

27. juni 2025



Boligejernes friværdier når nye rekordhøjder hjulpet på vej af stigende boligpriser og afdæmpet låneappetit

Boligejernes friværdier har nået nye rekordhøjder og er steget i ni kvartaler i træk. I første kvartal 2025 steg friværdierne med 45 milliarder kroner, hvilket bringer den samlede friværdi op på 2.591 milliarder kroner. Det svarer til, at den gennemsnitlige boligejer har en friværdi på over 1,4 millioner kroner. Siden slutningen af 2022, hvor rente- og inflationskrisen havde sat sine negative spor på boligmarkedet, er friværdierne steget med 467 milliarder kroner, svarende til en gennemsnitlig stigning på cirka 250.000 kroner pr. boligejer. Justeret for inflation ligger vi dog stadig 100 milliarder kroner under toppen fra tredje kvartal 2021 og er lidt under niveauerne fra før finanskrisen. Der er tydelige forskelle i friværdierne på tværs af boligtyper og geografiske områder. Ejerlejligheder har haft de største friværdistigninger over de seneste par år, mens sommerhuse har haft en mere beskeden vækst. Samtidig er friværdierne steget mest i de områder, hvor boligpriserne i forvejen er højest. I Gentofte er den gennemsnitlige friværdi i et parcelhus på 6,6 mio. kroner, mens den er på mere beskedne 375.000 kroner på Lolland. Friværdistigningerne er hjulpet på vej af både stigende boligpriser og en afdæmpet låneappetit i en historisk kontekst. Sidstnævnte understøtter, at der er tale om en relativ sund prisfremgang på det brede boligmarked herhjemme.

Af: Christian Hilligsøe Heinig, cheføkonom

Friværdierne fortsætter fremgangen og når nyt rekordniveau

Boligmarkedet har været i fin form de senere år, og prisstigningerne på boligmarkedet har på det seneste bredt sig mere og mere ud på tværs af landet.

Vi har i den anledning taget pulsen på udviklingen i boligejernes friværdier på tværs af landet. Det har vi gjort ved hjælp af vores friværdimodel, der er blevet opdateret med de seneste tal for både boligpriserne og udlån fra både bank og realkredit relateret til boligen.

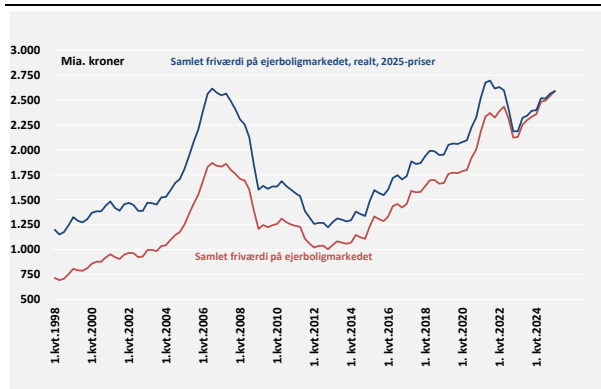
Først og fremmest kan vi konstatere, at boligejernes friværdier nu er steget 9. kvartaler i træk. Helt præcist steg friværdierne med 45 mia. kroner i 1. kvartal 2025 i forhold til 4. kvartal 2024. Friværdistigningen i kvartalet er drevet af stigende boligformuer på 57 mia.

kroner, mens den samlede boliggyld trak i modsat retning med en stigning på 12 mia. kroner.

Siden slutningen af 2022, hvor rente- og inflationskrisen havde sendt boligmarkedet i dørken, er friværdierne steget med hele 467 mia. kroner. Dermed er boligejernes samlede friværdier nu oppe på 2.591 mia. kroner – det højeste niveau nogensinde, jf. figur 1.

Inden man bliver alt for imponeret af en ny rekord i danskernes friværdier, skal man huske på, at friværdierne måles nominelt – altså i løbende priser. Korrigerer vi friværdierne for inflationen – og dermed måler dem realt – så er vi stadig godt 100 mia. kroner fra toppen tilbage i 3. kvartal 2021 – og vi er også lige under toppen fra før finanskrisen tilbage i 2006.

Figur 1. Rekordhøje friværdier målt nominelt – korrigeret for inflationen er vi lidt fra toppen



Kilde: Nationalbanken, Danmarks Statistik, Finans Danmark og Realkredit Danmark

Selv om det er værd at glæde sig over de stigende friværdier, da de er et spejl af en fortsat gunstig udvikling i dansk økonomi, så er stigende friværdier ikke noget i sig selv, der gør os rigere som samfund. Således betyder den enes fortjeneste blot, at en anden part skal betale det mere for boligen – og det dermed også kan blive vanskeligere at komme ind på boligmarkedet for dem, som er udenfor boligmarkedet.

Ejerlejligheder fører an – sommerhuse bagerst i feltet

De samlede friværdier på boligmarkedet løber som set op i astronomiske størrelser. Oversætter vi friværdierne til den gennemsnitlige boligejer, så ender vi på godt 1,4 mio. kroner.

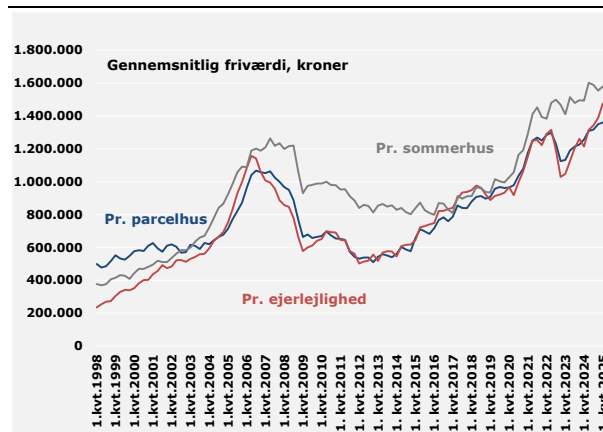
Det er klart, at der er en stor forskel på niveauerne af friværdier på tværs af boligejerne. Der vil være boligejere, der lige er kommet ind på markedet uden de store friværdier til følge, mens andre har været på boligmarkedet i mange år og nydt gavn af betydelige prisstigninger.

Zoomer vi ind på det seneste kvartal, er den gennemsnitlige friværdi pr. boligejer steget med 25.000 kroner og friværdien er hele 250.000 kroner højere end ved udgangen af 2022, hvor de senest bundede.

Splitter vi den gennemsnitlige friværdi pr. boligejer ud på de forskellige boligsegmenter, så ser vi ikke overraskende de største friværdistigninger på markedet for ejerlejligheder, hvor priserne er steget mest over de senere år, jf. figur 2. Den gennemsnitlige friværdi pr. ejerlejlighed er gået i vejret med næsten 450.000 kroner siden ultimo 2022, mens parcelhuse er steget med 235.000 kroner og sommerhuse med "kun" 110.000 kroner. De mere afdæmpede

stigningstakter på sommerhusmarkedet over de seneste par år skal også ses i lyset af de markante prisstigninger, vi var vidne til gennem pandemien.

Figur 2. Stigende friværdier på tværs af boligsegmenter – men ejerlejligheder fører an

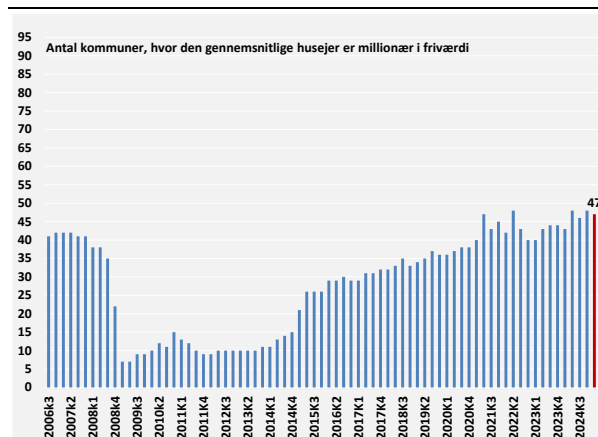


Kilde: Nationalbanken, Danmarks Statistik, Finans Danmark og Realkredit Danmark

Den gennemsnitlige husejer er millionær i friværdi i næsten halvdelen af landets kommuner

Ser vi ud over landets 98 kommuner, så er den gennemsnitlige parcelhusejer millionær i friværdi i 47 kommuner. Det er tæt på et rekordhøjt niveau – og en smule over, hvad vi så i årene før finanskrisen, hvor det gjorde sig gældende i 42 kommuner, jf. figur 3. Igen skal vi dog huske på, at der her er tale om en nominel opgørelse.

Figur 3. I flere og flere kommuner er den gennemsnitlige husejer millionær i friværdi



Kilde: Nationalbanken, Danmarks Statistik, Finans Danmark og Realkredit Danmark

Vi kommer imidlertid ikke udenom, at der er markante lokale forskelle i friværdierne på tværs af boligejerne, da nogle områder af landet har oplevet mere beskedne prisstigninger end andre områder gennem en længere årrække.

Landets højeste friværdier finder vi på Frederiksberg, Gentofte, Lyngby-Taarbæk, København og Rudersdal. Parcelhusmarkedet på Frederiksberg er relativt småt, så her skal tallene tages med visse forbehold, men den gennemsnitlige friværdi pr. parcelhus har netop passeret 10 mio. kroner. Herefter er der et spring ned til Gentofte på 6,6 mio. kroner, mens vi er på den høje side af 4,5 mio. kroner i både Lyngby-Taarbæk og København, jf. tabel 1.

Tabel 1. Gennemsnitlig friværdi pr. parcelhus

Gennemsnitlig friværdi pr. parcelhus på tværs af landets kommuner								
1	Frederiksberg	10.116.841	34	Lejre	1.455.552	67	Hedensted	753.951
2	Gentofte	6.610.374	35	Odense	1.431.422	68	Odsherred	753.893
3	Lyngby-Taarbæk	4.714.545	36	Silkeborg	1.390.343	69	Ikast-Brande	753.269
4	København	4.544.453	37	Odder	1.242.617	70	Samsø	730.078
5	Rudersdal	4.214.685	38	Ringsted	1.241.548	71	Nyborg	725.495
6	Hørsholm	4.172.365	39	Halsnæs	1.220.992	72	Læsø	723.624
7	Furesø	3.505.362	40	Aalborg	1.209.537	73	Aabenraa	713.985
8	Gladsaxe	3.407.292	41	Holbæk	1.193.381	74	Faaborg-Midtfyn	677.888
9	Dragør	3.347.757	42	Syddjurs	1.142.887	75	Mariagerfjord	659.990
10	Allerød	2.782.168	43	Svendborg	1.125.705	76	Nordfyns	659.444
11	Rødovre	2.756.364	44	Favrskov	1.108.684	77	Vordingborg	649.736
12	Fredensborg	2.684.775	45	Vejle	1.060.073	78	Varde	628.454
13	Hvidovre	2.657.015	46	Fanø	1.043.274	79	Vejen	627.086
14	Tårnby	2.636.380	47	Stevns	1.010.511	80	Jammerbugt	617.941
15	Ballerup	2.588.449	48	Kolding	992.262	81	Frederikshavn	614.127
16	Herlev	2.510.796	49	Esbjerg	989.028	82	Ringkøbing-Skjern	612.065
17	Vallensbæk	2.505.839	50	Fredericia	984.370	83	Hjørring	574.441
18	Helsingør	2.490.427	51	Horsens	949.279	84	Thisted	561.420
19	Solrød	2.438.854	52	Rebild	942.567	85	Morsø	559.179
20	Roskilde	2.371.279	53	Næstved	941.015	86	Assens	557.563
21	Århus	2.335.862	54	Sorø	915.286	87	Brønderslev-Dronni	548.248
22	Brøndby	2.314.942	55	Kerteminde	894.227	88	Norddjurs	547.803
23	Greve	2.254.719	56	Slagelse	875.181	89	Haderslev	540.509
24	Hillerød	2.243.935	57	Holstebro	874.759	90	Struer	527.382
25	Glostrup	2.241.290	58	Faxe	859.786	91	Guldborgsund	525.448
26	Ishøj	2.103.783	59	Middelfart	841.940	92	Vesthimmerlands	520.357
27	Høje-Taastrup	2.083.320	60	Billund	831.630	93	Lemvig	513.172
28	Egedal	2.079.278	61	Viborg	830.962	94	Langeland	506.830
29	Albertslund	1.957.451	62	Herning	813.440	95	Skive	499.465
30	Køge	1.783.823	63	Kalundborg	783.916	96	Ærø	461.051
31	Skanderborg	1.594.281	64	Sønderborg	781.990	97	Tønder	414.687
32	Frederikssund	1.558.717	65	Bornholm	760.931	98	Lolland	376.653
33	Gribskov	1.481.798	66	Randers	757.379			

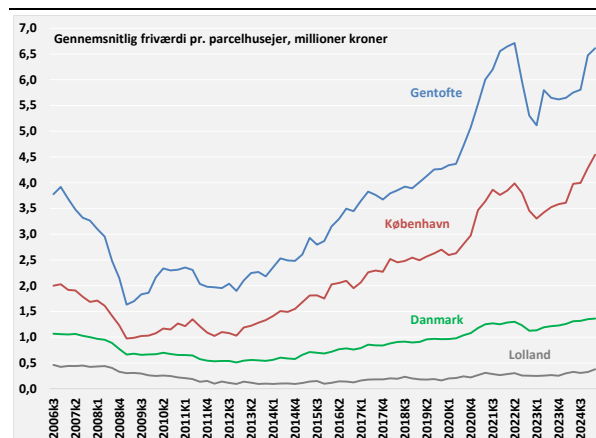
Kilde: Nationalbanken, Danmarks Statistik, Finans Danmark og Realkredit Danmark

Første jyske kommune på listen over højeste friværdier er ikke overraskende Aarhus, hvor den gennemsnitlige parcelhusejer har en friværdi på 2,3 mio. kroner. Aarhus placerer sig på 21. pladsen. Skuer vi yderligere ned over listen, er Odense nummer 35 med en gennemsnitlig friværdi på godt 1,4 mio. kroner og Aalborg er nummer 40 med et niveau på cirka 1,2 mio. kroner. Helt i bunden af listen er Lolland, hvor den gennemsnitlige friværdi er noget mere beskedne på cirka 375.000 kroner.

Trods den relativt beskedne friværdi på Lolland, så har der faktisk været en pæn fremgang på det seneste, hvilket netop afspejler et for tiden relativt bredt opsving på boligmarkedet. Tilbage ved udgangen af 2022 er den gennemsnitlige friværdi pr. parcelhusejer på Lolland steget fra 250.000 kroner til førnævnte

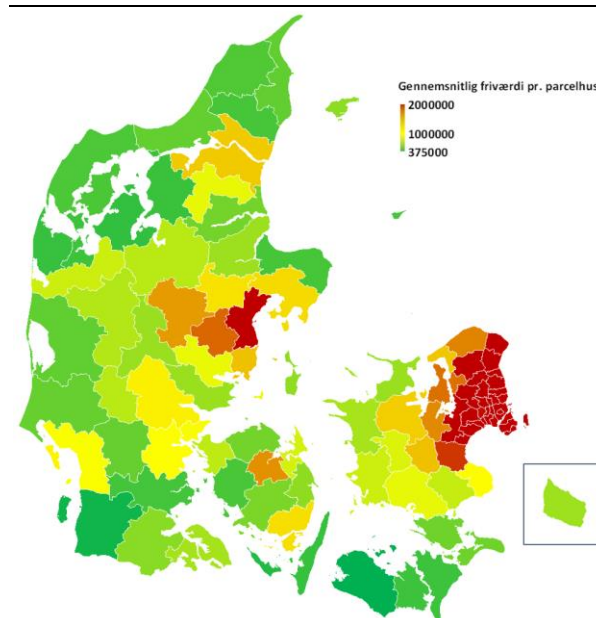
375.000 kroner – en fremgang på 50 %. De gennemsnitlige friværdier er dog stadig lavere end før finanskrisen – tilbage i sommeren 2006 lå den gennemsnitlige friværdi på 460.000 kroner. I samme periode er den gennemsnitlige friværdi pr. parcelhus vokset med 2,55 mio. kroner i København og næsten 2,85 mio. kroner i Gentofte, jf. figur 4.

Figur 4. På Lolland er den gennemsnitlige friværdi pr. parcelhus stadig lavere end før finanskrisen



Kilde: Nationalbanken, Danmarks Statistik, Finans Danmark og Realkredit Danmark

Danmarkskort over gennemsnitlige friværdier pr. parcelhus



Kilde: Nationalbanken, Danmarks Statistik, Finans Danmark og Realkredit Danmark

Note: Den røde farve angiver friværdier fra minimum 2 mio. kroner

Stadig afdæmpet låneappetit hos boligejerne trods de høje friværdier

De stigende og høje friværdier er primært drevet af fremgangen i boligpriserne, men samtidig er de også hjulpet på vej af en afdæmpet låneappetit hos boligejerne.

Som tidligere nævnt er friværdierne vokset med hele 467 mia. kroner siden udgangen af 2022 – og i denne periode er boliggylden faktisk faldet med 22 mia. kroner. Det skal ses i lyset af konverteringsgevinster fra stigende renter, der har reduceret boligejernes restgæld, men der har helt generelt også været begrænset efterspørgsel efter tillægsbelåning i de stigende friværdier. Da det til sammenligning gik stærkest i årene op til finanskrisen, der så vi en vækst i boliggylden på den høje side af 15 % - og alene fra sommeren 2005 til sommeren 2006 steg boliggylden med næsten 170 mia. kroner.

Aktuelt set er boliggylden vokset med 1,5 % over det seneste års tid – og der er tegn på, at der er kommet lidt mere gang i udlånsvæksten på det seneste efter vi netop har haft en periode, hvor der ligefrem har været tale et fald i det samlede boligudlån på tværs af bank og realkredit, jf. figur 5.

Den fortsat lave udlånsvækst i en historisk kontekst understreger dermed også, at der er tale om en relativ sund fremgang på det brede boligmarked, der ikke er drevet af overoptimistiske forventninger og høj kreditvækst. Samme fortælling om boligmarkedet på landsplan fremgår i øvrigt også af boligbyrden – altså hvad det koster at købe og eje en bolig i forhold til de disponible indkomster - hvor vi i øjeblikket er tæt på det historiske gennemsnit over de seneste 40 år.

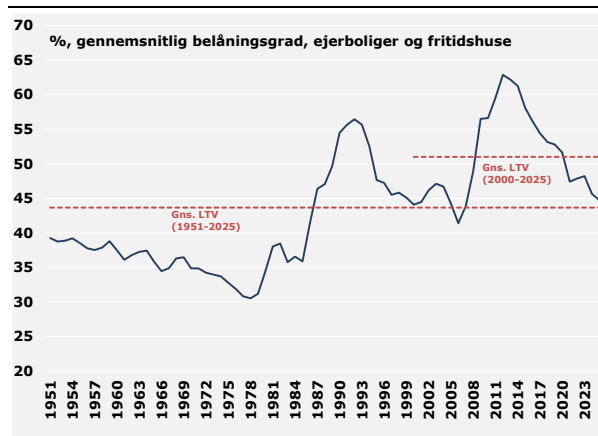
Figur 5. Udlånsvæksten til boligejerne i bedring – men stadig meget lav i en historisk kontekst



Kilde: Nationalbanken, Danmarks Statistik, Finans Danmark og Realkredit Danmark

Den gennemsnitlige belåningsgrad for ejerboliger og fritidshuse er samlet set faldet til 44,7 % mod 50 % ved udgangen af 2022 og hele 63,5 % tilbage på toppen i 2012. Dermed ejer vi nu en noget større andel af vores mursten i boligen, end vi skylder væk til bank- og realkreditinstitutterne. Vi skal tilbage til lige før finanskrisen i sommeren 2007 for at finde lavere belåningsgrader på boligmarkedet, jf. figur 6.

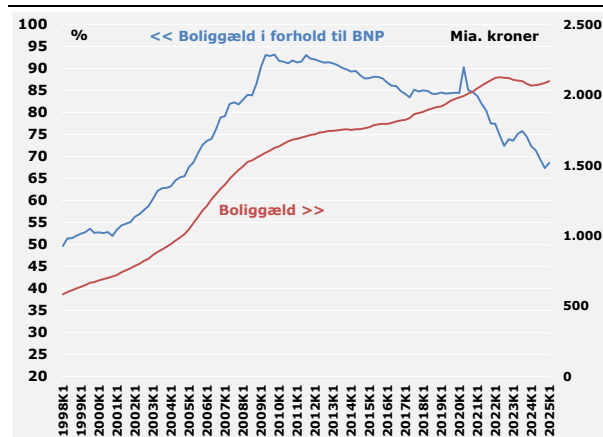
Figur 6. Markant fald i belåningsgraderne på boligmarkedet



Kilde: Nationalbanken, Danmarks Statistik, Finans Danmark og Realkredit Danmark

Den träge udvikling i boliggylden over de senere år afspejler sig også i et markant fald i boliggyldens størrelse, når vi holder det op imod den samlede økonomiske aktivitet herhjemme i form af BNP-tallene. Tilbage i perioden fra 2009 til 2013 lå boliggylden på omtrent 90 % af BNP – i dag er andelen skrumpet til små 70 %, jf. figur 7. Denne "konsolidering" af gælden har også medført, at de danske husholdninger ikke længere har international rekord i højest gæld i forhold til vores indkomster.

Figur 7. Boligejernes gæld fylder i dag markant mindre af økonomien end tidligere



Kilde: Nationalbanken, Danmarks Statistik, Finans Danmark og Realkredit Danmark

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

Redaktion

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

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