

Analyse

Udlån til boligkøb i hele landet

Banker og realkreditinstitutter låner ud i hele Danmark, og der er ikke noget postnummer, hvor man på forhånd er udelukket fra at få lån. Alligevel er der blandt nogen en opfattelse af, at låneansøgere i landdistrikter og yderområder systematisk stilles ringere og oftere får afslag på deres låneansøgninger end tilsvarende ansøgere andre steder i Danmark. Den opfattelse kan medvirke til usikkerhed blandt nogle boligkøbere. Hvis tvivl om finansiering får familier til at fravælge landdistrikterne, risikerer det at bremse udvikling, vækst og bosætning i store dele af Danmark.

Finans Danmark har løbende forsøgt at imødekomme den usikkerhed med analyser og data, som viser, at der lånes ud i hele Danmark, og opfordrer desuden låneansøgere i landdistrikter til at henvende sig med konkrete sager, hvis de føler sig forskelsbehandlet. En gennemgang af en række konkrete sager, Finans Danmark har fået indblik i, viser, at afslaget i ingen af tilfældene skyldes postnummeret.

Senest har Finans Danmark på vegne af banker og realkreditinstitutter givet et klart løfte om et lånetilbud, som skal skabe klarhed og tryghed for boligkøberne: Er økonomien til det, kan man være sikker på at blive tilbudt et lån til en bolig i landdistrikterne efter gældende regler og instituttets kreditpolitik.

Det er dog hverken givet eller forventeligt, at alle, der søger om lån, vil få tilbudt et lån. En del vil – og skal – have afslag, hvis deres økonomi eller øvrige forhold indebærer en for høj risiko for, at de ikke kan betale de løbende renter og afdrag, eller hvis lånet generelt vil sætte dem i en for stram økonomisk situation. Spørgsmålet er derfor ikke, om der gives afslag, men om ansøgere i landdistrikter systematisk stilles ringere end tilsvarende ansøgere andre steder i landet.

På baggrund af det fornyede fokus på området præsenterer denne analyse en dybdegående statistisk analyse. Analysen undersøger, om der er belæg for påstanden om, at personer, der søger om boliglån i landdistrikter, har vanskeligere ved at få tilbud om lån end personer, der søger om boliglån andre steder i landet. Analysen baserer sig primært på spørgeskemaanalyser fra 2021, 2024 og 2026.

Resultaterne viser entydigt, at sandsynligheden for afslag på låneansøgninger ikke er højere i landdistrikter end i resten af landet – uanset hvilken periode, analysetilgang



**FINANS
DANMARK**

11. september 2026

Forfatter:
Christian Heebøll Hammer

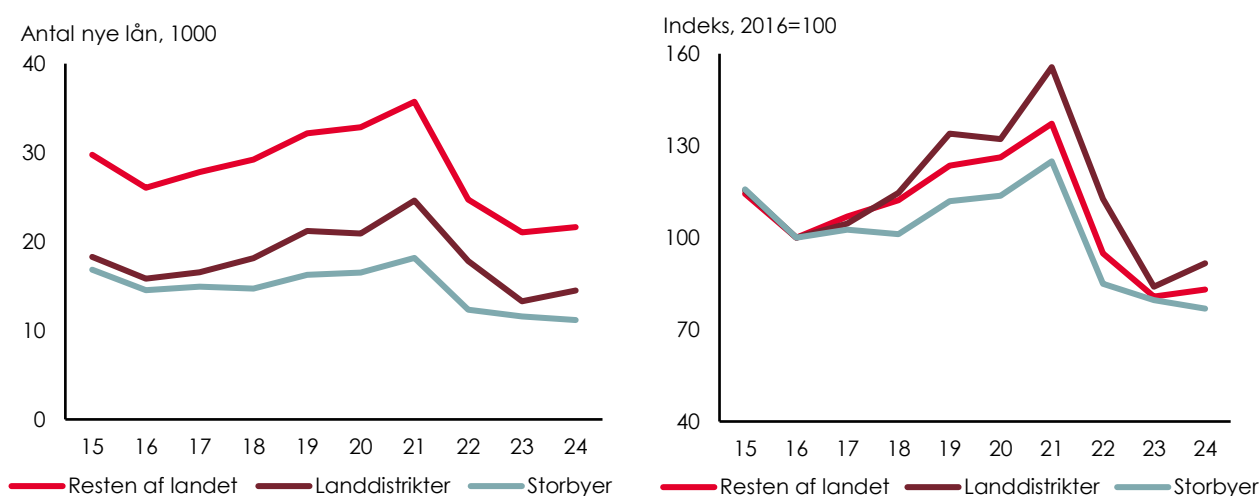
Kontakt:
Christian Heebøll Hammer
chh@fida.dk

eller hvilke kontrolvariable der lægges til grund. Resultaterne peger på, at det i altovervejende grad er låneansøgernes økonomiske forhold, der har betydning for, om de får tilbudt et lån.

Udvikling i lån til boligkøb

Der bliver hvert år givet ca. 15.000 nye lån i landdistrikter¹, 14.000 lån i storbyområder og 18.000 lån i øvrige områder til køb af helårsbeboelse. Ser vi på udviklingen siden 2016, er långivningen til boligkøb faktisk steget mere i landdistrikterne, end hvad vi ser i øvrige områder, jf. figur 1 (højre). Stigningen har været størst frem mod 2021, men selv over hele perioden fra 2016 til 2024 er antallet af nye lån steget mere i landdistrikter, end det er i andre områder.

Figur 1. Nye realkreditlån til køb af ejerboliger



Note: Figuren viser udviklingen i antallet af nye realkreditlån til køb af ejerboliger over tid fordelt på landdistrikter, storbyer og resten af landet. Landdistrikter er defineret som sogne, hvor befolkningstætheden er under 200 personer per km². Nye lån er defineret som det første lån en person eller familie tager i en ejerbolig, så potentielle omlægninger er ikke medtaget. Hvis der er taget flere lån i samme bolig, vil dette desuden kun tælle som et enkelt lån.

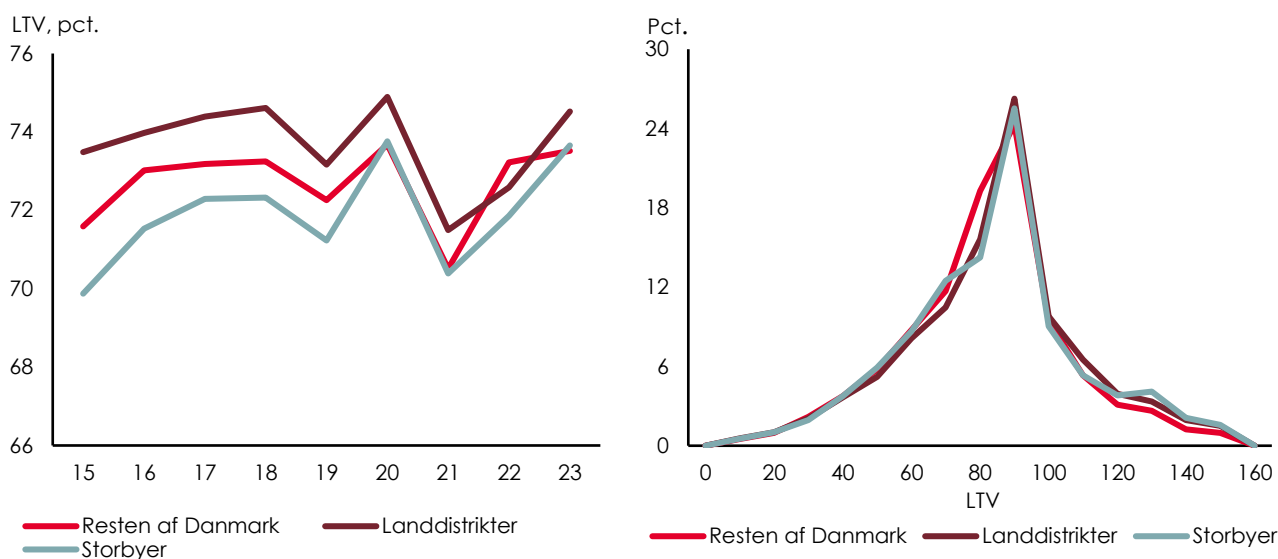
Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik.

Der er heller ikke tegn på, at bankerne skulle være strammere i deres långivning og låneudmåling i landdistrikter sammenlignet med andre områder. I gennemsnit har boligejere i landdistrikter faktisk en anelse højere lånestørrelser i forhold til boligens værdi (loan-to-value, såkaldt LTV) end boligejere i andre områder, jf. figur 2 (venstre). Ser vi på fordelingen af LTV for nye lån i 2023², er der heller ikke nogen bemærkelsesværdig forskel mellem områderne, jf. figur 2 (højre). Det giver generelt et billede af, at banker ikke har holdt igen med at give lån i landdistrikter over de seneste år, og at deres långivning og låneudmåling heller ikke har været mere restriktiv i landdistrikter i forhold til byområder.

¹ Jf. definition i boks 2.

² I 2024 blev metoden til at udregne boligers offentlige værdi ændret. Derfor går data kun frem til 2023.

Figur 2. Gennemsnitlig LTV over tid samt fordeling i 2023 for familier, der har fået realkreditlån til køb af ejerbolig



Note: Figuren til venstre viser udviklingen i den gennemsnitlige totale loan-to-value (LTV) for familier, der har fået realkreditlån til køb af ejerbolig det givne år. Definitionen for et nyt lån svarer til den i figur 1. Vi tager udgangspunkt i familiens voksne, der ikke er hjemmeboende børn. LTV er udregnet som låntagers families samlede størrelse af lån med pant i bolig divideret med familiens samlede boligværdi. Grundet inkonsistens har vi fjernet observationer med negativ LTV for hvert år. Året 2024 er taget ud af grafen, da metoden til udregning af boligens offentlige vurdering har ændret sig. Den højre figur viser tæthedsfunktionen for året 2023.

Kilde: Registerdata fra Danmarks Statistik.

Analyse af sandsynligheden for afslag på lån til boligkøb

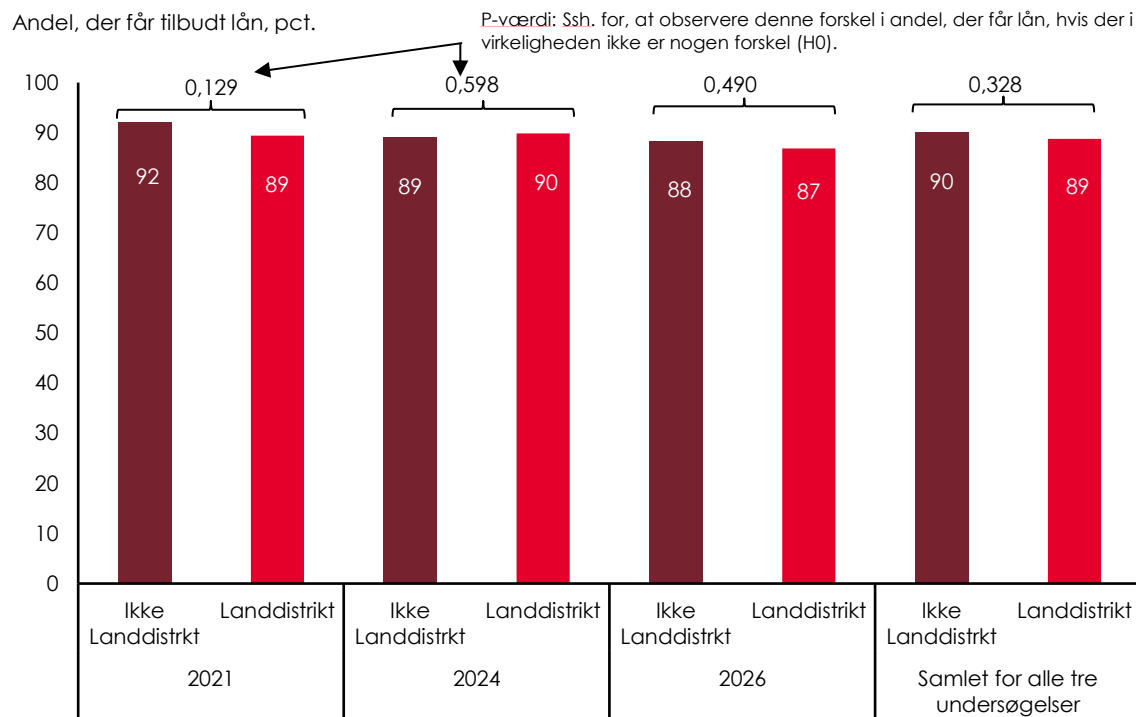
Det centrale spørgsmål i forhold til långivning i landdistrikter vedrører imidlertid ikke kun de lån, der bliver givet, men også dem, der ikke bliver givet. Derfor har Finans Danmark over en årrække – i 2021, 2024 og 2026 – gennemført spørgeskemaundersøgelser blandt danskere, der har søgt om lån til køb af helårsbolig. Undersøgelserne har haft særligt fokus på, om ansøgerne har fået tilbudt et lån eller fået afslag samt årsagerne til afslaget. I denne analyse er definitionen af landdistrikter baseret på boligens postnummer samt postdistriktets gennemsnitlige befolkningstæthed og afstand til nærmeste større by, jf. definitionen i boks 2. Hver af undersøgelserne omfatter omtrent 1.000 danskere, som inden for de seneste fem år på tidspunktet for undersøgelsen har søgt om lån til boligkøb.

Ud fra danskernes svar i undersøgelserne finder vi, at stort set samme andel af låneansøgningerne får tilbudt lån i landdistrikter som i andre dele af landet, jf. figur 3. På tværs af alle tre undersøgelser finder vi, at 89 pct. af dem, der har søgt om lån i landdistrikter, får tilbudt et lån, mod 90 pct. i andre områder. Når vi tester, om denne minimale forskel er "reel" eller blot kan skyldes tilfældig variation i de gennemførte spørgeundersøgelser, finder vi entydigt, at forskellen er så lille og usikker, at den ikke kan tolkes som en reel forskel mellem landdistrikter og resten af landet. Med andre ord er der ikke statistisk belæg for, at ansøgere i landdistrikter har lavere sandsynlighed for at få tilbudt et lån end ansøgere andre steder i landet.

Det underbygges, når vi ser på de enkelte spørgeundersøgelser, hvor resultatet varierer fra år til år i forhold til, om andelen, der får lånetilbud, er højest i landdistrikterne eller i resten af landet. Der er altså tale om så små

forskelle, at de ikke peger i én bestemt retning, og hvis vi alene fokuserer på de to nyeste undersøgelser fra 2024 og 2026, ligger andelen, der får tilbudt lån, så tæt som 88,5 pct. i landdistrikterne mod 88,7 pct. i andre områder.

Figur 3. Stort set lige mange får tilbudt lån i landdistrikterne som i andre områder



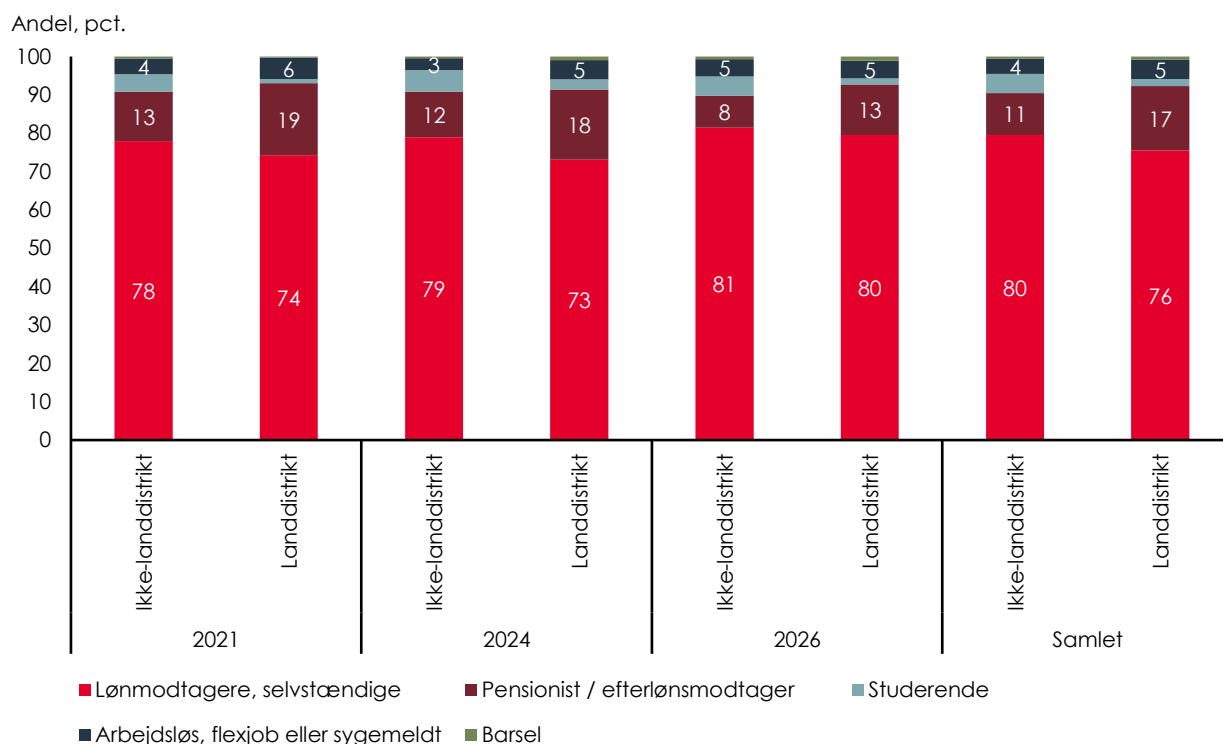
Note: Figuren viser andelen, der har fået tilbudt et lån blandt dem, der søgte om boliglån, opdelt på år og landdistrikt/ikke-landdistrikt. Tal over klammer angiver p-værdier fra simple probitregressioner med landdistrikt/ikke-landdistrikt som eneste forklarende variabel. Kilde: Finans Danmarks beregninger på data fra Epinion 2021, Epinion 2024 og Epinion 2026.

Ikke alle får tilbudt lån. I de relativt få tilfælde, hvor der bliver givet afslag, skyldes det i altovervejende grad låntagers økonomi og ikke postnummer. Det er ud fra et forbrugerbeskyttelsessynspunkt vigtigt, at der kun ydes lån til boligejere, der har økonomi til løbende at servicere lånet.

For at kontrollere for dette i analysen har vi – ud over boligens placering og udfaldet af låneansøgningen – også spurgt til en række baggrundskarakteristika om boligen og låneansøgeren, som kan have betydning for bankens vurdering af risikoen i långivningen. Det gælder bl.a. boligtype, låntagerens indkomst, beskæftigelse, civilstand, alder og hjemmeboende børn, jf. spørgeskemaets detaljer i boks 1.

Forskelle i sådanne baggrundskarakteristika kan være årsagen til de små forskelle, vi ser mellem långivningen i de forskellige områder. Ser vi f.eks. på beskæftigelsen, er der generelt en lavere andel beskæftigede blandt låneansøgere i landdistrikterne end andre steder, mens andelen af arbejdsløse og pensionister er højere i landdistrikterne. Det vil alt andet lige trække i retning af, at færre ansøgere i landdistrikterne får tilbudt et lån end ansøgere andre steder i landet.

Figur 4. Fordeling af beskæftigelsesstatus blandt låneansøgere



Note: Figuren viser andelen af låneansøgere opdelt efter beskæftigelsesstatus fordelt på land- og ikke-landdistrikter i 2021, 2024, 2026 samt samlet.

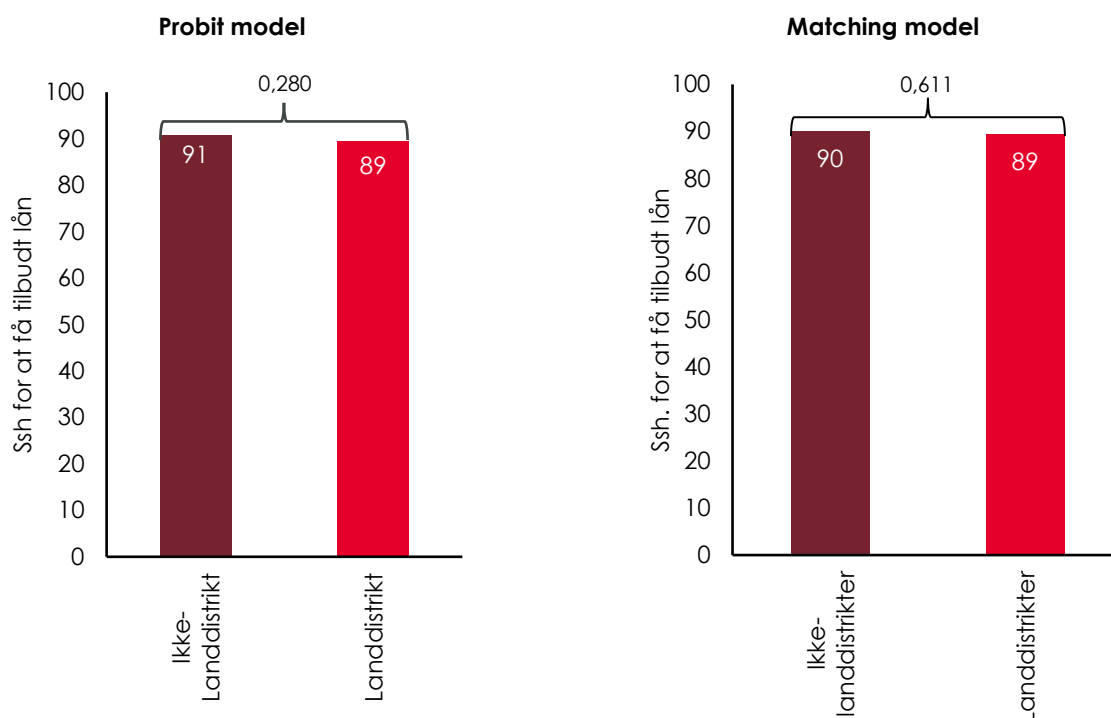
Kilde: Finans Danmarks beregninger på data fra Epinion 2021, Epinion 2024 og Epinion 2026.

For at forsøge at korrigere for forskelle i disse baggrundskarakteristika på tværs af områder anvender vi i det følgende to forskellige modeltilgange på tværs af de tre perioder. Begge tilgange skal sikre, at låneansøgninger i landdistrikter sammenlignes mere direkte med tilsvarende ansøgninger andre steder i landet, hvor ansøgerne ligner hinanden med hensyn til bl.a. boligtype, indkomst, alder, beskæftigelse og civilstand. Vi anvender dels en probitmodel, dels en matchingmodel.

En probitmodel er en statistisk model, der kan bruges til at beregne en sandsynlighed mellem 0 og 100 pct. for, at noget sker, samtidig med at man tager højde for en række forskellige forklarende faktorer. I denne analyse er det sandsynligheden for at blive tilbudt et lån, når der tages højde for forskelle i f.eks. beskæftigelse, ansøgerens økonomi og boligens stand. En matching-model er en statistisk model, der kan bruges til at sammenligne personer, der ligner hinanden på en række karakteristika (f.eks. alder, indkomst og beskæftigelse), men som adskiller sig på den faktor, man ønsker at undersøge. På den måde kan modellen isolere effekten af netop den faktor ved at sammenligne så ens grupper som muligt.

Ingen af modellerne ændrer på resultaterne, jf. figur 5. Begge modeller giver samme billede: Sandsynligheden for at få tilbudt lån er den samme i landdistrikter som i resten af landet. Forskellen er langt fra statistisk signifikant.

Figur 5. Sandsynlighed for lånetilbud i land- og ikke-landdistrikt baseret på probit- og matchingmodeller for alle tre perioder



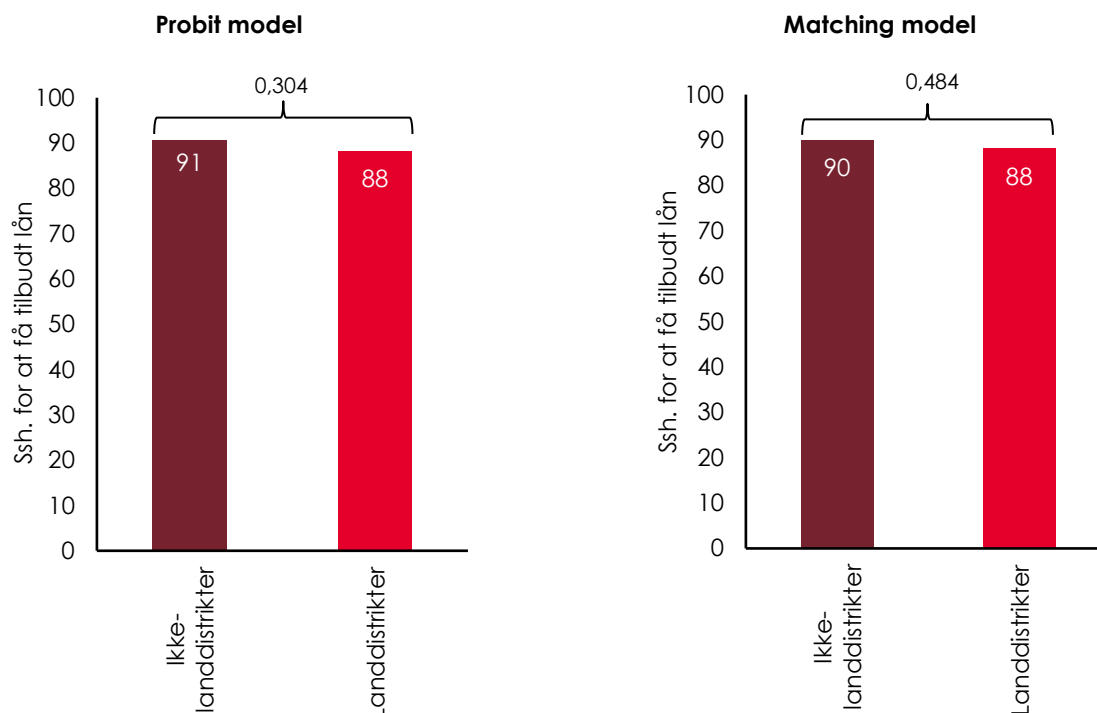
Note: Figuren viser den estimerede forskel i sandsynligheden for at få et lån mellem ikke-landdistrikter og landdistrikter ud fra Epinion spørgeskemaerne 2021, 2024 og 2026. Sandsynligheden for ikke-landdistrikter er angivet som den observerede andel (baseline), mens sandsynligheden for landdistrikter er beregnet ved at lægge den estimerede behandlingseffekt fra en propensity score matching-model til. I modellen er der, ligesom i probitmodellen i figur 5, kontrolleret for de faktorer, der indgår på tværs af spørgeskemaerne, herunder landdistrikt, beskæftigelse, indkomstintervaller, aldersgruppe, køn og civilstand. Forskellen mellem grupperne udgør 0,06 procentpoint og er ikke statistisk signifikant (p-værdi = 0,611).

Kilde: Finans Danmarks beregninger på data fra Epinion 2026.

I vores seneste spørgeskemaundersøgelse fra 2026 har vi desuden spurgt til andre baggrundskarakteristika relateret til låntageres kreditværdighed – herunder deres lån-til-indkomst-forhold (LTI) og lån-til-boligværdi-forhold (LTV). Disse forhold har vi også forsøgt at tage højde for i de to modeller, jf. figur 6. Men heller ikke dette ændrer på resultatet.

Analysen finder altså ikke belæg for, at låneansøgere i landdistrikter systematisk stilles ringere end tilsvarende ansøgere i andre dele af landet. Selv når der kontrolleres for en lang række forhold, som har betydning for kreditvurderingen – herunder indkomst, beskæftigelse, alder, civilstand, boligtype og kreditforhold – er sandsynligheden for at få tilbudt et lån den samme i landdistrikter som i resten af landet. Forskellene er små og ikke statistisk signifikante.

Figur 6. Sandsynlighed for lånetilbud i land- og ikke-landdistrikt, fuld probitmodel inkl. LTI og LTV samt matchingmodel



Note: Figuren viser estimerede sandsynligheder for at få lån i land- og ikke-landdistrikter baseret på henholdsvis en probitmodel og en propensity score matching-model. Probitmodellen er estimeret på 2026-data og inkluderer, ud over de variable der indgår i figur 5, også Loan-to-Value (LTV), Loan-to-Income (LTI) og planer om renovering af boligen, der søges lån til.

Matching-resultaterne viser den gennemsnitlige behandlingseffekt ved at sammenligne personer i landdistrikter med tilsvarende personer i ikke-landdistrikter med hensyn til observerbare karakteristika. Sandsynligheden for ikke-landdistrikter er blot et valgt benchmark og sat til den observerede andel, der får lån, mens sandsynligheden for landdistrikter fremkommer ved at justere denne med den estimerede matching-effekt. Effekten er udregnet til -1,9 procentpoint.

Begge metoder indikerer en lidt lavere sandsynlighed for at få lån i landdistrikter, men forskellene er små og ikke statistisk signifikante ($p = 0,304$ og $p = 0,484$).

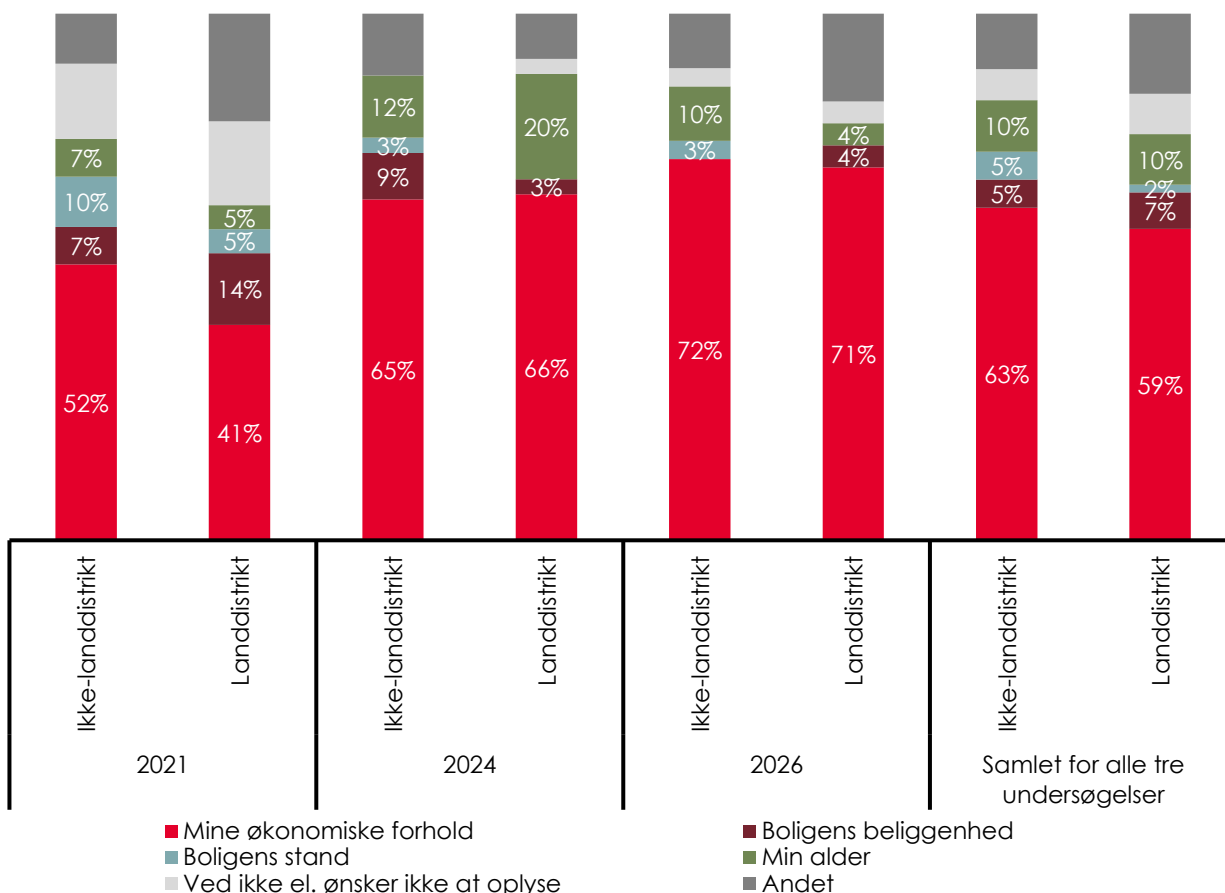
Kilde: Finans Danmarks beregninger på data fra Epinion 2026.

Analyse af begrundelse for afslag

Heller ikke når ansøgernes egne angivelser af, hvad der efter deres opfattelse var årsagen til afslaget på deres låneansøgning undersøges, ses der tegn på, at boligens beliggenhed typisk er årsag til afslaget i landdistrikterne. Boligens beliggenhed angives generelt kun sjældent som årsag til afslag, jf. figur 7, og tallene viser heller ikke tegn på, at beliggenhed har fået større betydning over tid – snarere tværtimod. I 2026 er der således næsten ingen låneansøgere, der angiver boligens beliggenhed som årsag til afslaget. Til gengæld angives kreditforhold i stigende grad som årsag til afslag – både i landdistrikter og i resten af landet.

Derudover er der heller ikke nogen klar tendens til, at boligens beliggenhed oftere angives som årsag til afslag i landdistrikter. Det er kun i 2021, at boligens beliggenhed oftere nævnes som årsag til afslag i landdistrikter. I både 2024 og 2026 angives beliggenhed derimod oftere som årsag til afslag i andre områder.

Figur 7. Selvrapporterede årsager til låneafslag i land- og ikke-landdistrikter, 2021, 2024 og 2026



Note: Figuren viser respondenternes selvrapporterede primære årsag til afslag på boliglån, fordelt på land- og ikke-landdistrikter i 2021, 2024 og 2026. Procenterne angiver andelen af respondenter inden for hver gruppe.
Kilde: Finans Danmarks beregninger på data fra Epinion 2021, 2024 og 2026.

Boks 1. Spørgeskemaundersøgelser

Analysen er baseret på data fra Epinions spørgeskemaundersøgelser fra 2021 og 2024 samt en ny undersøgelse gennemført i foråret 2026. I undersøgelserne blev henholdsvis 1.082 personer i 2021, 1.031 personer i 2024 og 1.002 personer i 2026 spurgt om, hvor de boede før flytningen, hvor de flyttede hen, om de fik afslag på lån eller ej, deres begrundelse for et eventuelt afslag samt personlige oplysninger som indkomst, civilstand m.m.

Boks 2. Afgrænsning af landdistrikter

Postnumre anvendes til at afgøre, om et boliglån er ansøgt om i et landdistrikt eller et ikke-landdistrikt. Et postnummer klassificeres som et landdistrikt, hvis følgende to betingelser er opfyldt:

1. Befolkningstætheden må ikke overstige 150 personer pr. kvm
2. Afstand til nærmeste storby skal overstige en fastsat grænse:
 - Afstand til København større end 30 km
 - Afstand til Odense større end 12 km
 - Afstand til Aarhus større end 12 km

- Afstand til Aalborg større end 12 km

Begge betingelser skal være opfyldt, for at et postnummer betragtes som beliggende i et landdistrikt.
