.440,02		
rente	1,50%	4,00%		
periode	360	360		
<b>Ydelse per måned</b>	<b>kr.64.787,48</b>	<b>kr.89.622,50</b>	<b>38,33%</b>	<b>24.835,02</b>
Verificering af korrekt udregning	kr.18.772.440,02	kr.18.772.440,02		kr.0,00

**Figur 8:** Højindkomstshusholdningernes boligomkostninger før og efter rentestigninger  
 (Kilde: Egen udarbejdet)

For højindkomstshusholdningerne er den relative stigning i ydelsen ens med de øvrige grupper, men de absolutte ændringer er markante: 13.818,03 kr. for enlige, 28.190,27 kr. for par uden børn og 24.835,02 kr. for par med to børn.

Effekten ses som en reduktion af den økonomiske

flexibilitet i boligvalget, herunder valg af boligtype, størrelse og beliggenhed.

Rentestigningen ændrer dermed ikke, om der kan købes bolig, men hvilken bolig der kan vælges. Højindkomstgruppen fremstår således relativt robust over for rentechok, idet konsekvensen primært er en tilpasning i forbrugsmuligheder snarere end en begrænsning af markedsgang.

### 7.5.4 Delkonklusion af beregninger

Ovenstående analyse viser dermed, hvordan rentestigninger på tværs af alle indkomstgrupper øger de månedlige boligomkostninger og gør det væsentligt dyrere at finansiere et boliglån.

Selvom rentestigningen medfører en ensartet procentvis stigning i ydelsen på tværs af husholdningstyper, viser analysen tydelige forskelle i de økonomiske konsekvenser afhængigt af indkomstniveau. Lavindkomsthusholdninger rammes primært gennem et øget pres på det disponible rådighedsbeløb, mellemindkomsthusholdninger gennem en indsnævring af boligvalget, mens højindkomsthusholdninger i højere grad påvirkes via ændrede økonomiske prioriteringer.

### 7.6 Rentens påvirkning af husholdningernes boligvalg

I mikroøkonomisk teori kan boligvalg analyseres gennem consumer choice-modellen, hvor husholdninger søger at maksimere deres nytte under en given budgetrestriktion<sup>19</sup>.

Husholdninger vælger den bolig, der maksimerer deres nytte givet indkomst, boligpriser og finansieringsvilkår<sup>20</sup>. Når renten stiger, sker der et skift i budgetrestriktionen, idet de samlede omkostninger ved boligfinansiering øges. Dette reducerer det mulige valgsæt og ændrer dermed det optimale boligvalg.

Denne ændring kan forklares ved hjælp af indkomsteffekt og substitutionseffekt. Når renten stiger, øges husholdningens finansieringsomkostninger, hvilket reducerer den disponible indkomst. Dette medfører en indkomsteffekt, hvor husholdningens reelle købekraft falder, og det samlede forbrug, herunder boligforbrug, reduceres. Samtidig opstår en substitutionseffekt, fordi husholdningen ændrer sit boligvalg og substituerer mod billigere alternativer. Det kan være mod mindre boliger, boliger i billigere geografiske områder eller i nogle tilfælde lejeboliger frem for ejerboliger. Husholdningen tilpasser derfor sit valg for fortsat at maksimere nytten under den nye budgetrestriktion. Samspillet mellem indkomsteffekt og

---

<sup>19</sup> *Mikroøkonomi: Forbrugerteori ved køb af varer.* (2025, 18. august). Dinero.

<sup>20</sup> *Mikroøkonomi: Nyttmaksimering – mikroøkonomi.* (2025, 18. august). Dinero.

substitutionseffekt betyder, at renteændringer ikke kun reducerer husholdningernes samlede bolig efterspørgsel, men også ændrer sammensætningen af den efterspurgte boligtype.

Set i dette perspektiv kan forskellene mellem husholdningsgrupper forstås som forskelle i udgangspunktet for budgetrestriktionen. Dette er i overensstemmelse med analysen af lånekapacitet, hvor det fremgik, at lavindkomsthusholdninger i flere tilfælde ikke opnår positiv boligkøbekraft. I en consumer choice-fortolkning betyder det, at en ejerbolig i praksis falder uden for deres feasible set / budgetrestriktion, og det optimale valg begrænses til lejeboliger<sup>21</sup>.

For mellemindkomsthusholdninger reducerer rentestigningen derimod ikke valgmuligheden til nul, men forskyder i stedet den optimale løsning inden for det eksisterende sæt af boligmuligheder. Den lavere lånekapacitet og højere ydelse medfører, at husholdninger må substituere mod billigere boliger for at genetablere ligevægt under den nye budgetrestriktion. Her bliver nyttemaksimering central, idet husholdningen vælger den bolig, der giver højest mulig nytte under de strammere økonomiske rammer.

For højindkomsthusholdninger er budgetrestriktionen fortsat relativt flad, hvilket betyder, at rentestigningen ikke i samme grad begrænser det tilgængelige valgsæt. Effekten bliver derfor primært en intern tilpasning i forbrugssammensætningen, hvor boligtype, størrelse og beliggenhed justeres.

Samlet set kan renteændringer forstås som et skift i budgetrestriktionen i en consumer choice-ramme, hvilket medfører forskellige tilpasningsmekanismer afhængigt af indkomstniveau. Dette stemmer overens med analysens resultater og understreger de fordelingsmæssige konsekvenser af renteændringer på boligmarkedet.

## 7.7 Delkonklusion af analyse

Analysen viser samlet, at stigende renter har en tydelig negativ påvirkning på husholdningernes bolig efterspørgsel. Den økonomiske teori om udbud og efterspørgsel understøtter, at højere renter reducerer husholdningernes købekraft og dermed forskyder

---

<sup>21</sup> 3.4 The feasible set. (s.d.). *Coreecon*.

efterspørgslen efter boliger mod venstre. Dette ses også i de statistiske data, hvor perioden med markante rentestigninger siden 2021 falder sammen med et tydeligt fald i antallet af bolighandler i Danmark.

Beregningerne af modelhusholdningerne viser, at rentestigninger reducerer husholdningernes maksimale lånebeløb og øger de månedlige boligomkostninger. Den procentvise effekt af rentestigningen er ens i modellen, men konsekvenserne varierer i praksis betydeligt afhængigt af husholdningernes indkomst og økonomiske råderum. Lavindkomsthusholdninger rammes hårdest, da flere helt mister adgang til ejerboligmarkedet. Middelindkomsthusholdninger bevarer adgang, men oplever en væsentlig begrænsning i deres boligvalg.

Højindkomsthusholdninger påvirkes primært ved, at de må tilpasse boligtype, størrelse eller beliggenhed.

Analysen peger på, at rentestigninger ikke alene påvirker det samlede boligmarked, men også skaber forskelle mellem forskellige husholdningstyper. Selvom renteændringen er den samme for alle, afhænger den reelle betydning af husholdningernes økonomiske udgangspunkt. Stigende renter bidrager derfor både til lavere boligefterspørgsel og til en tydeligere opdeling af boligmarkedet, hvor adgangen til ejerbolig i højere grad afhænger af indkomst og økonomisk fleksibilitet.

## **8. Diskussion**

### **8.1 Betydningen af indkomst, gæld og kreditbegrænsninger**

På baggrund af analysens resultater kan det diskuteres, hvilke faktorer der i praksis har betydning for husholdningernes boligefterspørgsel, og hvorfor renteændringer påvirker husholdninger forskelligt. Selvom indkomst i økonomisk teori ofte fremhæves som en central forklarende faktor for efterspørgsel, viser analysen, at sammenhængen i praksis er mere kompleks, fordi husholdningernes gæld og kreditbegrænsninger også spiller en væsentlig rolle.

I efterspørgselsfunktionen  $E=f(p,y,r,f)$  indgår indkomst ( $y$ ) som en central forklarende faktor for boligefterspørgslen, hvor højere indkomst umiddelbart øger efterspørgslen. I praksis viser

analysen af modelhusholdningerne dog, at denne sammenhæng ikke er entydig, da indkomstens effekt i høj grad afhænger af husholdningernes gæld og de kreditbegrænsninger, der gælder på boligmarkedet. Dermed bliver indkomst ikke en ren "fri" efterspørgselsdriver, men en faktor, der kun kan omsættes til boligkøb under bestemte finansielle rammer.

Gæld har i den sammenhæng en dæmpende effekt på boligefterspørgslen, fordi den reducerer husholdningens rådighedsbeløb og dermed lånekapaciteten. Dette ses tydeligt i analysen, hvor selv husholdninger med middelindkomst i nogle tilfælde får reduceret deres boligkøbekraft markant som følge af renteændringer, fordi deres gældsbyrde gør dem mere sårbare. Gæld fungerer derfor som en indirekte begrænsning, der betyder, at samme indkomstniveau ikke nødvendigvis giver samme efterspørgsel efter bolig.

Kreditbegrænsninger forstærker denne effekt, fordi husholdninger ikke kan låne frit op til deres indkomstpotentiale. Krav til rådighedsbeløb, udbetaling og renter betyder, at boligefterspørgslen i praksis begrænses af bankernes vurdering af risiko. Dette er centralt i forhold til modellens resultater, hvor lavindkomsthusholdninger i flere tilfælde slet ikke opnår positiv lånekapacitet, selvom efterspørgselsfunktionen isoleret set ville indikere en vis efterspørgsel. Det viser, at kreditbegrænsninger i nogle tilfælde helt kan afbryde sammenhængen mellem indkomst og boligefterspørgsel.

I relation til den lineære model fra analysen " $ME=a-b \cdot p-c \cdot r+d \cdot y$ " kan både gæld og kreditbegrænsninger forstås som forhold, der reducerer effekten af indkomstleddet ( $d \cdot y$ ). Det betyder, at selvom indkomsten øger efterspørgslen, vil den faktiske effekt afhænge af husholdningens gældsposition og adgang til finansiering. Dette understøttes af Danmarks Nationalbank, som peger på, at danske husholdningers høje gæld gør boligmarkedet særligt følsomt over for renteændringer, fordi finansieringsomkostninger hurtigt påvirker den disponible økonomi<sup>22</sup>. Samtidig viser Danmarks Nationalbank også, at der er betydelige forskelle i gæld og indkomst på tværs af husholdninger, hvilket betyder, at kreditbegrænsninger rammer ujævnt og dermed påvirker boligefterspørgslen forskelligt<sup>23</sup>.

Samlet set betyder det, at indkomsten i sig selv ikke er tilstrækkelig til at forklare variationen i boligefterspørgsel. I stedet er det samspillet mellem indkomst, gæld og kreditbegrænsninger,

---

<sup>22</sup> *Pengepolitik vil afkøle økonomien betydeligt.* (2023, 15. marts). DANMARKS NATIONALBANK.

<sup>23</sup> Andersen, H., Gaarskær, C., Hviid, S., Klein, A., Nissen, R. & Vestergaard, E.. (2025, 25. november). *Et boligmarked i to tempi.* DANMARKS NATIONALBANK.

der afgør husholdningernes reelle efterspørgsel og dermed også, hvor stærkt rente- og prisændringer slår igennem i praksis.

## **8.2 Hvorfor renteelasticiteten varierer mellem forskellige husholdningstyper**

Hvor indkomst og gæld forklarer niveauet af boligefterspørgsel, er det relevant også at se på, hvordan husholdninger reagerer forskelligt på selve ændringen i renten. Analysen indikerer, at husholdningernes renteelasticitet varierer betydeligt afhængigt af indkomstniveau.

Renteelasticitet beskriver, hvor følsom boligefterspørgslen er overfor ændringer i renten. Analysen viser, at nogle husholdninger reagerer langt kraftigere på rentestigninger end andre, hvilket i analysen hænger sammen med forskelle i indkomst.

Husholdninger med lavere indkomst vil typisk have en højere renteelasticitet, da en rentestigning hurtigt påvirker deres rådighedsbeløb og maksimale lånemuligheder. Dette blev også påvist i analysen, hvor det var tydeligt, at ændringer i renten kan være udslagsgivende for, om husholdningerne har adgang til boligmarkedet.

Omvendt vil højindkomsthusholdninger ofte have en lavere renteelasticitet. De har typisk større opsparing og et større økonomisk råderum, hvilket gør dem mindre sårbare over for stigende renter. Selvom deres boligomkostninger også stiger, vil påvirkningen udgøre en mindre del af deres samlede økonomi. De har derfor bedre mulighed for at tilpasse sig ændringer i renten uden nødvendigvis at ændre boligvalg.

Samlet set peger dette på, at renteændringer ikke rammer husholdninger ens, men slår igennem på forskellige måder afhængigt af deres økonomiske situation. De tre husholdningstyper viser derfor, at renteændringer har en forskellig størrelsesordningspåvirkning afhængigt af indkomstniveau og økonomisk råderum.

### **8.3 Fastforrentet vs. variabel rente som forklaring på forskellig påvirkning**

En væsentlig forklaring på, at renteændringer i praksis påvirker husholdninger forskelligt, er typen af boliglån. I Danmark optager husholdninger typisk enten fastforrentede realkreditlån eller lån med variabel rente. Denne forskel har betydning for, hvor hurtigt og hvor kraftigt renteændringer slår igennem på husholdningernes økonomi.

Husholdninger med fastforrentede lån påvirkes ikke direkte af stigende renter på eksisterende lån, da deres ydelse er fastlagt ved lånoptagelsen. De højere renter får derfor primært betydning ved køb af ny bolig eller ved omlægning af lån. Omvendt vil husholdninger med variabel rente opleve en mere direkte effekt, da deres månedlige ydelse stiger, når markedsrenten stiger.

Dette betyder, at renteeffekten i praksis ikke rammer alle boligejere ens. Nogle husholdninger oplever en umiddelbar forværring af deres økonomiske råderum, mens andre kun påvirkes indirekte gennem lavere lånemuligheder ved fremtidige boligkøb. Modellen i dette projekt tager ikke højde for forskelle i låntyper, hvilket gør analysen mere forenklet end virkeligheden.

### **8.4 Renteændringer og geografisk forskydning på boligmarkedet**

Renteændringer påvirker ikke kun husholdningers mulighed for at købe bolig, men kan også have betydning for, hvor på boligmarkedet husholdninger har mulighed for at bosætte sig. Når stigende renter reducerer husholdningernes maksimale lånebeløb, vil mange være nødt til at søge mod billigere boligområder eller mindre boliger for fortsat at kunne opfylde kreditkravene.

Denne effekt rammer særligt husholdninger med lavere og mellemstore indkomster, da deres boligkøbekraft reduceres relativt mest i forhold til de områder, hvor boligpriserne allerede er høje. I praksis kan stigende renter derfor medføre, at nogle husholdninger fravælger centrale byområder og i stedet søger mod yderområder eller billigere kommuner, hvor boligpriserne er lavere. Rentestigninger kan dermed bidrage til en geografisk forskydning i bolig efterspørgslen.

For højindkomsthusholdninger vil renteændringer typisk have mindre betydning for den geografiske fleksibilitet, da deres økonomiske råderum fortsat gør det muligt at efterspørge boliger i attraktive områder. Dette kan medføre, at adgangen til bestemte boligområder i stigende grad afhænger af økonomisk styrke.

På længere sigt kan denne udvikling påvirke den geografiske fordeling af husholdninger og bidrage til øget opdeling mellem boligområder efter indkomstniveau. Renteændringer får dermed ikke kun betydning for boligefterspørgslens størrelse, men også for hvordan efterspørgslen fordeles geografisk på boligmarkedet.

## **8.5 Metodiske begrænsninger i analysen**

Analysen bygger på modelhusholdninger og forenklede økonomiske antagelser, hvilket betyder, at virkeligheden ikke nødvendigvis afspejles fuldstændigt. Husholdninger varierer blandt andet i forhold til opsparing, gæld, forbrugsvaner og boligbehov, og disse forskelle kan have betydning for, hvordan de påvirkes af stigende renter. Derfor vil den faktiske påvirkning på boligefterspørgslen kunne variere mere, end modellen viser.

Derudover fokuserer analysen primært på rentens betydning for husholdningernes økonomi og boligefterspørgsel. Andre faktorer som inflation, energipriser, lønudvikling og udviklingen på arbejdsmarkedet kan dog også påvirke husholdningernes økonomiske situation og deres mulighed for at købe bolig. Resultaterne giver derfor ikke et fuldstændigt billede af boligmarkedets udvikling, men viser især sammenhængen mellem renteændringer og husholdningernes økonomiske handlemuligheder.

Datagrundlaget kan også ses som en begrænsning, da analysen i høj grad bygger på gennemsnitstal og generelle økonomiske sammenhænge. Virkelige husholdninger kan blive vurderet forskelligt af banker og kreditinstitutter, hvilket betyder, at to husholdninger med samme indkomst ikke nødvendigvis har de samme lånemuligheder. På trods af disse begrænsninger giver analysen stadig et relevant billede af, hvordan rentestigninger kan påvirke forskellige husholdningstyper og deres boligefterspørgsel i forskellig størrelsesorden.

## 8.6 De sidste 20 %: Fra opsparing eller banklån?

Antagelsen om, at alle husholdninger kan betale 20 % i udbetaling, er centralt i modellen, fordi den har stor betydning for, hvem der overhovedet kan komme ind på boligmarkedet. I praksis finansieres denne del enten gennem opsparing eller ved supplerende banklån, og valget mellem disse to muligheder har væsentlig betydning for husholdningens økonomiske situation.

Hvis udbetalingen kommer fra opsparing, betyder det typisk, at husholdningen har haft et længerevarende økonomisk råderum og derfor har haft mulighed for at spare op over tid. Dette giver en mere robust økonomi ved boligkøb, fordi der ikke tilføjes yderligere gæld. Omvendt kan det også betyde, at husholdningen har haft et lavere forbrug eller højere opsparingsgrad i årene op til boligkøbet.

Hvis udbetalingen derimod finansieres gennem et banklån, øges husholdningens samlede gældsbyrde. Det medfører højere faste udgifter og gør husholdningen mere følsom over for rentestigninger, fordi både realkreditlån og banklån skal afdrages samtidig. Dette kan især forstærke kreditbegrænsningerne, da banker i praksis ofte er mere restriktive med at give lån til udbetalingen, netop fordi det øger den samlede risiko.

I forhold til analysen betyder det, at antagelsen om en fast 20 % udbetaling i modellen kan overvurdere, hvor mange husholdninger der reelt har adgang til ejerboligmarkedet. Især lavindkomsthusholdninger vil ofte være begrænset af manglende opsparing og dermed enten være afhængige af banklån eller helt være afskåret fra at kunne købe bolig. Omvendt vil højindkomsthusholdninger typisk lettere kunne finansiere udbetalingen via opsparing og dermed være mindre sårbare.

Samlet set har måden, de sidste 20 % finansieres på, stor betydning for husholdningernes økonomiske robusthed. Opsparing giver stabilitet og lavere risiko, mens banklån øger gældsbyrden og forstærker effekten af rentestigninger. Dette understreger, at adgang til boligmarkedet ikke kun afhænger af indkomst og rente, men også af husholdningens formueopbygning og finansielle fleksibilitet.

## **8.7 Hvor realistiske modelhusholdningerne er i forhold til virkeligheden**

Når de finansielle antagelser er diskuteret, er det relevant at vurdere, hvor realistiske modelhusholdningerne er i forhold til virkeligheden. Modelhusholdningerne er kun delvist realistiske, men de er netop konstrueret som en forenkling for at gøre sammenhængene mellem rente, indkomst og boligkøbekraft tydelige.

På den ene side bygger modellen på en række centrale og realistiske antagelser. Indkomstniveauerne tager udgangspunkt i Danmarks Statistiks indkomstdeciler, og renteniveauet afspejler den faktiske udvikling på det danske realkreditmarked. Derudover anvendes økonomiske rammer som 50/30/20-budgetmodellen samt krav til rådighedsbeløb fra banker. Det betyder, at modellen på et overordnet niveau rammer de økonomiske vilkår, som mange husholdninger faktisk møder ved boligkøb.

På den anden side er modellen samtidig en kraftig forenkling af virkeligheden. Husholdningerne behandles som ens i deres forbrugsmønstre, opsparingsgrad og mulighed for at stille 20 % i udbetaling, hvilket sjældent er tilfældet i praksis. I virkeligheden vil forskelle i opsparing, eksisterende gæld og kreditvurdering have stor betydning for boligkøbekraften. Særligt faktorer som gældsfaktor og individuel kreditvurdering spiller en væsentlig rolle i bankernes konkrete lånebeslutninger, men er ikke medtaget i modellen.

Samlet set er modelhusholdningerne derfor ikke realistiske som præcise beskrivelser af enkeltpersoner, men de er realistiske som analytiske konstruktioner. De fungerer som et redskab til at illustrere overordnede økonomiske sammenhænge, men ikke til at forudsige præcise boligvalg i virkeligheden.

## **8.8 Anvendelse af resultater i husholdningers boligbeslutninger**

Når modellens realisme er afklaret, bliver det centralt at se på, hvordan resultaterne kan anvendes som et beslutningsværktøj i husholdningers boligvalg. Beregningerne giver ikke kun et billede af, hvad husholdninger har råd til ved forskellige renteniveauer, men kan også bruges til at vurdere, hvor robuste deres boligbeslutninger er over for renteændringer.

En central observation fra analysen er, at boligkøbekraften ikke falder proportionalt for alle husholdninger ved en rentestigning. I stedet er der en tydelig størrelsesordningspåvirkning, hvor lav- og mellemindkomsthusholdninger oplever en markant større reduktion i lånekapacitet end højindkomsthusholdninger. Dette gør det muligt at anvende resultaterne som et konkret følsomhedsværktøj, hvor husholdninger kan vurdere, hvor kraftigt deres økonomi reagerer på ændringer i renten, og dermed hvor stor en sikkerhedsmargin der bør indregnes i husholdningens budget før et boligkøb.

I praksis kan beregningerne fungere som et scenariebaseret beslutningsgrundlag, hvor husholdninger kan sammenligne deres nuværende boligkøb med alternative renteniveauer. Det bliver dermed muligt ikke kun at vurdere, om en bolig er økonomisk realistisk ved nuværende rente, men også om den fortsat er økonomisk bæredygtig ved 1–3 procentpoint højere rente. Dette er særligt relevant i forhold til valg mellem fast og variabel rente.

Resultaterne tydeliggør samtidig, hvilke dele af husholdningens økonomi der fungerer som justeringsmekanismer. Ved lavere renter er der større råderum til både bolig og forbrug, mens stigende renter først og fremmest reducerer yderligere forbrug. På den måde kan husholdninger bruge analysen til at identificere, hvor i budgettet tilpasningen realistisk vil ske, og dermed undgå at overvurdere deres økonomi.

Samlet set fungerer beregningerne som et beslutningsstøttende redskab, der gør det muligt at kvalificere boligvalg ud fra ikke kun aktuelle forhold, men også potentielle fremtidige renteændringer. Det styrker husholdningernes mulighed for at træffe mere langsigtede boligbeslutninger, hvor konsekvenserne af renteusving er tydeligere vurderet på forhånd.

## **8.9 Konsekvenser for handlemuligheder**

Afslutningsvis er det centralt at se på, hvilken betydning renteændringerne har haft for husholdningernes handlemuligheder. Et centralt aspekt i diskussionen om stigende renter og boligefterspørgsel er spørgsmålet om, hvorvidt husholdninger har handlemuligheder eller ej. Handlemuligheder dækker over, i hvilken grad husholdninger har økonomisk fleksibilitet til at tilpasse sig ændrede forhold på boligmarkedet, eksempelvis gennem opsparing, højere indkomst eller mulighed for at ændre boligvalg.

Konsekvenserne af at have eller mangle handlemuligheder varierer mellem forskellige husholdningstyper. Manglende handlemuligheder kan være med til at forstærke den sociale ulighed på boligmarkedet. Ressourcestærke husholdninger vil fortsat have mulighed for at købe bolig og opbygge formue gennem boligmarkedet, mens økonomisk svagere grupper får vanskeligere ved at komme ind på markedet. Dermed kan forskellen mellem boligejere og ikke-boligejere vokse over tid.

Derudover har handlemuligheder ikke kun økonomisk betydning, men også sociale og psykologiske konsekvenser. Husholdninger med begrænsede muligheder kan opleve større økonomisk usikkerhed og mindre frihed til at planlægge deres fremtid. Omvendt giver større handlemuligheder en højere grad af økonomisk tryghed og fleksibilitet.

Diskussionen viser derfor, at rentestigninger ikke påvirker alle husholdninger ens. Konsekvenserne afhænger i høj grad af husholdningernes økonomiske situation og deres mulighed for at tilpasse sig udviklingen på boligmarkedet. Handlemuligheder bliver dermed en vigtig faktor for både boligefterspørgsel og ulighed i samfundet.

## **9. Konklusion**

Dette projekt har undersøgt, hvordan rentestigninger siden 2021 har påvirket husholdningers boligefterspørgsel i Danmark, samt i hvilken grad påvirkningen varierer mellem forskellige husholdningstyper. Analysen har taget udgangspunkt i mikroøkonomisk teori, statistisk udvikling på det danske boligmarked samt modelberegninger baseret på forskellige indkomstniveauer og husstandssammensætninger.

Projektets analyse viser samlet set, at rentestigninger har haft en tydelig dæmpende effekt på boligefterspørgslen. Når renten stiger, øges finansieringsomkostningerne ved boligkøb, hvilket medfører højere månedlige ydelser på boliglån og en reduktion af husholdningernes maksimale lånekapacitet. Dermed reduceres husholdningernes købekraft på boligmarkedet, hvilket påvirker både deres mulighed for at købe bolig og typen af bolig, de har økonomisk mulighed for at efterspørge.

Den teoretiske analyse med udgangspunkt i udbuds- og efterspørgselsmodellen understøtter, at højere renter fører til en venstreforskydning af efterspørgselskurven på boligmarkedet. Dette indebærer lavere boligefterspørgsel, færre handler og et nedadgående pres på boligpriserne. Samtidig viser den statistiske udvikling siden 2021 en tydelig sammenhæng mellem de kraftige rentestigninger og det markante fald i boligsalget i Danmark. Selvom boligmarkedets udvikling også påvirkes af andre forhold som inflation, indkomstudvikling og økonomiske forventninger, peger analysen på, at renten har været en central drivkraft bag udviklingen.

Analysen af modelhusholdningerne viser desuden, at rentestigninger ikke påvirker alle husholdninger ens. Effekten afhænger i høj grad af husholdningernes økonomiske udgangspunkt, herunder indkomstniveau, rådighedsbeløb og økonomisk robusthed. Lavindkomsthusholdninger fremstår som den mest sårbare gruppe. Flere lavindkomsthusholdninger har begrænset eller ingen adgang til ejerboligmarkedet allerede før rentestigningen, og højere renter forværrer denne situation yderligere. For disse husholdninger kan selv mindre rentestigninger være afgørende for, om boligkøb overhovedet er muligt.

Mellemindkomsthusholdningerne påvirkes også betydeligt af rentestigningerne. Selvom de generelt bevarer adgang til boligmarkedet, reduceres deres maksimale lånebeløb og boligkøbekraft markant. Konsekvensen bliver ofte et ændret boligvalg, hvor husholdninger må vælge billigere boliger, mindre boligareal eller mindre attraktive geografiske placeringer. Rentestigninger medfører dermed ikke nødvendigvis udelukkelse fra boligmarkedet, men en tydelig indskrænkning af de tilgængelige boligmuligheder.

Højindkomsthusholdninger påvirkes ligeledes af stigende renter, men i mindre grad i forhold til markedsadgang. Deres større økonomiske råderum, højere indkomster og typisk bedre mulighed for opsparing gør dem mere robuste over for stigende finansieringsomkostninger. For denne gruppe består effekten primært i ændrede prioriteringer i boligvalg frem for tab af adgang til boligmarkedet.

Consumer choice-teorien bidrager samtidig til at forklare, hvordan husholdningernes boligvalg ændres som følge af rentestigninger. Når de samlede boligomkostninger stiger, strammes husholdningernes budgetrestriktion, hvilket reducerer det mulige valgsæt. Husholdninger

tilpasser sig derfor gennem ændrede prioriteringer og substitution mod billigere boligalternativer eller ved at udskyde boligkøb. Rentestigninger påvirker således ikke kun størrelsen af boligefterspørgslen, men også sammensætningen af den efterspurgte boligtype.

Projektet viser samtidig, at analysens resultater skal fortolkes i lyset af modellens metodiske begrænsninger. Modelhusholdningerne bygger på forenkede antagelser om blandt andet faste udgifter, udbetaling og finansieringsvilkår. Derudover er faktorer som gældsfaktor, individuel kreditvurdering, låntyper og husholdningernes opsparring ikke integreret i modellen. Resultaterne kan derfor ikke generaliseres direkte til alle husholdninger, men fungerer som analytiske illustrationer af de centrale økonomiske mekanismer mellem rente, boligkøbekraft og boligefterspørgsel, som gør det nemt for virkelige husholdninger at forstå deres situation.

Samlet set kan det konkluderes, at rentestigninger siden 2021 har haft en markant påvirkning på husholdningers boligefterspørgsel i Danmark. Effekten er dog ikke ensartet, men varierer betydeligt mellem forskellige husholdningstyper. Jo lavere økonomisk råderum husholdningen har, desto større betydning får rentestigninger for adgang til boligmarkedet og mulighederne for boligvalg, og dermed giver det en faldende efterspørgsel. Projektet understreger dermed, at renteændringer ikke alene påvirker det samlede boligmarked, men også bidrager til en tydeligere segmentering af boligmarkedet, hvor adgang til ejerbolig i stigende grad afhænger af indkomst, økonomisk robusthed og finansielle handlemuligheder.

## 10. Litteraturliste

3.4 The feasible set. (s.d.). Coreecon. Lokaliseret den 14. maj 2026 på <https://books.coreecon.org/the-economy/microeconomics/03-scarcity-wellbeing-04-feasible-set.html>

50/30/20-reglen. (s.d.). Female Invest. Lokaliseret den 25. april 2026 på [https://www.femaleinvest.com/da-dk/investeringsordbog/50-30-20-reglen?utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=14881395505&utm\\_content=&gad\\_source=1&gad\\_campaignid=14881395505&gbraid=0AAAAACYm18OW65nWsf5neAP20M-u2pgL&gclid=CjwKCAjwzLHPBhBTEiwABaLsSqKotNkiV-2-DLFTThndUrMdzbtpFbHKE98QQRmKKB04EL5ZpvkHMjRoCUC8QA vD\\_BwE](https://www.femaleinvest.com/da-dk/investeringsordbog/50-30-20-reglen?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=14881395505&utm_content=&gad_source=1&gad_campaignid=14881395505&gbraid=0AAAAACYm18OW65nWsf5neAP20M-u2pgL&gclid=CjwKCAjwzLHPBhBTEiwABaLsSqKotNkiV-2-DLFTThndUrMdzbtpFbHKE98QQRmKKB04EL5ZpvkHMjRoCUC8QA vD_BwE)

Andersen, H., Gaarskær, C., Hviid, S., Klein, A., Nissen, R. & Vestergaard, E.. (2025, 25. november). Et boligmarked i to tempi. DANMARKS NATIONALBANK. Lokaliseret den 9. maj 2026 på [https://www.nationalbanken.dk/da/viden-og-nyheder/publikationer-og-taler/analyse/2025/et-boligmarked-i-to-tempi?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.nationalbanken.dk/da/viden-og-nyheder/publikationer-og-taler/analyse/2025/et-boligmarked-i-to-tempi?utm_source=chatgpt.com)

Andersen, J. & Keiding, H. (s.d.). Introduktion til Nationaløkonomi. Københavns Universitet - Økonomisk institut. Lokaliseret den 1. maj 2026 på <https://web.econ.ku.dk/keiding/Textbooks/National%C3%B8konomi/kapitel2.pdf>

Boligudlån for kunder med høj gældsfaktor. (s.d.). KGFS. Lokaliseret den 26. april 2026 på [https://cdn.finstilsynet.dk/finanstilsynet/Media/638447253920731157/Anvisninger-til-indberetning-KGFS\\_vefterhring\\_vfinal.pdf](https://cdn.finstilsynet.dk/finanstilsynet/Media/638447253920731157/Anvisninger-til-indberetning-KGFS_vefterhring_vfinal.pdf)

Efterspørgselskurve: Hvad er en efterspørgselskurve?. (2022, 11. januar). Dinero. Lokaliseret den 26. april 2026 på <https://dinero.dk/ordbog/efterspoergselskurve/>

Benedicte Lykke Mogensen & Freja Bach Studsholt  
Aalborg Universitet  
27. maj 2026

Ejendomssalg. (s.d.). Danmarks Statistik. Lokaliseret den 20. maj 2026 på  
<https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/oekonomi/ejendomme/ejendomssalg>

Gode råd til dig, der er førstegangskøber: Rådighedsbeløb. (s.d.). AL Sydbank. Lokaliseret den 25. april 2026 på <https://www.sydbank.dk/privat/bolig-laan/gode-raad#:~:text=Der%20er%20vejledende%20minimumsgr%C3%A6nser%20for%2C%20hvor%20stort,for%20en%20voksen%20i%20husstanden.%2012.000%20kr.>

Hvad er gældsfaktor?. (s.d.). Realkredit Danmark. Lokaliseret den 26. april 2026 på  
<https://rd.dk/kundeservice/faq-and-guides/faq/hvad-er-gaeldsfaktor>

Indkomst fordelt på deciler. (2025, 01. december). Danmarks Statistik. Lokaliseret den 25. april 2026 på <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/arbejde-og-indkomst/indkomst-og-loen/indkomstfordeling>

Levring, P. (2023, 28. november). Høj indtjening kan modgå øgede risici i bankerne. DANMARKS NATIONALBANK. Lokaliseret den 1. april 2025 på [https://www.nationalbanken.dk/da/viden-og-nyheder/publikationer-og-taler/analyse/2023/hoej-indtjening-kan-modgaa-oegede-risici-i-bankerne?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.nationalbanken.dk/da/viden-og-nyheder/publikationer-og-taler/analyse/2023/hoej-indtjening-kan-modgaa-oegede-risici-i-bankerne?utm_source=chatgpt.com)

Madsen, T. (2025, 19. september). Renteudviklingen 2021–2025: En tur i rutsjebanen. DM&E. Lokaliseret den 1. april 2025 på <https://dmoge.dk/blog/2025/09/19/renteudviklingen-2021-2025-en-tur-i-rutsjebanen/>

Benedicte Lykke Mogensen & Freja Bach Studsholt  
Aalborg Universitet  
27. maj 2026

Mikroøkonomi: Forbrugerteori ved køb af varer. (2025, 18. august). Dinero. Lokaliseret den 26. april 2026 på

<https://dinero.dk/ordbog/mikrooekonomi/#:~:text=Forbrugerteorien%20handler%20dels%20om%20k%C3%B8b%20af%20varer,forbrugerens%20pr%C3%A6ferencer%20til%20rationale%20samt%20budgetm%C3%A6ssige%20begr%C3%A6nsninger.>

Mikroøkonomi: Nyttmaksimering – mikroøkonomi. (2025, 18. august). Dinero. Lokaliseret den 26. april 2026 på

<https://dinero.dk/ordbog/mikrooekonomi/#:~:text=Forbrugerteorien%20handler%20dels%20om%20k%C3%B8b%20af%20varer,forbrugerens%20pr%C3%A6ferencer%20til%20rationale%20samt%20budgetm%C3%A6ssige%20begr%C3%A6nsninger.>

Pedersen, E. (s.d.). The Development in Cash Prices of OwnerOccupied Housing .

DANMARKS NATIONALBANK. Lokaliseret den 7. maj 2026 på

<https://www.nationalbanken.dk/media/1x0hnjin/2004-mon1-dev19.pdf>

Pengepolitik vil afkøle økonomien betydeligt. (2023, 15. marts). DANMARKS

NATIONALBANK. Lokaliseret den 9. maj 2026 på

[https://www.nationalbanken.dk/media/cowozr24/monetaere-og-finansielle-tendenser- pengepolitik-vil-afkoele-oekonomien-betydeligt.pdf?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.nationalbanken.dk/media/cowozr24/monetaere-og-finansielle-tendenser- pengepolitik-vil-afkoele-oekonomien-betydeligt.pdf?utm_source=chatgpt.com)

Priselasticitet – Hvad er priselasticitet?. (2022, 6. maj). Dinero. Lokaliseret den 14. maj 2025

på <https://dinero.dk/ordbog/priselasticitet/>

Realkreditlån – få svar på alle dine lånespørgsmål. (s.d.). Danske Bank. Lokaliseret den 25.

april 2026 på <https://danskebank.dk/privat/mit-liv/bolig/koebe-bolig/realkreditlaan-faa-svar-paa-alle-dine-laanespoergsmaal>

Benedicte Lykke Mogensen & Freja Bach Studsholt  
Aalborg Universitet  
27. maj 2026

Realkreditlån: Sådan fungerer det. (2026, 14. marts). Boligklarhed. Lokaliseret den 1. maj 2026 på [https://www.boligklarhed.dk/artikler/realkreditlan?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.boligklarhed.dk/artikler/realkreditlan?utm_source=chatgpt.com)

Rente- og kursudvikling på realkreditlån og CIBOR 3M: Renteudvikling. (2026, 22. april). Jyske Bank. Lokaliseret den 26. april 2026 på [https://www.jyskebank.dk/bolig/realkreditkurser/rente-og-kursudvikling?Partnerid=GOG100&utm\\_source=google&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=JB+-+Google+-+Search+-+Generic+-+DSA&gad\\_source=1&gad\\_campaignid=23476188709&gbraid=0AAAAAD0W1B6TKtdEQmBFuGflJuK5DO1jx&gclid=Cj0KCQjw77bPBhC\\_ARIsAGAjV-\\_YZ23OA8sltmZAmjRrEXw2ugoGMP0HHFRrTlt-1-wOuot9\\_DKVJMaAg6\\_EALw\\_wcB](https://www.jyskebank.dk/bolig/realkreditkurser/rente-og-kursudvikling?Partnerid=GOG100&utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=JB+-+Google+-+Search+-+Generic+-+DSA&gad_source=1&gad_campaignid=23476188709&gbraid=0AAAAAD0W1B6TKtdEQmBFuGflJuK5DO1jx&gclid=Cj0KCQjw77bPBhC_ARIsAGAjV-_YZ23OA8sltmZAmjRrEXw2ugoGMP0HHFRrTlt-1-wOuot9_DKVJMaAg6_EALw_wcB)

Renter og bidrag. (s.d.). Danmarks Statistik. Lokaliseret den 1. maj 2026 på <https://www.dst.dk/da/Statistik/emner/oekonomi/finansielle-markeder/renter-og-bidrag>

Strammere pengepolitik har gjort finansiering dyrere. (2022, 21. september). DANMARKS NATIONALBANK. Lokaliseret den 20. maj 2026 på <https://www.nationalbanken.dk/da/viden-og-nyheder/publikationer-og-taler/analyse/2022/strammere-pengepolitik-har-gjort-finansiering-dyrere>