



Et færøsk boligmarked i balance

Perspektiver og anbefalinger

23. februar 2026

Om rapporten

Denne rapport er udarbejdet af Deloitte Economics, som er specialiseret i at beregne samfundseffekter og -værdi af investeringer, indsatser og regulering på tværs af sektorer. Deloitte er verdens største globale revisions- og rådgivningsvirksomhed og leverer ydelser inden for revision og erklæring, konsulentrådgivning, finansiel rådgivning, risikostyring og skatterådgivning.

Rapportens overordnede formål er at bidrage til løsninger på de presserende strukturelle udfordringer på det færøske boligmarked og dermed understøtte tre centrale samfundsmål:

- Et bedre grundlag for bred politisk opbakning til en ny, faktabaseret boligpolitik.
- En styrket finanspolitisk holdbarhed gennem øget tilbageflytning, fastholdelse af unge færingers samt attraktive boligmuligheder for udenlandsk arbejdskraft.
- Større finansiel stabilitet via en mere jævn og robust udvikling i boligpriserne.

Rapporten indledes med en analyse af det færøske boligmarked med fokus på dets historiske udvikling samt centrale forhold vedrørende udbud, efterspørgsel og prisudvikling, understøttet af relevante statistiske data. I kapitel 2 redegøres der for Færøernes første samlede boligpolitik, herunder de regulatoriske og finanspolitiske rammer samt de boligpolitiske virkemidler, der anvendes. Derefter beskriver rapporten i kapitel 3 de økonomiske karakteristika ved et velfungerende boligmarked. På den baggrund analyseres de væsentligste drivkræfter bag udviklingen på det færøske boligmarked, og der opstilles et baselinescenarie samt fire fremtidsscenarier afhængigt af de politiske valg og tiltag, som beslutningstagere og aktører på boligmarkedet måtte vælge at gennemføre.

Tak til bidragsyderne

En særlig tak rettes til styregruppen, som har engageret sig aktivt i udarbejdelsen af analysen og bidraget til finansieringen heraf. Gennem deres indsigt, erfaringer og ideer har de ydet væsentlige bidrag, der har muliggjort lokal indsigt og bredere samfundsmæssige perspektiver.



Arnfinnur Gudjónsson investeringschef, LÍV



TÓRSHAVNAR
KOMMUNA

Mortan Simonsen, økonomichef, Tórshavnar kommuna



Olav Guttesen, bankdirektør, Betri Banki



Niels Winther, direktør, Vinnuhúsið (Industriens Hus)

Johnny í Grótinum, økonom, og Rebekka í Grótinum, stud.polit.

Det skal understreges, at det alene er Deloitte Economics, der er afsender på rapportens indhold.

Indhold

Sammenfatning

Hovedresultater	4
Anbefalinger	6
1. Boligmarkedet på Færøerne	10
1.1. Fra ejendomsbesiddelse til et marked i transformation	10
1.2. Udbuddet af boliger	15
1.3. Behovet for boliger	16
1.4. Prisudvikling	18
2. Boligpolitikken	20
2.1. De regulatoriske rammer	21
2.2. De finansieringsmæssige rammer for boligmarkedet	22
2.3. Boligpolitiske instrumenter	22
3. Kendetegn ved velfungerende boligmarkeder	24
3.1. Det færøske boligmarked i perspektiv - casestudier	26
4. Scenarier for boligmarkedet	31
4.1. Drivere for udviklingen af det færøske boligmarked	31
4.2. Baselinescenariet	32
4.3. Fremtidige scenarier	32
4.4. Risici og implementering	39
5. Analysetilgang	42
5.1. Kilder	43

Sammenfatning

Boligmarkedet på Færøerne spiller en central rolle for befolkningens trivsel, arbejdsmarkedets funktion og den samlede økonomiske udvikling. Et fremtidigt boligmarked i bedre balance har dermed afgørende betydning for Færøernes fremtidige vækst og sammenhængskraft.

Deloitte Economics har på opdrag af Tórshavn Kommune, LÍV, Betri Banki, Føroya Arbeiðsgevarafelag og Føroya Hondverksmeistarafelag udarbejdet en analyse af det færøske boligmarked og den forventede udvikling frem mod 2030.

Analysen dokumenterer, at boligpriserne siden 2017 er fordoblet, og at udbuddet gennem en årrække ikke har kunnet følge med efterspørgslen. Befolkningstilvækst, flere enkeltpersonshusstande og øget tilflytning har skabt en strukturel ubalance – særligt i og omkring Tórshavn. Resultatet er stigende priser, pres på unge og førstegangskøbere samt voksende geografisk skævhed.

På den baggrund er det positivt, at Lagtinget har fastsat en strategi om at nå 2.000 flere boliger i 2030. Rapportens analyser dokumenterer, at det er muligt at nå dette mål gennem realisering af de aktuelle udstykningsplaner i kommunerne, og at 2.000 flere boliger vil have en balancerende og stabiliserende effekt på boligmarkedet, forudsat at den demografiske udvikling ikke ændrer sig væsentligt fra det forventede. Men det kræver en langsigtet og sammenhængende boligpolitik samt en koordineret indsats – ikke mindst i kommunerne.

Med afsæt i scenarieanalyser af det færøske boligmarked frem mod 2030 beskriver rapporten de væsentligste faktorer, som bestemmer henholdsvis udbud og efterspørgsel af boliger på Færøerne. Ifølge analysen er en udvidelse af boligudbuddet den mest effektive og stabile vej til at forbedre tilgængeligheden og reducere prisvolatiliteten.

Samtidig slår analysen fast, at boligpolitik er vækstpolitik, og ikke alene socialpolitik. Et ubalanceret boligmarked risikerer at begrænse arbejdsmarkedets mobilitet, virksomhedernes rekruttering og den samlede økonomiske robusthed.

Derfor har de færøske politikere en bunden opgave. Spørgsmålet er ikke, om 2.000 flere boliger er det rigtige mål. Spørgsmål er, hvordan man med den rette kombination af boligpolitiske instrumenter og en koordineret indsats mellem landsstyret og kommunerne og i samarbejde med private aktører realiserer dette mål?

Det færøske boligmarked har historisk været kendetegnet ved en meget høj grad af privat boligejerskab understøttet af fraværet af løbende boligbeskatning og et sæt institutionelle rammer, der har gjort ejerskab økonomisk attraktivt. Denne struktur har i lange perioder været velfungerende i et samfund præget af stabile bosætningsmønstre og relativt homogene husholdningstyper. I dag er dette udgangspunkt imidlertid under pres. Urbanisering, ændrede familiemønstre med flere enlige husholdninger, stigende tilflytning af udenlandsk arbejdskraft, øget udlejning til korttidsleje og hjemvendte færinger har fundamentalt ændret efterspørgslen efter boliger, særligt i og omkring Tórshavn og andre større byer. Det har skabt markante ubalancer i boligmarkedet, hvilket har resulteret i kraftige prisstigninger.

Udfordringen med høje boligpriser i byområder er velkendt i store dele af Europa, men på Færøerne har problemstillingen en særlig karakter. Boligmarkedet er i vidt omfang markedsbaseret og domineret af ejerboliger, mens det private udlejningsmarked er relativt ureguleret. Privat langtidsudlejning (over tre måneder) er dog omfattet af en lejelov fra 2010. Der eksisterer almene boliger med en huslejestruktur, der i nogen grad kan sammenlignes med balanceleje, men en betydelig del af denne boligmasse er nyopført og derfor forbundet med relativt høje boligomkostninger, som gør disse boliger vanskeligt tilgængelige for den bredere befolkning.

Danmarks Nationalbank har i sin seneste analyse af færøsk økonomi konkluderet, at der er økonomisk fremgang trods global usikkerhed, men samtidig at den økonomiske politik bør fokusere på at øge robustheden i økonomien, fordi væksttempoet er aftaget og de globale forhold forventes at kunne få en negativ indvirkning på Færøernes økonomi. Det er derfor endnu mere vigtigt for den samlede færøske økonomi, at boligmarkedet bringes i balance, så det kan understøtte vækst – frem for at skabe finansiel usikkerhed og mindske vækstmulighederne.

Politisk ses også en voksende opmærksomhed på behovet for et mere socialt balanceret boligmarked, der i højere grad kan imødekomme ældre borgeres, unge menneskers og udsatte gruppers behov. Dette forudsætter et mere differentieret boligudbud, herunder flere lejligheder og mindre boliger til priser, der er økonomisk overkommelige for disse befolkningsgrupper.

Færøerne står derfor over for en strategisk udfordring, som skal løses gennem en sammenhængende og langsigtet boligpolitik, der understøtter både social sammenhængskraft, arbejdsmarkedsmobilitet og økonomisk vækst. Alternativet er, at markedets nuværende ubalancer forstærkes.

På denne baggrund skal analysen medvirke til at skabe et solidt, datadrevet grundlag for den offentlige debat og for udarbejdelsen af en langsigtet og sammenhængende handlingsplan for det færøske boligmarked, der kan udligne udbud og efterspørgsel samt mindske prisvolatiliteten, som præger det nuværende boligmarked.

Hovedresultater

Det færøske boligmarked er under pres

Rapportens analyse viser, at det færøske boligmarked er under et stort og vedvarende pres, som primært skyldes et utilstrækkeligt boligudbud og resulterer i stigende priser. Selvom boliguddudet er øget i de seneste år, har det ikke kunnet følge med efterspørgslen. Denne efterspørgsel drives af øget tilflytning, en stigende andel af enpersonshusstande og en generel befolkningstilvækst. Udviklingen påvirkes desuden af fortsat urbanisering, hvor efterspørgslen koncentrerer sig i og omkring de største byområder, samt af immigration og udenlandsk arbejdskraft, der øger boligbehovet. Hertil kommer turisme og korttidsudlejning, som reducerer antallet af boliger til fastboende. Samlet skaber disse forhold et strukturelt spænd mellem udbud og efterspørgsel og dermed et vedvarende opadgående pres på boligpriser og huslejer.

Flere forudsætninger for et velfungerende boligmarked er kun delvist opfyldt

Velfungerende boligmarkeder er strukturelt kendetegnet ved et tilstrækkeligt og differentieret boligudbud, høj mobilitet, stabile og forudsigelige rammevilkår samt et effektivt samspil mellem offentlige og private aktører. Hertil kommer effektive plan- og godkendelsesprocesser, adgang til byggemodnet areal og et solidt datagrundlag, der muliggør rettidig politisk og markeds-mæssig tilpasning. På Færøerne er flere af disse forudsætninger kun delvist opfyldt. Det begrænser markedets fleksibilitet og evne til at reagere på ændringer i efterspørgslen og bidrager dermed til den vedvarende ubalance.

Der er et stort behov for en mere varieret boligmasse

Boligmarkedet er præget af en ensidig struktur, hvor hovedparten af boligmassen består af privatejede enfamiliehuse. Samtidig er den ikke-markedsbaserede boligsektor meget begrænset¹. Udbuddet af ældreboliger, ungdomsboliger, boliger til udsatte grupper og mindre lejeboliger er utilstrækkeligt i forhold til den ændrede demografiske sammensætning og husholdningsstruktur, hvor antallet af enlige er stigende. Konsekvensen er, at mange husholdninger har vanskeligt ved at finde boliger, der matcher både deres behov og økonomi. Dette reducerer mobiliteten på boligmarkedet og øger presset på de mest efterspurgte boligtyper og geografiske områder. Indførelse af andre boligmodeller - fx almennyttige boliger i form af non-profit-baserede lejeboliger opført og drevet af boligorganisationer, som det kendes fra Danmark – kan potentielt bidrage til at stabilisere udbuddet af lejeboliger, dæmpe prispresset og understøtte social mobilitet.

Bústaðir bør spille en vigtig, men anderledes rolle i fremtidens boligpolitik

Bústaðir er i dag den centrale offentlige boligaktør, men organisationens samlede bidrag til boliguddudet er begrænset i forhold til det strukturelle behov. Samtidig indebærer modellen, hvor det offentlige både finansierer, opfører, ejer og udlejer boliger, en risiko for ineffektiv ressourceanvendelse og fortrængning af private investeringer. Analysen peger derfor på behovet for en mere afbalanceret rollefordeling, hvor det offentlige primært understøtter rammevilkår, finansiering og boligtilbud til grupper, som markedet ikke selv kan betjene tilstrækkeligt, frem for at fungere som direkte boligejer i stor skala.

¹ Den ikke-markedsbaserede boligsektor er en nonprofit boligform, primært bestående af almene boliger, drevet uden økonomisk gevinst for øje og ofte med offentlig støtte, hvor huslejen fastsættes ud fra omkostninger (hvile-i-sig-selv) og beboerdemokrati. Disse boliger er tilgængelige for alle og har til formål at sikre billige, stabile lejeboliger uafhængigt af markeds-konjunkturer.

En langsigtet, sammenhængende og balanceret boligpolitik er afgørende

Erfaringer fra andre små, geografisk koncentrerede boligmarkeder – herunder Island og i nogen grad Danmark – viser, at strukturelle ubalancer kan opstå, når planlægning, boligbyggeri og demografisk udvikling ikke koordineres tilstrækkeligt. Særligt fremhæves vigtigheden af langsigtet kapacitetsplanlægning, et styrket datagrundlag samt en koordineret tilgang til areal- og infrastrukturudvikling for at sikre, at boligudbuddet kan følge med efterspørgslen over tid. Overført til en færøsk kontekst – og kombineret med rapportens øvrige analyseresultater - vil en sammenhængende og langsigtet boligpolitik bidrage til at reducere ubalancer og stabilisere priser på boligmarkedet og samtidig øge tilgængeligheden for førstegangskøbere og modvirke geografisk og social skævhed. En målrettet indsats, der øger boligudbuddet, forbedrer rammevilkårene for private investeringer og styrker koordineringen mellem offentlige og private aktører, vil gradvist bringe boligmarkedet mod en mere bæredygtig balance og samtidig understøtte arbejdsmarkedets funktion, økonomisk vækst og social sammenhængskraft.

Scenarieanalyser bidrager med vigtige indsigter i policyudviklingen

Flere boligpolitiske initiativer er allerede gennemført eller under implementering, ligesom andre instrumenter debatteres. I flere tilfælde er der tale om enkeltstående tiltag med relativt begrænset isoleret effekt. Omvendt vil realisering af strategien om 2.000 nye boliger i 2030 have en markant udbudseffekt, men vejen dertil er af afgørende betydning, hvis øvrige boligpolitiske mål om fx prisstabilitet, tilgængelig og fordeling også er prioriteter. I rapporten vurderer vi ved hjælp af et litteraturstudie og scenarieanalyser effekterne af udvalgte tiltag på en række centrale parametre. Følgende indsigter fra disse analyser kan danne grundlag for en langsigtet boligstrategi og udformningen af boligpolitikken generelt:

- Balance og stabilitet på boligmarkedet opnås ved en kombination af flere forskellige boligpolitiske instrumenter på både udbuds- og efterspørgselssiden.
- Velfungerende boligmarkeder er karakteriseret ved en boligpolitik, der understøtter et elastisk udbud og eksistensen af en ikke-markedsbaseret boligsektor, gør brug af efterspørgselsstabiliserende instrumenter som fx ejendomsbeskatning og grænser for udlån til og gæld i boliger samt ikke stimulerer efterspørgslen unødigt.
- Efterspørgselsrettede instrumenter kan reducere volatiliteten på boligmarkedet, men det er kun instrumenter på udbudssiden, der kan forhindre langsigtet boligmangel. Et øget udbud – uanset om det er privat eller offentligt – er strukturelt stabiliserende og den mest pålidelige måde at sikre tilgængelighed, reducere volatilitet og styrke boligmarkedets modstandsdygtighed over for demografiske chok, fx øget indvandring fra udenlandsk arbejdskraft, flygtninge og hjemvendte færingar.
- Priskontrollerende instrumenter, såsom lejetilskud, rentestøtte og momsfradrag tilgodeser individer og sælgere frem for markedet som helhed. Fx risikerer lejestøtte på udbudsbegrænsede markeder som det færøske at blive kapitaliseret gennem højere huslejer – medmindre støtten implementeres i kombination med troværdige og rettidige udbudsstigninger.

- Instrumenter, der begrænser spekulation og efterspørgsel fra udlændinge og korttidsl lejere, fx Airbnb og bopælspligt, er fra et samfundsøkonomisk perspektiv en relativ omkostningseffektiv måde at forbedre boligmassens allokering og reducere volatiliteten på boligmarkedet. Dette kan dog være skadeligt for turismeindtægterne og dermed udgøre en finanspolitisk alternativomkostning.
- Almene boliger kan styrke lejemarkedets funktion og boligmarkedets modstandsdygtighed over for pludselige ændringer i efterspørgslen, hvis de målrettes strukturelt betingede huller i udbuddet. Men almene boliger kan også fortrænge det private udbud, hvis reguleringen er uhensigtsmæssig designet eller indføres på det forkerte tidspunkt.
- Rækkefølgen af boligpolitiske instrumenter betyder noget. Instrumenter på efterspørgselssiden, fx ejendomsskat og begrænsninger på boliglån og -gæld, har øjeblikkelige virkninger, når de implementeres. Derimod tager det tid, før effekterne af udbudsrettede instrumenter materialiserer sig.

Anbefalinger

En kommende boligpolitik vil udgøre den grundlæggende ramme for Færøernes økonomiske udvikling og påvirke en lang række andre politikområder. Adgangen til tilstrækkelige og betalelige boliger er afgørende for arbejdsmarkedets funktion, virksomhedernes mulighed for at tiltrække og fastholde arbejdskraft samt udviklingen af erhverv som turisme, fiskeri og opdræt, byggeri samt andre nøgleerhverv. Samtidig har boligforhold betydning for sundhed, uddannelse, social sammenhængskraft og den regionale balance.

Boligpolitik er derfor ikke et isoleret politikområde, men en central forudsætning for bred samfundsudvikling. I lyset af de aktuelle udfordringer er det væsentligt, at færøske beslutningstagere nøje vurderer de langsigtede konsekvenser af de boligpolitiske valg, som landet står over for i disse år, og derfor også ser analysens anbefalinger i denne kontekst.

Endvidere er udviklingen på boligmarkedet formet af et komplekst samspil mellem demografiske, økonomiske, finansielle og institutionelle faktorer, som tilsammen påvirker både efterspørgsel, udbud og prisdannelse. Der findes derfor ikke en enkelt politisk løsning, som isoleret kan styre markedets udvikling.

Med disse forbehold har de følgende anbefalinger har til formål at bidrage til at styrke de overordnede strukturelle rammer for boligmarkedet og dermed skabe et mere robust og velfungerende fundament. Inden for dette fundament er det Landsstyrets boligpolitik, der gennem konkrete virkemidler og prioriteringer kan finjustere indsatsen og målrette den mod aktuelle udfordringer og politiske målsætninger.

Et samlet fundament for fremtidens boligpolitik

Et velfungerende boligmarked på Færøerne forudsætter en klar strategisk retning, et solidt datagrundlag, tydelige rammer mellem offentlige og private aktører samt effektive plan- og godkendelsesprocesser. Uden disse grundelementer risikerer boligpolitikken at blive kortsigtet, ineffektiv og utilstrækkelig i forhold til de strukturelle udfordringer på markedet.

På dette grundlag anbefaler Deloitte følgende:

1. En langsigtet og sammenhængende plan for det færøske boligmarked

Boligmarkedet er i sin natur langsigtet. Beslutninger om planlægning, infrastruktur, finansiering og byggeri har konsekvenser, der rækker årtier frem. En bæredygtig boligpolitik forudsætter derfor en samlet og flerårig plan med klare målsætninger, som kan fungere som styrende ramme for både offentlige og private aktører.

Det anbefales derfor at:

- udarbejde en national boligstrategi med konkrete mål for boligudbud, tilgængelighed og geografisk balance,
- koble boligpolitikken tæt til befolkningsfremskrivninger, arbejdsmarkedets behov og den overordnede infrastrukturplanlægning,
- arbejde mere systematisk med samfundsøkonomiske konsekvensvurderinger i beslutningsprocesser om nye boligpolitiske instrumenter,
- sikre stabile og forudsigelige rammevilkår, så kommuner, investorer og bygherrer kan planlægge langsigtet.

En sådan plan vil styrke investeringssikkerheden, reducere risikoen for tilbagevendende boligknaphed og skabe et mere robust boligmarked, der understøtter både økonomisk udvikling og social sammenhængskraft.

2. Et styrket datagrundlag og løbende monitorering

En effektiv boligpolitik forudsætter et solidt, opdateret og sammenhængende datagrundlag. I dag mangler der systematisk viden om centrale forhold som boligpriser, huslejer, byggeomkostninger, tomgang, boligtyper og efterspørgselsmønstre.

Det anbefales derfor at:

- etablere en samlet færøsk boligstatistik for både ejer- og lejeboligmarkedet,
- styrke registreringen af handelspriser, nybyggeri, byggeomkostninger og tomme boliger,
- koble boligdata med demografiske og økonomiske data, herunder husstandstyper, indkomster og migration,
- anvende data aktivt til løbende monitorering, evaluering og justering af boligpolitikken.

Et stærkt datagrundlag vil gøre det muligt at identificere ubalancer tidligt, målrette indsatser mere præcist og føre en mere evidensbaseret boligpolitik.

3. Klare rammer for privat initiativ og en gentænkt rolle for Bústaðir

Hvis boligudbuddet skal kunne følge med efterspørgslen, er det afgørende at mobilisere privat kapital og initiativ. På et lille marked som det færøske kan offentlige aktører utilsigtet fortrænge private investeringer, hvis rollerne ikke er klart defineret.

Det anbefales derfor at:

- fastlægge en tydelig rollefordeling mellem offentlige og private aktører,
- målrette offentligt boligbyggeri mod områder og segmenter, hvor markedet ikke selv leverer tilstrækkeligt udbud fx ældreboliger og boliger til udsatte borgere,
- gentænke Bústaðirs rolle, så organisationen fungerer som katalysator og samarbejdspartner frem for direkte konkurrent til private bygherrer,
- sikre, at støtteordninger og finansiering understøtter – og ikke forvrider – private investeringer.

Et velfungerende privat boligmarked er afgørende for at skabe volumen, innovation og variation i boligtyper samt for at udnytte samfundets samlede kapital effektivt.

4. Effektive plan- og godkendelsesprocesser

Selv med klare strategier og investeringsvilje kan boligbyggeri forsinkes betydeligt af langsomme eller uforudsigelige plan- og godkendelsesprocesser, hvilket flere boligaktører i øjeblikket oplever som en betydelig barriere. På et lille marked kan sådanne flaskehalse have stor betydning for både tempo og omkostninger.

Det anbefales derfor at:

- understøtte en mere effektiv og forudsigelig sagsbehandling i kommuner og relevante myndigheder, herunder Matrikelstyrelsen,
- reducere administrative barrierer og sikre klare procedurer for planlægning, udstykning og byggetilladelser,
- sikre ensartet håndtering og processer for offentlige og private boligprojekter,
- styrke koordineringen mellem myndigheder for at minimere unødige forsinkelser.

Mere smidige processer vil reducere byggeomkostninger, øge investeringslysten og gøre det lettere at tilpasse boligudbuddet til den faktiske efterspørgsel.



1. Boligmarkedet på Færøerne

Udbuddet og sammensætningen af boliger på Færøerne modsvarer ikke efterspørgslen, hvilket ikke kun skaber vedvarende prisstigninger, men også modarbejder Færøernes vækstambitioner. Der er behov for en langsigtet handlingsplan, der skal sikre bedre balancer på boligmarkedet, skabe finansiell stabilitet og understøtte væksten.

1.1. Fra ejendomsbesiddelse til et marked i transformation

Det historiske udgangspunkt: Kultur for et ejerdomineret parcelhusmarked

Historisk har det færøske boligmarked udviklet sig uden en officiel boligpolitik. En egentlig national boligstrategi blev for første gang formuleret i 2012, men datagrundlaget for boligbestandens sammensætning, anvendelse og omsætningsgrad er fortsat begrænset. Der findes ikke et centralt boligregister, hvilket forklares af, at Færøerne ikke har boligbeskatning, og det betyder, at systematisk indsamlede oplysninger om boligmassen ikke er tilgængelige. Betri Banki har dog arbejdet aktivt med at udvikle bedre metoder til at skabe mere præcis indsigt i boligmarkedets dynamikker og udvikling, selvom præcis data er begrænset.

Denne institutionelle underudvikling har imidlertid været forenelig med et boligmarked, der i lange perioder har fungeret relativt stabilt. Det skyldes i høj grad Færøernes geografi og bosætningsmønstre, hvor bolighandel traditionelt har fundet sted i små, lokalt forankrede markeder, og hvor boliger typisk overdrages inden for familien. Parcelhuse har i denne struktur fungeret som både bolig, opsparingsinstrument og intergenerationelt aktiv. Således har udbud og efterspørgsel været relativt afstemt, hvilket har bidraget til moderate og stabile priser på boligmarkedet.

Ifølge folkeoptællingen i 2011 bor 85 pct. af husholdningerne i egen bolig, mens resten boede til leje, enten offentligt eller privat, hvilket er et meget højt niveau i international sammenhæng. I Danmark bor cirka halvdelen af befolkningen i en ejerbolig. Dog har omkring 70-80 pct. af indbyggerne i lande som Spanien, Island og Norge også en ejerbolig.²

² Statista, 2025

Ejerdominans er også forankret i skatte- og reguleringsmæssige incitamenter

Dette ejerdominerede boligmarked er ikke alene kulturelt betinget, men også institutionelt forankret i skatte- og reguleringsystemet.³ Fraværet af løbende ejendomsbeskatning, kombineret med rentestøtteordninger, momsfratagelser og et begrænset udbud af byggegrunde i og omkring landets større byer, har gennem årtier gjort ejerskab økonomisk mere attraktivt end leje.⁴ Under disse rammevilkår har udviklingen af et professionelt lejeboligmarked været marginal.

Strukturelt skifte i det seneste årti med vedvarende pres fra efterspørgselssiden

Det ejerdominerede parcelhusmarked er dog blevet fundamentalt udfordret i løbet af det seneste årti. Færøerne har oplevet en periode med høj økonomisk aktivitet drevet af en robust økonomi med høj beskæftigelse i blandt andet fiskeri, akvakultur og turisme, som har øget husholdningernes købekraft, men også ført til markant befolkningstilvækst, særligt koncentreret i og omkring Tórshavn.⁵

Befolkningstilvækst: Denne udvikling er drevet af både positiv nettoindvandring gennem hjemvenden af færinger fra udlandet og en betydelig tilgang af udenlandsk arbejdskraft samt længere levetid. De seneste ti år er andelen af udenlandsk arbejdskraft i den samlede beskæftigelse steget fra cirka 2 pct. til 7 pct.⁵ Den samlede befolkning i den arbejdsduelige alder forventes nu at stige med 5-6 pct. frem imod 2050. Dermed må der forventes en stor efterspørgsel på boliger og et vedvarende prispres.

Urbanisering og kulturændring: Tiltrækningen mod Tórshavn og andre større byer som Klaksvík afspejler den globale urbaniseringstendens,⁶ som også i mange andre storbyer – eksempelvis København – fører til markante prisstigninger som følge af øget efterspørgsel og deraf en voksende geografisk og social ulighed.⁷ Analyser peger på, at boligomkostningerne for mange færinger er vokset hurtigere end de disponible indkomster, hvilket har øget den økonomiske belastning ved både boligkøb og -leje.⁸ Under kommunalvalget i 2024 var der i den forbindelse fokus på, hvordan personer i vigtige erhverv som sygeplejersker, pædagoger, lærere og andre velfærdsmedarbejdere kan have svært ved at betale for boliger i Tórshavn.⁹ Det er også udtryk for en bredere kulturændring, hvor færinger bevæger sig fra parcelhuse til lejligheder, men mange borgere ønsker dog stadig parcelhuse.⁶

Tomme boliger: En væsentlig udfordring er også, at mange boliger i Tórshavn Kommune købes som investeringer og står tomme, hvilket presser priserne op og gør det svært for almindelige borgere at komme ind på markedet.⁹ Kommunen har registreret omkring 750 tomme boliger uden tilknyttet adresse, hvilket indikerer et betydeligt antal ubenyttede boliger. Det forstærkes af, at nyere generationer ikke nødvendigvis ønsker at overtage eller bebo nedarvede huse, og at omkostningerne ved at lade husene stå ubenyttede er lave.

³ Danmarks Nationalleksikon, 2024

⁴ TAKS, 2026

⁵ Danmarks Nationalbank, 2026

⁶ Boligøkonomisk videncenter, 2022

⁷ OECD, 2026a

⁸ DR Nyheder, 2022

⁹ ABF, 2025

Stigende turisme: Den store og voksende turisme med omsætning for nu over en milliard kroner årligt og cirka 130.000 besøgende betyder også, at efterspørgslen på korttidsudlejning er stigende fx via Airbnb, hvilket lægger yderligere pres på det i forvejen udfordrede marked for lejligheder i storbyerne.¹⁰ Mens man har indført en turistkat,¹¹ er der ikke regulering af markedet for korttidsudlejning som fx begrænsning af antal udlejningsdage eller registreringskrav. Der er dog et lovforslag til høring, som vil give kommunerne hjemmel til at definere og begrænse korttidsudlejning, hvis vedtaget.

Nye familiemønstre: Samtidig har ændringer i familiemønstre haft en selvstændig effekt på boligefterspørgslen. Antallet af husstande uden børn er steget kraftigt og har stået for langt størstedelen af væksten i antallet af husholdninger. I hovedstadsområdet er antallet af enlige uden børn fordoblet, hvilket indebærer, at boligbehovet stiger, selv hvis befolkningstallet vokser moderat. Mindre husholdninger betyder, at flere boliger er nødvendige for at huse den samme eller svagt voksende befolkning. Samtidig er efterspørgslen geografisk koncentreret i de centrale områder, hvor arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner og servicefunktioner er lokaliseret.⁶

Efterspørgselssiden er dermed præget af vedvarende strukturelle drivkræfter, og beregninger fra Betri Banki anslår, at der er behov for 2000 nye boliger frem mod 2030 for at skabe en sundere balance mellem udbud og efterspørgsel. En ny analyse af den færøske økonomi fra Danmarks Nationalbank konkluderer, at mens der fra 2015-2024 er blevet 2.744 flere husholdninger, er der kun opført lidt over 2.100 nye boliger. Det fremhæves også, at der har været et vedvarende efterslæb i boligbyggeriet.⁵ Den traditionelle ejerbaserede boligstruktur er ikke velegnet til at absorbere denne mere dynamiske og heterogene efterspørgsel, og markedet mangler nu i stigende grad mindre boliger, lejligheder og fleksible boligformer, som kan imødekomme behov hos unge, enlige, ældre og tilflyttere.

Geografiske begrænsninger, byggekapalet og Airbnb skaber udfordringer på udbudssiden

Færøernes geografi og bjergrige terræn begrænser omfanget af byggemodent areal, især i de områder, hvor efterspørgslen er størst. Udbygning forudsætter betydelige investeringer i infrastruktur, selvom der er sket mobilitetsforbedringer med opførsel af tunneller. Mens andre hovedstæder som fx København har meget begrænset mulighed for at udbygge byen, er der dog fortsat uudnyttet areal omkring Tórshavn blandt andet i Argir, der tidligere var en bygd, men som i dag er vokset sammen med Tórshavn. Tórshavn Kommune – hvor knap halvdelen af befolkningen bor – ønsker imidlertid at begrænse udbygning i naturen og i stedet fokusere på tættere byudvikling med flere lejligheder og rækkehuse. Der arbejdes på helhedsplaner for nye boligområder, hvor der politisk har været pres for at inkludere parcelhusområder, selvom faglige anbefalinger peger på større tæthed.

Der er også fokus på at undgå for høje bygninger, da smalle veje og vejforhold begrænser mulighederne, og man ønsker at bevare byens identitet og gode opholdsarealer. Private ejendomsudviklere peger i den forbindelse på komplekse og tidskrævende plan- og reguleringsprocesser, som afspejler nødvendigheden af at afveje hensynet til natur, landskab og eksisterende bebyggelse mod behovet for byudvikling. Disse forhold indebærer, at boligudbuddet langsommere kan tilpasses ændringer i efterspørgslen. Udbuddet udfordres også af, at politisk beslutningstagning kan være præget af kortsigtede hensyn og pres fra naboer. Det forsinkes eller ændrer boligprojekter.

¹⁰ Københavns Universitet, 2025

¹¹ Sermitsiaq, 2025

Begrænset byggekapalet i et lille marked forstærker denne træghed, hvilket resulterer i lange byggetider og høje byggeomkostninger. Danmarks Nationalbank påpeger også, at store offentlige byggeprojekter har resulteret i stigende priser, fordi de lægger beslag på byggebranchens kapacitet.⁵

Udbuddet på boligmarkedet udfordres også af korttidsudlejning via selskaber som især Airbnb og Booking.com. En voksende andel af boliger – særligt i de større byområder – anvendes i stigende grad til turistudlejning frem for som helårsboliger. Dette bidrager til boligmangel og pres på priser og huslejer, selvom korttidsudlejning samtidig kan have positive effekter i form af øget turismeaktivitet, bedre udnyttelse af bygningsmassen og incitamenter til vedligeholdelse af ellers underudnyttede ejendomme.

Resultatet: Prispress, geografisk skævhed og et umodent lejemarked

Konsekvensen har været kraftige prisstigninger, især i Tórshavn og de større byer. Boligpriserne i Tórshavn er i 2024 steget cirka 9 pct. relativt til året før, mens prisstigningerne i 2025 forventeligt vil overstige 10 pct. Udover befolkningstilvæksten og den positive økonomiske udvikling på Færøerne er de høje boligpriser drevet af faldende renter og høje lønstigninger. Prispresset drives også af omkostninger i byggeriet, da Færøerne er en lille økonomi og sårbar over for globale prisstigninger på materialer og høje renter. Det forventes, at prisstigningerne vil fortsætte under nuværende vilkår.⁵

De høje priser har også skabt en synlig geografiske udfordringer, hvor priserne i hovedstadsområdet er steget kraftigt, mens det er svært at få finansiering til boliger i yderområderne. Det skaber en social skævvridning, hvor borgere med friværldi og høje indkomster favoriseres. Når boligpriserne stiger markant i Tórshavn og de største byer, men kun svagt eller slet ikke i de mere perifere områder, opstår der et økonomisk signal, som påvirker både bosætningsmønstre og investeringsbeslutninger. De høje og stigende priser i de centrale områder afspejler en stærk efterspørgsel efter at bo der, hvor arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner og servicefunktioner er koncentreret. Dette tiltrækker yderligere befolkning, kapital og virksomheder og forstærker dermed væksten i disse områder. I de perifere dele af landet, hvor prisudviklingen er mere afdæmpet, er der tilsvarende færre økonomiske incitamenter til at investere og bosætte sig, hvilket begrænser både befolkningstilvækst og lokal økonomisk aktivitet. Samlet set bidrager denne forskel i prisudvikling til en selvforstærkende geografisk koncentration af både befolkning og økonomisk aktivitet omkring de centrale byområder.

Prisstigningerne svækker også mulighederne for førstegangskøbere, unge familier og husholdninger med ustabile eller moderate indkomster for at komme ind på boligmarkedet i de attraktive områder. I forhold til boligfinansiering er pensionsopsparingsniveauet på Færøerne markant lavere end i Danmark, mens gæld pr. boligenhed ligger omtrent på samme niveau. Dette peger på en strukturel udfordring i privatøkonomien, som påvirker boligmarkedets robusthed. Realkreditfinansiering er endnu ikke udbredt, blandt andet fordi det opfattes mere ufleksibelt og er en relativt nyere finansieringsmulighed, selvom den effektive lånerente på F5 normalt er marginalt lavere end bankprioritetslån.

I dette spændingsfelt mellem udbud og efterspørgsel, er et lejeboligmarked begyndt at vokse frem, men det er fortsat umodent, fragmenteret og præget af begrænset udbud. For mange husholdninger fungerer leje som en midlertidig og dyr løsning snarere end som et reelt alternativ til ejerskab.

Samlet set bevæger det færøske boligmarked sig således fra en historisk stabil, ejerdomineret struktur mod et mere presset og komplekst system, hvor udbud, efterspørgsel og demografi ikke længere er i balance, hvilket fører til de meget høje boligpriser. Uden en langsigtet, adaptiv og datadrevet boligstrategi risikerer denne ubalance at udvikle sig til en vedvarende begrænsning for Færøernes økonomiske og samfundsmæssige udvikling.

Aktører på boligmarkedet

Private aktører: Inden for den private udlejningssektor varetages opførelsen af nye boligkomplekser primært af pensionskassen LÍV. Entreprenøren Jóhan Petur Vang opfører lejligheder for LÍV til udlejning og har tidligere også udviklet og opført boliger til videresalg som ejerlejligheder. MTV udvikler og opfører ligeledes lejligheder og rækkehuse til videresalg som ejerboliger. Mark har tidligere været aktiv, men er stoppet med at opføre nye boliger. LÍV er aktuelt i gang med to større boligbyggerier, herunder 33 lejligheder i Argir og 31 lejligheder i Klaksvík. Dertil kommer 18 lejeboliger i Runavík, som efter planen står færdige sommer 2027. Pensionskassen har etableret selskabet LÍV Fastogn med det formål at investere pensionsmidler i det færøske boligmarked. Ud over et forventet finansielt afkast ser LÍV også dette også tiltag som en mulighed for at styrke sin samfundsmæssige synlighed og goodwill gennem bidrag til en løsning af landets boligudfordringer. Kunder, der har LÍV som deres primære pensionsudbyder, har fortrinsret til lejlighederne. Men man oplever en stor efterspørgsel og har indført ventelister.

Det offentlige: I 2011 udgjorde den offentlige boligmasse ca. 100 boliger (kommuner og Socialforvaltningen), men i 2012 blev Bústaðir omlagt fra et boligfinansieringsselskab til et offentligt boligudlejningsselskab med mandat til at opføre og drive "billige" lejeboliger. Ambitionen var at skabe et offentligt korrektiv til et næsten rent ejerboligmarked. I praksis har Bústaðir imidlertid opført 626 boliger, herunder 444 lejeboliger, over mere end et årti, hvilket udgør en meget begrænset del af det samlede byggeri af lejligheder. I perioden har Bústaðir været ramt af alvorlige økonomiske problemer og har været udfordret af meget dyrt byggeri, som har ført til manglende efterspørgsel. Bústaðir er dog fortsat den centrale aktør i den offentlige boligpolitik og har i dag 670 aktive lejemål.¹²

I 2025 stod Bústaðir med 44 lejligheder, som først ikke kunne afsættes via privat leje grundet for høje priser eller derefter som andelslejligheder. Tórshavn Kommune valgte derfor at anvende en ny lovbestemmelse fra 2024, der gjorde det muligt at etablere et fællesejet almennyttigt boligselskab med Bústaðir med en ejerfordeling på 50-50. Kommunen har samtidig fået to bestyrelsesposter i det nye selskab, hvoraf den ene varetages af den tekniske direktør. Dette er et markant nybrud på det færøske boligmarked og i boligpolitikken. Lejlighederne blev udbudt til leje i januar 2026.

Andelsboligforeninger: Der er også en betydelig interesse på Færøerne for etableringen af et andelsboligmarked, men hidtidige initiativer er ikke blevet realiseret grundet manglende efterspørgsel trods indledende markedsinteresse.¹³ Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF) arbejder fortsat med at støtte Færøerne i at udvikle deres egen andelsboligmodel, baseret på den danske model.⁹

¹² Bústaðir, interne data

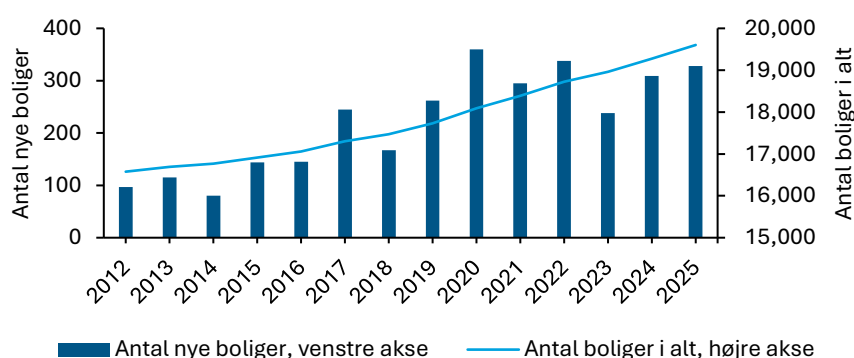
¹³ KVF, 2025a

Realkredit: Endvidere arbejder realkreditinstitutterne Jyske Kredit (i samarbejde med Betri Banki) og DLR Kredit (i samarbejde med Føroya Banki) i det færøske marked med finansiering til ejerboliger, boligudlejningsejendomme mm. Efter finanskrisen i 2008 introduceres realkreditlån til færøske kunder og realkreditlånene stiger gradvist, ligesom banklån også gør det. Banklån udgør dog med ca. 75 pct. fortsat ryggraden af det færøske lånemarked til privatpersoner.

1.2. Udbuddet af boliger

På Færøerne var der i 2012 16.577 boliger. Antallet af boliger er steget med ca. 1 pct. af boligmassen om året, svarende til omkring 223 nye boliger. Antallet af nye boliger var størst i 2022, med 338 nye boliger, og har generelt været højest fra 2020 og frem til 2025, jf. figur 1. Fra 2012 antallet af boliger steget med 3.026 boliger til 19.603 boliger i 2025.

Figur 1: Antal nye boliger og samlet antal boliger i alt på Færøerne, 2012-2025

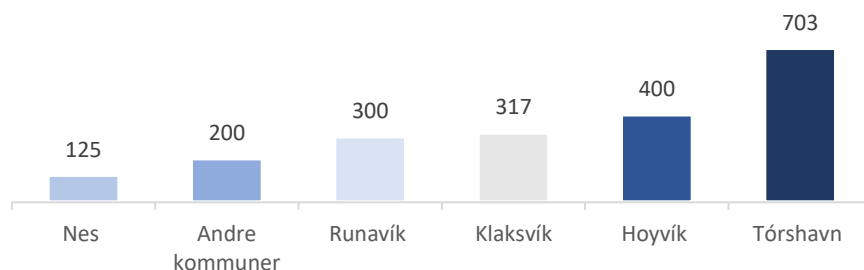


Kilde: Hagstova

Figuren viser alle boligtyper, da boligstatistikdata giver ikke mulighed for opdeling af boligmassefordeling på boligtyper, hvilket er en udfordring i forhold til planlægning, monitorering og evaluering af boligpolitikken og dens virkning.

Industriens Hus (Vinnuhúsið) har i slutningen af 2025 og starten af 2026 gennemført en rundspørge blandt kommunerne om det planlagte antal nye boliger i kommunen frem mod 2030. Resultatet fremgår af nedenstående figur. Sammenlagt forventer kommunerne 2.045 nye boliger frem mod 2030. En realisering af disse boligprojekter vil således også betyde realisering af strategien om "2.000 nye boliger i 2030". I en senere scenarieberegning er det således også disse tal, der anvendes som afsæt for det alternative scenarie.

Figur 2: Antal planlagte boliger 2026-2030



Kilde: Industriens Hus (Vinnuhúsið)

Note: Runavík Kommune har ikke svaret på undersøgelsen, hvorfor de 300 boliger er et estimat baseret på officielle udmeldinger, herunder ny udstykning i í Leitinum. De 400 boligheder i Høyrík er Tórshavn Kommunes igangværende udstykning af jordstykke til 400 boligheder, som forventes udbudt ved årsskiftet 2026/27. De 200 boligheder i "Andre kommuner" er et estimat baseret på de modtagne svar fra ni kommuner, som er opskaleret.

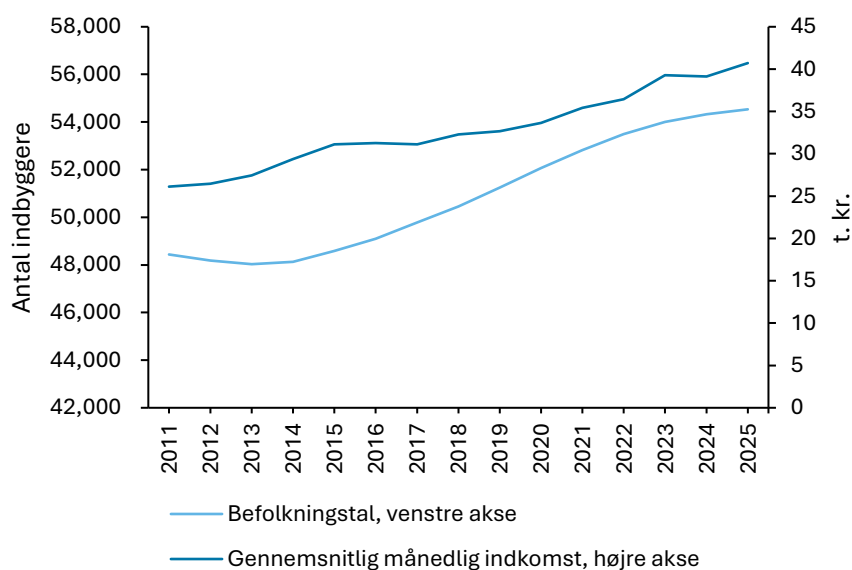
1.3. Behovet for boliger

Den gennemsnitlige matrikelstørrelse på Færøerne er 11.513 kvadratmeter, hvilket skyldes få, større ejendomme. Medianen for grundstørrelser er med 577 kvadratmeter derfor markant mindre. Dette kan dog ikke relateres til den gennemsnitlige husstørrelse. I 2025 var der i gennemsnit 2,7 indbyggere pr. hus. Det er med et lille fald fra 2,8 indbyggere pr. bolig i 2011 forholdsvis konstant.

Ovenstående forhold afspejler, at antallet af boliger og antallet af indbyggere begge er steget over perioden fra 2011 til 2025. Det fremgår af Figur 3, at befolkningen på Færøerne løbende er steget og i 2025 ligger på knap 55.000 indbyggere. Den gennemsnitlige månedlige indkomst på Færøerne er også steget, fra omkring 26 t. kr. til godt 40 t. kr. over samme periode. Indkomststigningen har større udsving, og den gennemsnitlige indkomst øges særligt i 2023 og i årene fra 2013 til 2015.

En større befolkning ligger et opadgående pres på behovet for boliger. Dette kombineres i de seneste år på Færøerne med stigende indkomstniveau, hvilket yderligere bidrager til at accelerere prisudviklingen. Hertil ses en efterspørgsel fra udenlandsk arbejdskraft og turisme, som reducerer boligadgangen for den færøske befolkning og presser priserne op.

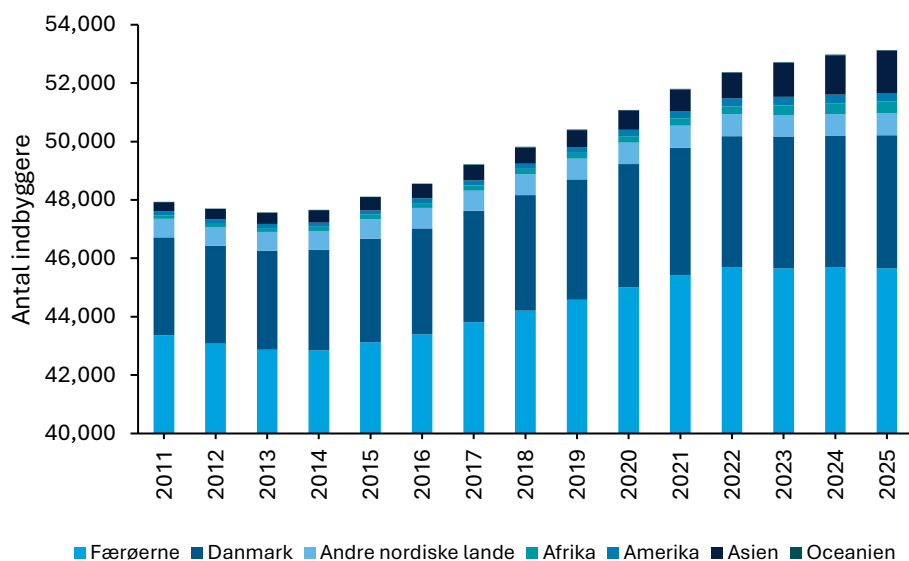
Figur 3: Befolkningstal og gennemsnitlig månedlig indkomst, 2011-2025



Kilde: Hagstova

Vedrørende tilflytning til Færøerne er det vigtigt at bemærke det velkendte fænomen, at mange færinger får børn under studieophold i Danmark. I den officielle statistik (anvendt i Figur 3) registreres disse børn som født i Danmark og dermed som danske, selvom de reelt har færøsk tilknytning. Hagstova Føroya har af den grund udarbejdet alternative opgørelser, hvor personer med fast tilknytning til Færøerne identificeres særskilt. Disse opgørelser viser, at den faktiske nettoindvandring af danskere til Færøerne i de senere år er begrænset.

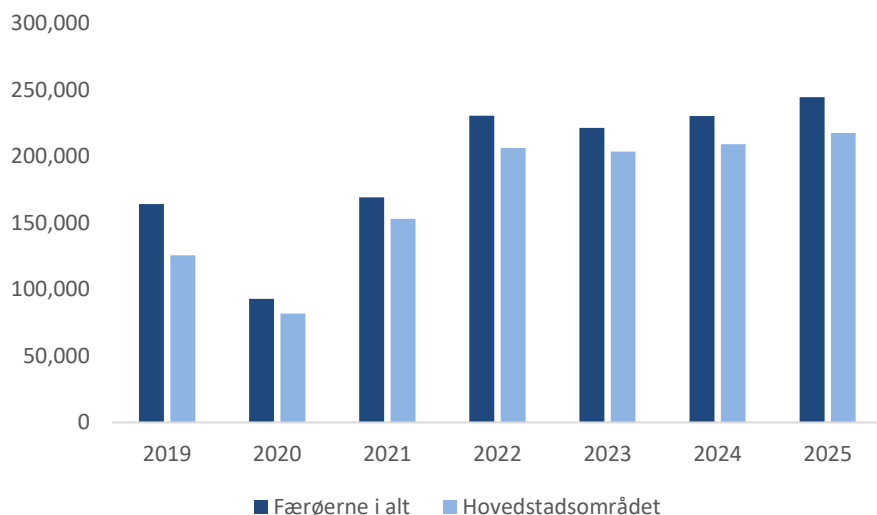
Figur 4: Befolkningens oprindelse, Færøerne, 2011-2025



Kilde: Hagstova

Som tidligere beskrevet har øget turisme samme potentiale for at reducere adgangen til bolig for den færøske befolkning. Antallet af overnatninger af turister på Færøerne er steget fra ca. 165.000 overnatninger i 2019 til ca. 245.000 overnatninger i 2025, hvilket er en stigning på knap 50 pct., jf. Figur 5. Det er særligt i og omkring Tórshavn, at antallet af overnatninger er steget. I perioden 2019 til 2025 steg antallet af overnatninger med 75 pct.

Figur 5: Antal overnatninger af turister på hoteller, hostels og gæstehuse på Færøerne, 2019-2025

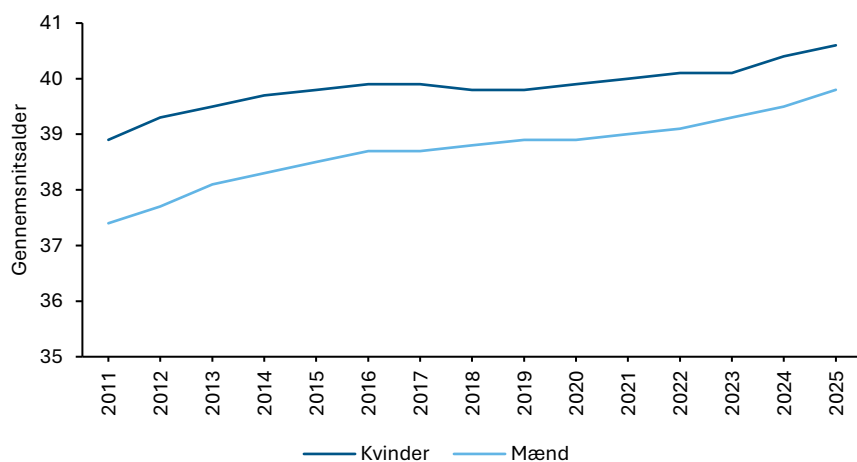


Kilde: Hagstova

En yderligere faktor, der påvirker behovet for boliger, og typen af boligbehov blandt befolkningen, er deres præferencer for, hvordan og hvor de gerne vil bo. Den slags præferencer er tæt knyttet til livsstadier og derigennem alder.

Gennemsnitsalderen i den færøske befolkning er steget fra 2011-2025 for både mænd og kvinder, jf. Figur 6. Det kan accelerere behovet for enkelte typer af boliger som små huse og lejligheder, og dermed øge forskydninger og mangler på boligmarkedet for specifikke disse boligtyper.

Figur 6: Gennemsnitsalder for mænd og kvinder, Færøerne, 2011-2025

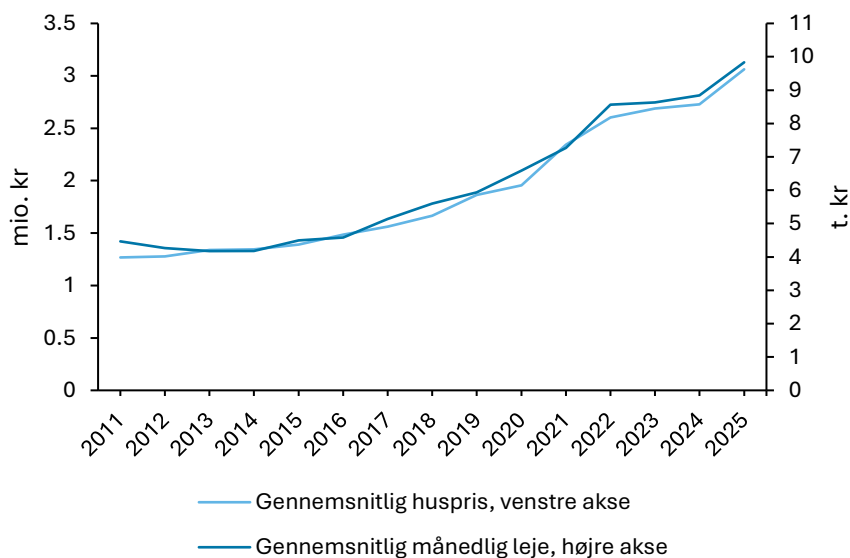


Kilde: Hagstova

1.4. Prisudvikling

Det gennemsnitlige hus på Færøerne kostede i 2025 godt 3 mio. kr. Det er en fordobling af gennemsnitsprisen i 2017 på 1,56 mio. kr. og en stigning på 142 pct. fra 2011-niveauet. Over samme periode er de gennemsnitlige lejeudgifter også steget, dog mindre hurtigt end huspriserne. Stigningen i gennemsnitlig månedlig leje over samme periode er 120 pct. Udviklingen i huspriserne er sammenholdt med udviklingen i den gennemsnitlige leje i Figur 7 nedenfor, hvilket indikerer, at udviklingen i huspriser og huslejer i høj grad bevæger sig i samme retning over tid. De færøske boligrenter følger den danske nationalbanksrente, som i figuren er eksemplificeret ved diskontorenten. Den illustrerer derfor den rentestigning, som har påvirket det færøske boligmarked i de seneste år.

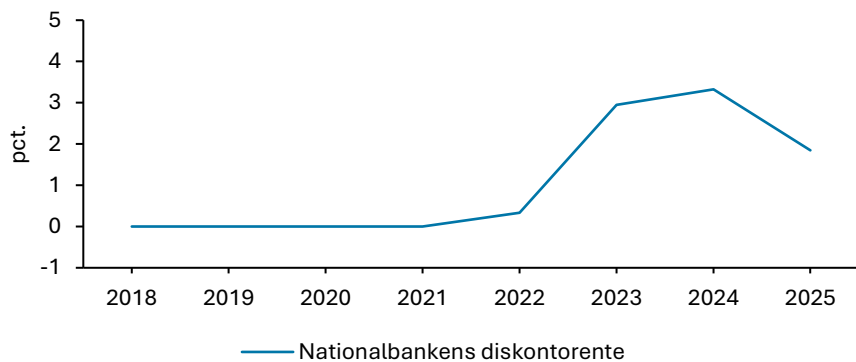
Figur 7: Gennemsnitlige huspriser og månedlig leje på Færøerne, 2011-2025



Kilde: Hagstova

Renteudviklingen har en stor betydning for prisdannelsen på boligmarkedet. Over de sidste ti år er Danmarks Nationalbanks udlånsrente gået fra at befinde sig i et nulrente-regime til at nå et forholdsvist højt niveau i kølvandet på COVID-19. Udviklingen i renten er illustreret i Figur 8, og hvor det også ses, hvordan særligt rentestigningen i 2022, 2023 og 2024 falder sammen med stagnerende huspriser i samme år jf. Figur 7 ovenfor.

Figur 8: Nationalbanksrenten; Diskonto, 2016-2025



Kilde: Danmarks Nationalbank; Historiske rentesatser, Diskontorenten.

2. Boligpolitikken

Boligpolitikken på Færøerne har gennemgået en markant udvikling siden den første boligpolitik blev formuleret i 2012 med øget statslig involvering via Bústaðir. Trods initiativer er der fortsat mangel på lejeboliger til især unge, ældre og lavindkomstgrupper.

De seneste år har boligpolitikken på Færøerne gennemgået en markant udvikling. Siden 2010 er der sket en gradvis opbygning af en egentlig offentlig boligsektor, som tidligere stort set ikke eksisterede. Med loven om Húsalánsgrunnurin, nu Bústaðir, blev det for første gang muligt for staten at deltage aktivt i opførelsen af lejeboliger og dermed skabe et mere varieret boligmarked (Lov nr. 60 af 26. maj 2010; jf. ændringer 2023 og 2024). Denne reform markerede et skifte fra en boligpolitik baseret på privat ejerskab til en mere blandet model, hvor også sociale og almene hensyn indgår som centrale elementer.

Boligpolitikken i 2012 blev formuleret med visionen om, at alle borgere på Færøerne skal have adgang til en god og tryk bolig. Staten udpegede samtidig tre hovedområder: støtte til ejere og andelshavere, udvikling af lejeboliger samt udbygning af beskyttede boliger for personer med særlige behov. Dette lagde grunden for et boligpolitisk system, der kombinerer statslig støtte, kommunalt planansvar og socialt fokus.¹⁴

I Tórshavn Kommunes boligpolitik fra 2018 blev der fulgt op med konkrete kommunale målsætninger. Kommunen fremhævede behovet for flere og mere varierede boliger, herunder lejeboliger for unge og ældre samt boliger i forskellige prisklasser. Målet var at skabe en socialt balanceret by med plads til både unge, familier og ældre. Samtidig blev det understreget, at boligpolitikken skulle støtte en bæredygtig byudvikling, hvor tættere byggeri og genbrug af eksisterende bygninger prioriteres.¹⁵

Efter 2018 har Landsstyret i stigende grad fokuseret på at løse boligudfordringen gennem økonomiske og lovgivningsmæssige værktøjer. Den seneste rapport, Frágreiðing við uppskotum til bústaðapolitisk átøk,¹⁶ konkluderer, at der fortsat er mangel på lejeboliger i de største byer, især for unge og lavindkomstgrupper. Rapporten foreslår blandt andet at udvide Bústaðirs virksomhedsområde, indføre målrettede tilskud og stimulere private investeringer i lejeboligbyggeri. Landsstyrets mål er, at markedet skal være mere fleksibelt og inkluderende, så der er boliger til alle. Det skal ske ved at bygge 2000 nye boliger inden 2031, svarende til gennemsnitligt 400 boliger årligt frem mod 2030.

¹⁴ Almennaráði, 2012

¹⁵ Tórshavn Kommune, 2018

¹⁶ Almennaráði, 2020

Ifølge ministeren for området, Margit Stórá, er den offentlige rolle i fremtidens boligpolitik at sikre et stærkt offentligt-privat samspil med fokus på:

- At staten sætter rammerne, driver Bústaðir og sikrer det sociale sikkerhedsnet
- At kommunerne er motoren i arealudviklingen og sikrer byggegrunde og lokal balance
- At de private skaber volumen og innovation, og får stabile rammer til at kunne investere.

2.1. De regulatoriske rammer

Den lovgivningsmæssige ramme for boligområdet på Færøerne er blevet væsentligt styrket de seneste ti til femten år. Indtil 2010 fandtes der stort set ingen samlet lovgivning om lejemarkedet eller offentlige boliginitiativer. Med vedtagelsen af Lejeloven i 2010 (Løgtingslóg nr. 60 af 26. maj 2010) blev der for første gang skabt et formelt regelsæt for udlejning af boliger, fastsættelse af husleje og beskyttelse af lejere.

Samtidig blev Húsálansgrunnurin omdannet til Bústaðir (Føroya Bústaðafelag) gennem lovændringen i 2010. Denne reform udvidede institutionens mandat fra alene at yde lån til private boligformål til også at opføre, eje og administrere lejeboliger.¹⁴ Dermed blev Bústaðir det centrale statslige redskab i gennemførelsen af boligpolitikken. Siden da er loven blevet ændret flere gange - senest i 2023 og 2024 – for at tilpasse rammerne til nye boligpolitiske mål (2023-loven §1; 2024-loven §2).

Derudover findes flere økonomiske støtteordninger, som udgør vigtige instrumenter i boligpolitikken. Rentestøtteordningen, som blev indført allerede i 1996 og afløste et generelt rentefradrag, giver private boligejere tilskud til renteudgifter op til et fastsat maksimum (Lov nr. 148 af 30. december 1996; jf. ændringer frem til 2018). Denne ordning har traditionelt favoriseret ejerboliger og dermed bidraget til, at langt størstedelen af færinger bor i eget hjem.

En anden vigtig lovmæssig ændring var justeringen af momsloven (MVG-lógin) i 2012, som gjorde det muligt for virksomheder, herunder Bústaðir, at få refunderet moms ved opførelse af lejeboliger. Denne bestemmelse har haft stor betydning for at gøre offentlige og halvoffentlige boligprojekter økonomisk bæredygtige.¹⁴

Kommunerne spiller også en central rolle i den regulatoriske struktur. Ifølge kommunalstyrelsesloven og lokale planmyndigheder kan kommunerne udstykke byggegrunde, fastsætte lokalplaner og stille arealer til rådighed for boligprojekter. I Tórshavns Kommunes boligpolitik fremhæves kommunens ansvar for at skabe plads til flere og mere varierede boligformer.¹⁵

På Færøerne er der ingen beskatning af investeringer i egen bolig, hverken løbende i form af ejendomsskat eller beskatning af gevinsten ved salg (hvis vedkommende har ejet boligen i mere end to år). Kapitalindkomstskaftesystemet er meget enkelt med en flad 35 pct. skat på al kapitalindkomst, mens aktieselskabsskatten er 18 pct. Således tilskyndes færinger til hellere at investere i egen bolig end i selskaber, værdipapirer eller indlån. Pensionsopsparinger er fritaget for afkastbeskatning, så her er der ingen PAL-skat som i Danmark.

2.2. De finansieringsmæssige rammer for boligmarkedet

Det færøske hjemmestyre har ikke overtaget den finansielle sektor, hvorfor man ikke har eget finanstillsyn. Dog har man overtaget forsikringsområdet og har et færøsk forsikringstillsyn. De færøske banker er også en integreret del af det danske pengemarked og anvender Danmarks Nationalbank på lige fod med danske banker. En væsentlig forskel mellem Færøerne og Danmark angående boligfinansiering er, at færøske husholdninger historisk ikke har haft adgang til realkreditfinansiering. Historisk frem til krisen i 1990'erne optog færøske husholdninger typisk boligfinansiering hos Húsálánsgrunnurin og banker/sparekasser. Efter krisen i 1990'erne udkonkurrerede de private pengeinstitutter Húsálánsgrunnurin som primær lånudsteder.

Det er først fra 2006, at færøske pengeinstitutter indgik samarbejdsaftaler med danske realkreditinstitutioner om at yde realkreditlån til færøske husholdninger. Her var det Betri Banki (som dengang hed Eik Banki), som indgik et samarbejde med BRF Kredit (senere opkøbt af Jyske Bank og omdøbt til Jyske Kredit), mens Føroya Banki og de to andre små sparekasser indgik samarbejde med DLR Kredit. Disse danske realkreditinstitutioner er fremdeles de eneste aktive på det færøske marked. De færøske bankers udlån til husholdninger udgjorde i august 2025 11,1 mia. kr. mens danske realkreditinstitutters udlån til færøske husholdninger udgjorde 3,3 mia. kr. Således udgjorde færøske husholdningers lån 14,4 mia. kr. svarende til 52 pct. af Færøernes BNP i 2024. Til sammenligning svarede danske husholdningers gæld i forhold til BNP 89 pct. pr. december 2023. Men færøske husholdningers pensionsopsparing på ca. 50 pct. af BNP er til gengæld meget lavere end danske husholdningers pensionsopsparing på ca. 200 pct. af BNP.

Færinger har historisk fokuseret meget på at tilbagebetale boliggæld så hurtigt som muligt, hvormed boligen har været deres største opsparingsaktiv. Færøske arbejdsmarkedspensioner er aldrig blevet så udbredt som i Danmark, men fra 2012 har Færøerne indført obligatorisk pensionsopsparing, som løbende er blevet forhøjet og topper på 12 pct. af lønnen i 2026. Nogle faggrupper har dog betalt mere end denne sats i flere årtier.

2.3. Boligpolitiske instrumenter

De boligpolitiske instrumenter, som anvendes på Færøerne, kan opdeles i økonomiske ("hårde") og planlægnings- og samarbejdsbaserede ("bløde") virkemidler. De økonomiske instrumenter omfatter især rentestøtteordningen, momsrefusion og statslig finansiering via Bústaðir. Rentestøtten har historisk bidraget til at styrke ejerboligsektoren, men samtidig fastholdt en ubalance mellem ejer- og lejeboligmarkedet.¹⁶ Landsstyret har dog fremlagt et lovforslag om huslejetilskud i januar 2026, som skal udligne den forskel.¹⁷ Det skulle have trådt i kraft ved nytår, men forventes nu at træde i kraft den 1. juli, hvilket vil koste cirka 24 mio. kr. årligt. Forslaget omhandler en boligstøtte på 20 pct. af lejen dog max 1500 kr./måned, hvor den reduceres med 5 pct. for hver krone, som husstandsindkomsten er over 500.000 kr. for et par og 300.000 kr. for enlige.

I 2026 forventes et nyt lovforslag at blive fremlagt, som har til formål at give kommunerne hjemmel til at regulere og begrænse korttidsudlejning via platforme som Airbnb og lignende. Konkret indebærer lovforslaget, at kommunerne får beføjelse til at fastsætte en øvre grænse for, hvor mange dage om året en bolig må udlejes til turister. Kommunerne får samtidig ansvar for at føre tilsyn med overholdelsen af disse grænser. Reguleringen vil udelukkende omfatte selvstændige boligenheder, hvor udlejeren ikke har sin folkeregisteradresse, og formålet er derfor ikke at begrænse mulighederne for, at husholdninger kan

¹⁷ Almanna- og heilsumálaráðið, 2026

udleje værelser eller dele af deres egen bolig. Erfaringerne fra Island illustrerer, hvordan korttidsudlejning kan blive en strukturel faktor på boligmarkedet, som – hvis den ikke reguleres – kan forstærke boligmangel og prispresset i de mest efterspurgte områder. Den foreslåede regulering søger således at balancere hensynet til turisme og økonomisk aktivitet med behovet for at sikre tilstrækkelig boligkapacitet til den fastboende befolkning.

Tórshavn Kommune har forsøgt at fremme lejeboliger ved at stille krav om beboelse i nye rækkehusprojekter og ved at udbyde arealer med krav om lejeboliger. Dog opleves det, at private investorer ofte søger dispensationer for at ændre lejeboliger til ejerboliger, hvilket underminerer indsatsen. For at øge udbuddet af boliger vedtog Lagtinget i 2025 en lov, der gav kommunerne hjemmel til at pålægge en årlig "serviceafgift" på max 8.000 kr. på tomme boliger, ligesom de fik mulighed for at pålægge bopælspligt i nye boligområder. Grundet et forslag fra det politisk parti Sjálvstýrisflokkurin om at indføre en ejendomsskat på Færøerne for at modvirke boligspekulanter og skabe et administrativt lettere system at håndtere end serviceafgiften, forstår partiet at opkræve ejendomsskat på huse nummer 2, 3 mv.¹⁸

Et andet centralt redskab er Bústaðir selv. Organisationen fungerer som et nationalt boligpolitisk instrument, der både planlægger, finansierer, ejer og administrerer boliger. Ifølge boligpolitikken fra 2012 skal Bústaðir desuden rådgive om boligprojekter og sikre ordnede forhold på leje- og andelsmarkedet.¹⁴

De bløde instrumenter findes primært i den kommunale planlægning og partnerskaber. Tórshavn Kommune arbejder fx med byfortætning, grønne arealer og socialt blandede boligområder som redskaber til at sikre en balanceret udvikling.¹⁵ Kommunen stiller byggegrunde og planlægningskapacitet til rådighed og indgår i strategiske partnerskaber med Bústaðir og private udviklere.

I rapporten fra 2020 om den om boligpolitiske udfordring anbefales det, at staten i højere grad anvender differentierede tilskud for at støtte byggeri af boliger til unge, enlige og lavindkomstgrupper.¹⁶ Effekten af disse virkemidler vurderes samlet at have været positiv for at øge boligudbuddet og skabe en mere differentieret boligsektor. Samtidig har den overordnede tilgang bevæget sig i retning af bæredygtig planlægning og social inklusion, i tråd med de nordiske velfærdsmodeller.¹⁵ Dette er også i fokus i Landsstyrets boligpolitik, som blandt andet arbejder efter princippet "småt, godt, skyndsomt og billigt". Det betyder, at man fokuserer på opførslen af kompakte boliger, standardiserede løsninger og moderne byggeteknikker for derved at reducere både klimaaftryk og boligpriser samt at undgå regler, der gør grønt byggeri økonomisk ufavorabelt.

Den færøske boligpolitik har således udviklet sig fra et system præget af individuelt ejerskab og begrænset offentlig regulering til et hybridsystem, hvor stat, kommune og private aktører samarbejder om at sikre adgang til boliger for alle samfundsgrupper. De vigtigste politiske værktøjer er nu statslig finansiering gennem Bústaðir, økonomiske incitamenten som rentestøtte og momsrefusion samt kommunal planlægning og partnerskaber. Boligpolitikken søger dermed ikke kun at bygge flere boliger, men at skabe social og geografisk balance i boligudviklingen – et mål, der fortsat kræver tæt samspil mellem lovgivning, økonomiske incitamenten og lokal planlægning. Det er imidlertid evident, at færøske boligproblemer er strukturelt: For lidt byggeri, for få byggegrunde, for høje priser og for lidt mobilitet. Et offentligt selskab kan ikke i sig selv løse dette, hvilket et historisk perspektiv på Bústaðir også indikerer.

¹⁸ KVF, 2025b

3. Kendetegn ved velfungerende boligmarkeder

Forskning og empiri viser, at balancering og stabilisering af boligmarkedet forudsætter et policymix, der kombinerer flere instrumenter med et elastisk udbud som grundelement.

Boligmarkedet er et relativt velbelyst forskningsfelt, og i et internationalt perspektiv findes der omfattende empiri, som beskriver boligpolitikken for velfungerende boligmarkeder. Dvs. markeder, hvor udbud og efterspørgsel grundlæggende er i balance, og hvor priserne er relativt stabile. Selv om Færøernes geografi, demografi og samfundsstrukturer adskiller sig fra de gennemsnitlige lande, er de grundlæggende dynamikker for boligmarkedet i en markedsøkonomi de samme. Derfor er det også relevant at inkludere viden fra andre lande i fastsættelse af mål for og udviklingen af boligpolitikken. De kommende sider indeholder en perspektivering af det færøske boligmarked med udgangspunkt i erfaringer fra Island og Danmark.

Grundlæggende findes der tre kategorier af boligpolitiske instrumenter: 1) udbudsrettede, 2) efterspørgselsrettede og 3) prisregulerende. Hvis målet med boligpolitikken er at balancere og stabilisere boligmarkedet, er de udbudsrettede instrumenter relativt mest effektive, hvorimod instrumenter, der griber ind i prisdannelsen, på længere sigt primært kommer boligejere og sælgere frem for markedet til gode. I en færøsk kontekst falder det nye lejetilskud i kategorien af priskontrollerende instrumenter sammen med eksisterende rentestøtte og momsfradrag. Omvendt er instrumenter, der optimerer arealanvendelsen, relativt effektive. Det drejer sig fx om tilladelse til etagebyggeri og bopælspligt, der også er et nyt initiativ på Færøerne.

De efterspørgselsrettede instrumenter, herunder ikke mindst boligbeskatning og grænser for lån og gæld, kan reducere volatiliteten på boligmarkedet, men det er kun instrumenter på udbudssiden, der kan forhindre langsigtet boligmangel. I Tabel 1 ses en vurdering af de mest udbredte boligpolitikkers isolerede effekt på balancerne og volatiliteten på boligmarkedet. Heraf fremgår det, at det særligt er de udbudsrettede instrumenter, herunder også forudsigelig og transparens om lokalplanerne for et område samt hastighed i sagsbehandlingen, der har de relativt største effekter. De priskontrollerende instrumenter synes derimod at have begrænsede – og på lang sigt – u hensigtsmæssige effekter på boligmarkedet.

Tabel 1: Vurdering af de boligpolitiske instrumenters isolerede effekt på balancering og stabilisering af boligmarkedet

Kategori	Boligpolitisk instrument	Vurderet effekt
Udbud	Zoneinddeling og arealanvendelse (inkl. tæthed, boligstørrelse, bopælspligt mv.)	
	Byggestøtte	
	Investeringer i almene boliger (storskala)	
	Forudsigelige og regelbaserede planlægningsystemer (inkl. hastighed)	
Efterspørgsel	Loan-to-value (LtV) begrænsninger	
	Debt-to-value (DtV) begrænsninger	
	Ejendomsskat	
	Køberrestriktioner (fx ift. investorer og udlændinge)	
	Rentepolitikker (fx ift. lån)	
Priskontrol	Huslejekontrol og huslejestabilisering (fx lejestøtte)	
	Skatteincitamenter og -fradrag (fx rentestøtte og momsfradrag)	

 Instrumentet indebærer positive langsigts effekter for markedet
  Instrumentet er skadeligt på lang sigt, og kan hjælpe individer og sælgere frem for markedet

Kilde: Deloitte analyse pba. litteraturstudie.

Ingen instrumenter kan stå alene, og en effektiv boligpolitik gør brug af flere instrumenter. De mest velfungerende boligmarkeder har et policymix, der understøtter:

- ✓ Et elastisk udbud (målrettede lokalplaner, lejligheder og multifamiliehuse, hurtige godkendelsesprocesser)
- ✓ En relativ stor ikke-markedsbaseret boligsektor
- ✓ Stabilisering af efterspørgslen gennem LtV og DtV samt ejendomsbeskatning
- ✓ At efterspørgslen ikke stimuleres unødigt

På Færøerne er den ikke-markedsbaserede boligsektor relativt begrænset. Med ikke-markedsbaseret skal ikke forstås offentligt ejet, men derimod, at det er byggeri for hvilket det gælder, at der er begrænsninger på adgang og priser, og at ejendommene ikke umiddelbart kan handles på markedsvilkår. De ikke-markedsbaserede boliger er ofte målrettet studerende, ældre og borgere med lave indkomster, der ikke kan eller ønsker at eje relativt store enfamiliers huse. På den måde kan den ikke-markedsbaserede boligsektor være med til at sikre et udbud, der bedre matcher efterspørgslen fra forskellige befolkningsgrupper, og at enlige borgere ikke optager relativt mange kvadratmeter, fordi de bor i huse, der reelt er for store til deres behov. I Danmark eksisterer en model med såkaldte almennyttige boliger (nærmere beskrevet efter casestudierne af det islandske og færøske boligmarked), som i dag udgør omkring 20 pct. af den samlede danske boligmasse.

I næste kapitel er effekterne af aktuelle boligpolitiske forslag på Færøerne analyseret. Vurderingerne er blandt andet baseret på resultaterne fra litteraturstudiet af effekterne af forskellige boligpolitiske instrumenter.

3.1. Det færøske boligmarked i perspektiv - casestudier

Island

Island er en lille, velstående økonomi med knap 390.000 indbyggere i 2025 fordelt på knap 90.000 husstande og en høj levestandard.^{1,2} Det islandske boligmarked er imidlertid strukturelt præget af særligt tre forhold: En stærk geografisk koncentration af befolkningen i hovedstaden, et boligudbud der over længere perioder ikke har mødt efterspørgslen, og en historisk fragmenteret planlægningsstruktur på tværs af mange kommuner. Kombinationen har især skabt vedvarende efterspørgsels - prispres i hovedstadsregionen, et behov for øget byggevolumen og bedre koordinering.

Den geografiske ubalance er et centralt kendetegn ved det islandske boligmarked. Omkring to tredjedele af befolkningen – svarende til cirka 240.000 personer – bor i hovedstadsregionen. Dermed koncentrerer efterspørgslen efter boliger i og omkring hovedstaden Reykjavík, mens befolkningsvæksten i andre dele af landet er mere afdæmpet.¹ Denne koncentration skaber et vedvarende pres på boligudbud, infrastruktur og planlægningskapacitet i hovedstadsområdet. Den store turisme øger også efterspørgslen på korttidsudlejning, hvilket reducerer udbuddet af langtidslejemål.

Boligmassen er karakteriseret ved en høj ejerandel og en relativt mindre, men betydelig lejesektor. Cirka 75 pct. ejede i 2021 deres bolig sammenlignet med 72 pct. ti år tidligere.³ Lejeboliger udgjorde 22 pct. af den samlede boligmasse i 2021, hvilket er et fald fra knap 27 pct. i 2011. Samtidig steg andelen af registrerede tomme boliger mere end 50 pct. i samme periode og udgjorde således cirka 10 pct. af boligmassen.⁴ Det indikerer, at udfordringen ikke alene handler om det samlede antal boliger, men også om geografisk fordeling, anvendelse og funktionel tilgængelighed. I hovedstadsregionen er en stor del af boligmassen etagebyggeri, mens boligstrukturen i resten af landet i højere grad består af enfamiliehuse.⁴

Ubalance i udbud og efterspørgsel

I løbet af det seneste årti er boligefterspørgslen i Island – særligt i hovedstadsområdet omkring Reykjavík – steget markant som følge af en kraftig vækst i den disponible indkomst, betydelig indvandring og faldende renter.

Boligbyggeriet har i flere år ligget under det estimerede strukturelle behov, og forskellen mellem demografisk drevet efterspørgsel og realiseret nybyggeri har skabt et akkumuleret pres i markedet. Det skyldes blandt andet, at boligbyggeriet faldt markant efter finanskrisen; i 2011 blev der fx kun opført 565 boliger, mens tallet til sammenligning var 3.816 i 2020. I perioden 2010–2022 blev der samlet opført 22.847 boliger, men estimerer peger på et fremtidigt efterslæb i størrelsesordenen på 35.000–37.000 boliger over det kommende årti med omkring 3.000–4.000 nye boliger årligt for at imødekomme den strukturelle efterspørgsel bl.a. drevet af demografiske ændringer og mindre husstandsstørrelser.

En analyse foretaget af den islandske centralbank for perioden 1972–2023 viser imidlertid, at udbuddet generelt har reageret hensigtsmæssigt på stigende efterspørgsel, dog med betydelige tidsforskydninger, og at investeringer gennemgående har været svagere end forventet og aldrig fuldt ud har indhentet efterslæb opstået under nedgangsperioder. OECD konkluderer, at det islandske boligmarked set fra et finansielt og konjunkturmæssigt synspunkt fungerer relativt hensigtsmæssigt, idet udbuddet over tid tilpasser sig ændringer i efterspørgslen, og at risici aktuelt er aftagende. I et langsigtet strukturelt – og internationalt – perspektiv er boligmarkedet dog blevet markant strammere med et gradvist begrænset boligudbud over de seneste 15 år.

Udviklingen i boligpriser

Boligpriserne i Island steg kraftigt i årene efter pandemien især drevet af lave renter, indkomstvækst og begrænset udbud. Ifølge den islandske centralbank er husprisinflationen siden aftaget betydeligt, og de reale priser har i de seneste opgørelser vist et år-til-år fald. Markedet fremstår således mindre overophedet end tidligere, men det strukturelle spænd mellem udbud og efterspørgsel er ikke elimineret.

Transaktionsaktiviteten er fortsat koncentreret i hovedstadsregionen. I takt med rentestigninger er omsætningshastigheden faldet, og nyopførte boliger omsættes langsommere. Det indikerer et skifte fra et rent efterspørgselsdrevet pres til et mere balanceret, men stadig strukturelt stramt marked.

¹ Statistics Iceland, 2024a

² Statistics Iceland, 2023a

³ Statistics Iceland, 2024b

⁴ Statistics Iceland, 2023b

Regulering og planmæssige ramme

Historisk har planlægningen været decentraliseret på tværs af mange kommuner med varierende kapacitet og styringsredskaber. Denne fragmentering har gjort det vanskeligt at sikre ensartet kapacitetsopbygning og rettidig udlægning af byggegrunde i de områder, hvor efterspørgslen er størst. De seneste års politiske initiativer har derfor haft fokus på at styrke koordineringen og øge tempoet i boligudbuddet.

En væsentlig institutionel milepæl var vedtagelsen af Islands første nationale planstrategi i 2016. "National Planning Policy 2015–2026" fastlægger bindende principper for byudvikling, herunder tættere bystruktur, afgrænsning af byudbredelse og bedre integration mellem bolig- og transportplanlægning. Formålet har været at skabe en mere koordineret og bæredygtig arealudvikling, særligt i hovedstadsområdet.

Sammenligning med Færøerne

Sammenlignet med det færøske boligmarked er det islandske boligmarked markant større i absolutte tal, men strukturelt mere sammenligneligt end det danske (den næste case). Begge markeder er små, geografisk koncentrerede og præget af begrænset udbudselasticitet.

Den islandske case illustrerer, at selv et velstående land med høj institutionel kapacitet kan opleve strukturelle ubalancer mellem boligudbud- og efterspørgsel, hvis planlægning, byggekapalet og demografiske drivkræfter ikke er tilstrækkeligt koordinerede. For Færøerne peger det på tre centrale læringspunkter: behovet for langsigtet kapacitetsplanlægning, styrket datagrundlag for boligbehov og en koordineret tilgang til areal- og infrastrukturudvikling.



Danmark

Det danske boligmarked er karakteriseret ved en større, mere differentieret og institutionelt mere kompleks markedsstruktur end det færøske boligmarked. Samtidig står det danske boligmarked også over for en række strukturelle udfordringer, som fremhæver nogle generelle mekanismer, der også er relevante i et færøsk perspektiv.

Den danske boligmasse består af 2,85 mio. boliger (2025) fordelt på cirka 50 pct. ejerboliger, primært parcelhuse og ejerlejligheder og knapt 20 pct. private udlejningsboliger. Private lejeboliger har gennem mange år været efterspurgt – især i storbyerne, hvor mobilitet og fleksibilitet gør lejeformen attraktiv. Men med en faldende byggeaktivitet i lejeboligsegmentet risikerer markedet at blive endnu mere presset, både hvad angår priser og tilgængelighed i de mest populære bydele.^{1,2} Andelsboliger udgør lidt færre end 10 pct., og spiller en mindre, men vigtig, rolle som en boligform mellem eje og leje, hvor kollektivt ejerskab kombineres med individuel brugsret. Modellen er særlig vigtig i de større byer og bidrager til en større variation i boligudbuddet. De sidste cirka 20 pct. af den danske boligmasse består af almene boliger (se case).

Desuden er der i Danmark en større variation i boligtyperne end på Færøerne, da der er mange lejligheder, rækkehuse og flerfamiliehuse i tillæg til klassiske parcelhuse, som dominerer det færøske boligmarked.

Boligformer i Danmark	Karakteristika	Andel af boligmasse
Ejerboliger	Privat ejerskab (parcelhuse, ejerlejligheder)	~50 pct.
Private lejeboliger	Markedsleje, private udlejere	~20 pct.
Almene boliger	Non-profit, omkostningsbestemt husleje	~20 pct.
Andelsboliger	Kollektivt ejerskab	7–8 pct.

Ubalance i udbud og efterspørgsel

På landsplan har Danmark oplevet signifikante prisstigninger over tid. Boligpriserne er steget betydeligt over de seneste fem år, med en samlet stigning på omkring 26 pct. på landsplan for huse og lejligheder, hvilket indikerer en vedvarende ubalance mellem efterspørgsel og udbud.³⁰

Danmarks Nationalbanks analyser peger på, at både cykliske og strukturelle faktorer driver prisudviklingen. Renteniveauer, indkomstudvikling, kreditvilkår og forventninger til fremtidig prisudvikling har betydning for efterspørgslen, mens udbuddet ofte reagerer langsomt på disse ændringer. Perioder med kraftige prisstigninger har tidligere været efterfulgt af korrektioner, hvilket understreger boligmarkedets cykliske karakter.⁴

I mange dele af Danmark er der et relativt velfungerende udbud af byggegrunde og kapacitet til at igangsætte nybyggeri, men lokale flaskehalse – herunder planlægningsprocesser, byggeomkostninger og finansielle reguleringer – kan begrænse, hvor hurtigt boligudbuddet kan tilpasse sig efterspørgslen. Dette gælder især i storbyområder, hvor arealknaphed og krav til byudvikling øger kompleksiteten i at realisere nye byggeprojekter.⁵

Udviklingen i boligpriser

I Danmark er boligpriserne over de seneste år steget markant på landsplan. Ifølge den danske boligmarkedsstatistik har priserne på både huse, ejerlejligheder og fritidsboliger været på et rekordhøjt niveau. Huspriserne steg i tredje kvartal af 2025 i alle landets fem regioner sammenlignet med året før med den største stigning i Region Hovedstaden på 9,7 pct. Priserne på ejerlejligheder steg i samme periode i fire ud af fem regioner og mest markant i Region Hovedstaden med næsten 12 pct.⁶ Den gennemsnitlige kvadratmeterpris på det nationale boligmarked nåede i 3. kvartal af 2025 et niveau omkring 18.000 kr. pr. kvadratmeter, hvilket er historisk højt målt over perioden fra 1992 til 2025.⁷

¹ Newsec, 2024

² EjendomDanmark, 2025

³ Finans Danmark, 2025

⁴ Danmarks Nationalbank, 2024

⁵ KL, 2020

⁶ Danmarks Statistik, 2026

⁷ Boliga, 2026

Imidlertid er prisudviklingen langt fra ensartet på tværs af landet. I mange regioner har huspriserne udviklet sig relativt stabilt, mens København og omegn har oplevet markant stærkere stigninger. I flere perioder har prisvæksten i hovedstadsområdet nærmet sig 20 pct. årligt, hvilket illustrerer et efterspørgselspres, der adskiller sig tydeligt fra både resten af Danmark.⁸ Nyeste tal viser, at den gennemsnitlige kvadratmeterpris for ejerlejligheder i København nåede over 70.000 kr. i januar 2026, og at priserne det seneste år er steget 24,3 pct.⁹ Disse forskelle understreger et kerneelement i den danske boligmarkedsdynamik: prisudvikling er geografisk segmenteret, hvor vækstcentre og storbyer oplever et andet pris- og efterspørgselspres end mere perifere områder. Det er en lignende dynamik, som ses på det færøske boligmarked, og det er som tidligere påpeget i rapporten, også udtryk for en global urbaniseringstrend.

Regulering og planmæssige rammer

Danmark har siden midten af det 20. århundrede opbygget et omfattende regulerings- og støttesystem for boligsektoren, herunder socialt boligbyggeri, skatteincitamenter, rentetilskud og boligstøtteordninger.¹⁰ Internationale analyser af det danske boligmarked peger på, at sådanne systemer både kan stabilisere markedet og samtidig skabe kompleksitet i forhold til målretning af subsidier og håndtering af udbudsudfordringer.^{11,12}

Danske myndigheder og tilsynsorganer følger derfor udviklingen tæt, også af hensyn til den finansielle stabilitet.¹³ Finanstilsynet har flere gange advaret om risikoen ved hurtigt stigende boligpriser – særligt i København – hvor fortsatte prisstigninger kan udløse selvforstærkende dynamikker og efterfølgende korrektioner.¹⁴ Det understreger, at selv et større og mere likvidt marked som det danske kan være sårbart over for ubalancer mellem udbud og efterspørgsel, hvis der ikke anvendes passende reguleringsinstrumenter.¹⁵

Sammenligning med Færøerne

Sammenlignet med det færøske boligmarked er der et solidt datagrundlag med løbende analyser. Endvidere er markedet:

- større og mere likvidt med langt flere handler
- mere differentieret i boligtyper, blandt andet med en betydelig andel af lejeboliger (herunder almene boliger), ejerlejligheder og andelsboliger
- institutionelt mere komplekst, præget af omfattende regulering, planlægning og boligpolitik
- kendetegnet ved en regionalt fragmenteret prisdynamik, med særligt stærke prisstigninger i hovedstadsregionen
- påvirket af globale økonomiske og finansielle forhold, herunder renter og kreditregulering, som medvirker til at forme prisudviklingen.

Disse forskelle viser, at selv et veludviklet marked som det danske kan opleve strukturelle ubalancer i udbud, finansiering og boligtypefordeling, som skaber pres på både priser og tilgængelighed. Danmark fungerer derfor som et nyttigt spejl for at forstå, hvordan udbudsbegrænsninger, demografiske ændringer, kreditvilkår og institutionelle rammer påvirker boligmarkeder på tværs af forskellige størrelser og strukturer.

⁸ Danmarks Nationalbank, 2025

⁹ Politiken, 2026

¹⁰ Fagbladet Boligen, 2019

¹¹ OECD, 2026b

¹² IMF, 2023

¹³ Det Systematiske Risikoråd, 2026

¹⁴ Finanstilsynet, 2025

¹⁵ Deloitte, 2025

Almene boliger i Danmark – med perspektiv til Færøerne og Bústaðir

Den almene boligmodel som en del af den samlede boligmasse

Almene boliger er non-profit baserede lejeboliger, der opføres og drives af almene boligorganisationer. Huslejen fastsættes efter et omkostningsprincip, hvor indtægterne alene skal dække udgifter til drift, vedligehold og finansiering. Adgangen sker via ventelister, og der stilles ikke krav om indkomst eller formue. Kommunerne har mulighed for at anvise en andel af boligerne til borgere med særlige boligbehov, hvilket giver den almene sektor en central rolle i den sociale boligpolitik. Beboerne har indflydelse gennem beboerdemokrati, hvor afdelingsbestyrelser og repræsentantskaber deltager i beslutninger om drift og udvikling.

Parameter	Almene boliger	Private lejeboliger	Ejerboliger
Formål	Non-profit	Profit	Formueopbygning
Husleje	Omkostningsbestemt	Markedsbestemt	Ingen
Adgang	Venteliste	Markedsadgang	Kredit/opsparing
Risiko	Kollektiv	Investor	Individ
Styring	Beboerdemokrati	Udlejer	Ejer

I Danmark er cirka 20 pct. af boligmassen almene boliger, hvormed næsten 1 mio. mennesker bor i cirka 600.000 almene boliger i Danmark, hvilket svarer til 1 ud af 6. Samlet udfylder disse boligformer forskellige funktioner i boligsystemet og giver mulighed for bevægelse mellem boligtyper gennem livsforløbet. Almene boliger udgør her en strukturel del af lejeboligmarkedet og ikke blot en social niche.

Den almene sektors systemiske funktion

- Den bidrager til at stabilisere udbuddet af lejeboliger ved at være uafhængig af kortsigtede markedsudsving.
- Den dæmper prispresset på det private lejeboligmarked ved at tilbyde et større udbud af finansielt tilgængelige boliger.
- Den understøtter social mobilitet ved at give adgang til bolig på tværs af indkomstgrupper.
- Den fungerer som et indirekte boligpolitisk instrument for staten og kommunerne.

Sammenligning: Danmark vs. Færøerne

Hvor Danmark har et differentieret boligsystem bestående af ejerboliger, private lejeboliger og en institutionaliseret almen sektor, har Færøerne primært et ejerboligmarked suppleret af en offentlig aktør, Bústaðir. Det betyder, at den danske model arbejder med strukturel stabilisering af boligudbuddet, mens den færøske model primært arbejder med projektbaseret afhjælpning af boligmangel.

Danmark	Færøerne
Den almene sektor er en veletableret del af boligudbuddet med klart definerede roller og regler.	Bústaðir fungerer som den centrale aktør i boligpolitikken som det eneste offentlige boligselskab.

4. Scenarier for boligmarkedet

Gennem en systematisk analyse af fire fremtidige scenarier - sammenholdt med et baseline-scenarie, hvor de nuværende dynamikker på boligmarkedet videreføres frem mod 2030 – identificeres central indsigt i tiltag, der kan styrke det færøske boligmarked fremadrettet. Analysen viser, at et øget boligudbud kan reducere prispresset og samtidig forbedre den sociale sammenhængskraft, afhængigt af hvordan de nyopførte boliger fordeles.

4.1. Drivere for udviklingen af det færøske boligmarked

Som udlagt i kapitel 1 påvirkes det færøske boligmarked løbende af en stribe faktorer. De væsentligste drivere på efterspørgsels- og udbudssiden af boligmarkedet er opsummeret i tabel 2 og 3 nedenfor, inklusive deres underliggende årsager.

Tabel 2: Efterspørgselsdrivere

Driver	Underliggende årsag
Befolkningstilvækst	Arbejdsstyrken forventes at vokse +5-6 pct. frem til 2050
Urbanisering	Massiv koncentration omkring Tórshavn; globalt mønster med prispres
Ændrede familiemønstre	Enlige uden børn fordoblet; flere husholdninger = større boligbehov
Økonomisk vækst	Robust økonomi (fiskeri, akvakultur, turisme) øger købekraft
Turisme	130.000 årlige besøgende; stigende Airbnb-efterspørgsel

Tabel 3: Udbudsdrivere

Driver	Underliggende årsag
Geografi & terræn	Begrænset byggemodent areal; dyre infrastrukturinvesteringer
Planprocesser	Komplekse, tidskrævende; afvejning mellem natur og byudvikling
Byggekapacitet	Lille marked → lange byggetider, høje omkostninger
Offentlige projekter	Lægges beslag på byggebranchens kapacitet → priseffekt
Korttidsudlejning	Voksende andel af boliger til turisme i stedet for helårsbolig

4.2. Baselinescenariet

Baselinescenariet tager udgangspunkt i situationen før 2026 og beskriver den forventede udvikling på boligmarkedet under forudsætning af, at de nuværende strukturer, rammevilkår og adfærdsmønstre videreføres. Scenariet afspejler således en situation, hvor udviklingen drives af eksisterende demografiske, økonomiske og institutionelle forhold, uden at der indregnes nye politiske tiltag eller reformer ud over allerede gennemførte beslutninger.

Formålet med baselinescenariet er at etablere et referencepunkt for analysen ved at vise, hvordan boligmarkedet forventes at udvikle sig, hvis status quo opretholdes. Det giver et grundlag for at vurdere betydningen af nyligt vedtagne beslutninger og kommende alternative politiske tiltag og strategiske valg.

Datagrundlaget er sammensat af historiske data over perioden fra 2010-2025 og eksisterende prognoser for den fremtidige udvikling på boligmarkedet, når disse findes, bl.a. fra Hagstova. For en stribe variable har Deloitte fremskrevet den historiske udvikling baseret på robuste og konventionelle fremskrivningsmetoder. Variablene og fremskrivningsgrundlaget er beskrevet i tabellen nedenfor.

Tabel 4: Variabelsammensætning og fremskrivningsgrundlag

Variabel	Kilde	Beskrivelse
Boliger - baseline	Hagstova	Gennemsnitlig årlig stigning i antallet af boliger fra 2010 til 2025, fremskrevet frem til 2030.
Boliger - Bústaðir	Bústaðir (skøn)	Tilføjelse af 400 boliger til baseline i perioden 2026–2030.
Boliger – ”2000 i 2030”	Færøsk kommunal undersøgelse	Inklusion af forventede boligprojekter i perioden 2026–2030, lagt oven i baseline.
Renteniveau	Deloitte	Prognose for danske renter over de næste fem år.
Befolkning - baseline	Hagstova	Befolkningsfremskrivning udarbejdet af Hagstova.
Befolkning – alternativ	Hagstova	Befolkningsfremskrivning udarbejdet af Hagstova, men hvor centrale forudsætninger om særligt indvandring er ændret
Forventet husleje	Hagstova	Autoregressiv fremskrivning af huslejedata fra Hagstova, justeret for manglende år ved hjælp af forbrugerprisindekset (CPI).
Husleje med boligstøtte	Huslejestøttescenarie beregninger	Forventet stigning på 1.500 i huslejen baseret på den autoregressive model, som afspejler udlejernes tilpasning til støtteordningen.
Forventet indkomst	Hagstova	Autoregressiv fremskrivning af indkomstdata fra Hagstova.

4.3. Fremtidige scenarier

Foruden baselinescenariet har Deloitte analyseret fire fremtidige scenarier og vurderet deres effekter på en række parametre, der har betydning for balancen og stabiliseringen af boligmarkedet. Scenarierne er defineret ud fra ønsket om at belyse konsekvenserne af Lagtingets overordnede strategi om 2.000 flere boliger

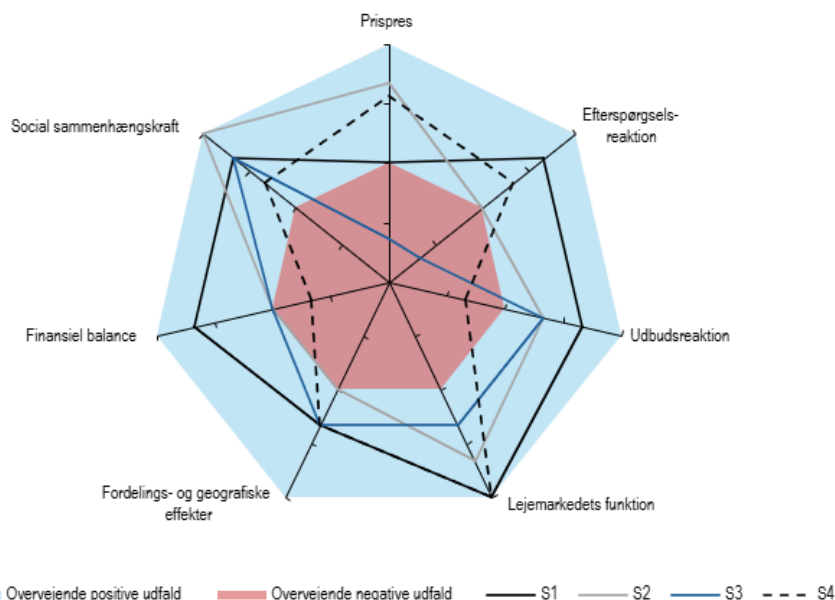
(scenarie 1) samt en række konkrete instrumenter, der har været nævnt i boligdebatten eller allerede er vedtaget i den forbindelse. Det gælder fx indførelsen af bopælspligt (scenarie 2), lejestøtte (scenarie 3) samt opførelsen af 400 nye boliger af Bústaðir (scenarie 4).

Tabel 5: Fremtidsscenarier i analysen

Scenarie	Ændring og vurderet effekt i scenariet
Scenarie 1	2.000 boliger i 2030: Her realiseres de planlagte boligprojekter, som er kendte på analysetidspunktet. Dette er baseret på en undersøgelse blandt kommunerne gennemført af Industriens Hus.
Scenarie 2	Bopælspligt: Her vurderes effekterne af bopælspligt.
Scenarie 3	Lejestøtte: Her vurderes effekterne af lejetilskud.
Scenarie 4	400 boliger opføres af Bústaðir: Her vurderes konsekvenserne af strategien om, at Bústaðir skal opføre 400 boliger.

I det følgende beskrives de forventede effekter af hvert scenarie. Figur 9 giver et overordnet billede af, hvordan de fire fremtidsscenarier (præsenteret i tabel 5) forventes at påvirke kerneområder af boligmarkedet. Disse kerneområder indeholder udbud, efterspørgsel og prispres samt en række øvrige parametre, der er væsentlige for at definere et bæredygtigt boligmarked i et langsigtet perspektiv.

Figur 9: Forventet effekt af fremtidsscenarier på kerneområder af boligmarkedet



Kilde: Egne beregninger på baggrund af scenarier

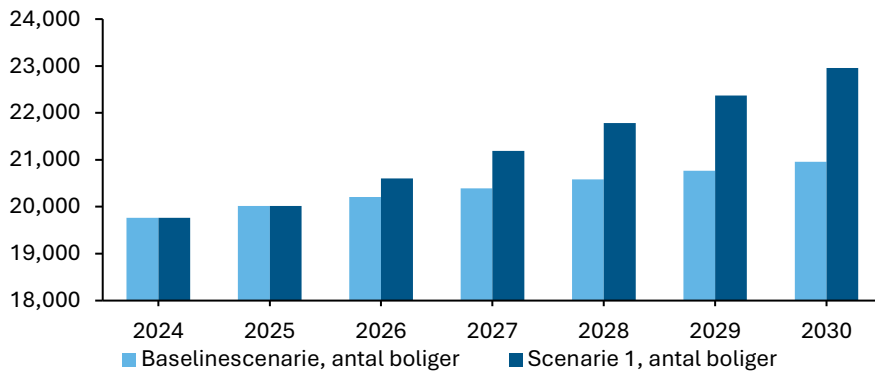
Stigningen i prisniveauet måles i scenarierne på baggrund af en *Compound Annual Growth Rate*, CAGR, der fanger udviklingen uden at være påvirket af variabelnes volatilitet. Den årlige stigning i huspriserne på Færøerne på baggrund af CAGR er i perioden 2020-2025 9,4 pct. Det er højere end den gennemsnitlige stigning i perioden siden 2010, der ligger på 5,2 pct. At

huspriserne nu stiger hurtigere end tidligere er indfanget i modellen på baggrund af stigningen siden 2010. Den estimerede vækst i priserne i baselinescenariet fra 2025 til 2030 er derfor 10,3 pct. Der anvendes nominelle priser, hvorfor en del af stigningen siden 2020 kan forklares med den stigende inflation.

Scenarie 1: 2.000 boliger i 2030

Figur 9 viser, at fremtidsscenarie 1 sammenlignet med baselinescenariet har den største estimerede positive effekt på næsten alle centrale områder af boligmarkedet med undtagelse af to. De specifikke effekter på boligmarkedet under scenarie 1 sammenholdt med baselinescenariet er udlagt i tabel 6 nedenfor, og udvidelsen af boligmassen i scenarie 1 sammenholdt med baselinescenariet er illustreret i Figur 10. Her fremgår det, hvordan udbuddet af boliger løbende udvides frem mod 2030.

Figur 10: Antal boliger i scenarie 1 og baselinescenariet, 2024-2030



Kilde: Hagstova samt egne beregninger.

Deloitte vurderer at scenarie 1, hvor der tilføres 2.000 boliger i 2030, med stor sandsynlighed vil resultere i en reduktion i prispresset på boligmarkedet, da en styrket udbudsside vil dæmpe prisstigninger og udsving, hvor udbuddet tidligere var lavt. En anden væsentlig markedsbaseret effekt af scenarie 1 i forhold til baselinescenariet er, at en udvidelse af udbuddet med stor sandsynlighed vil resultere i en forbedring af den langsigtede tilgængelighed af lejeboliger, hvilket vil reducere prispresset på huslejepriserne. Dette resultat er i overensstemmelse med den historiske korrelation mellem huspriserne og lejeudgifterne, jf. Figur 7 i kapitel 1.

De socialøkonomiske resultater af scenarie 1 vurderes med et lavere konfidensniveau end de markedsbaserede resultater. Her er vurderingen, at hvis tildelingskriterierne for de opførte boliger understøtter det, så kan udvidelsen af boligmassen resultere i en styrket sociale sammenhængskraft. Det forudsætter, at den trængsel, der opstår for at få adgang til boligerne reduceres, og at flere kan bo lokalt. Det kan også have positive fordelings- og geografiske effekter, afhængigt af tildelingsmekanismerne for de opførte boliger. Samtidig kan opførelsen af 2.000 nye boliger frem mod 2030 have effekter på den finansielle balance, da udvidelsen kan resultere i øgede udgifter til infrastruktur og services.

Kritiske forudsætninger

En realisering af 2.000 nye boliger frem mod 2031 forudsætter en række kritiske forudsætninger, hvormed dette scenarie adskiller sig fra de efterfølgende scenarier, som i højre grad beror på politiske beslutninger. Først og fremmest er det en forudsætning for dette scenarie, at planlagte byggeprojekter faktisk gennemføres – ikke blot planlægges – hvilket ifølge nogle aktører i øjeblikket opleves er en reel udfordring. Det forudsætter endvidere en reduktion af administrative flaskehalse i plan- og godkendelsesprocesser, herunder modernisering af planlovgivning og bygningsregler, samt en styrket kapacitet i myndighedernes sagsbehandling. Samtidig er adgang til kvalificeret arbejdskraft i bygge- og anlægssektoren, frigørelse af attraktive byggearealer og stærkere incitamenter til kommunerne til at prioritere boligudvikling afgørende. For at mobilisere den nødvendige kapital og gennemføre projekter i tilstrækkeligt omfang skal der desuden skabes stabile og konkurrenceneutrale rammevilkår for private udviklere og investorer, herunder klare rollefordelinger mellem offentlige og private aktører og fravær af interessekonflikter. Endelig kan øget anvendelse af standardiserede og industrielle byggemetoder samt mere bæredygtige finansieringsvilkår bidrage til at reducere omkostninger og byggetider og dermed gøre det muligt at opskalere boligbyggeriet i det nødvendige tempo.

Det skal også fremhæves, at hvis de færøske myndigheder skal lykkes med de politiske ambitioner om at fastholde unge generationer i landet, er det afgørende at styrke udbuddet af studieboliger. Landsstyret har i samarbejde med Bústaðir igangsat opførelsen af kollegiet Eiragarður med 55 studieboliger, men ambitionsniveauet kan med fordel øges, når der alene på University of the Faroe Island (Fróðskaparsetur Føroya) er omkring 1.000 studerende.

Tabel 6: Resultater af scenarie 1 i forhold til baselinescenariet

Scenarie 1: 2000 boliger i 2030			
Resultattype	Vurdering	Konfidens-niveau	Begrundelse
Markedsbaseret	Prispres		 Udvidet adgang til boliger bør dæmpe prisstigninger og udsving, især hvor udbuddet tidligere var usædvanligt lavt. Fremskrevne boligpriser viser en -2PP forskel i CAGR sammenlignet med baseline fremskrivning.
	Efterspørgselsreaktion		 Større udbud øger robustheden over for tilflytning, men ændrer ikke nødvendigvis den spekulative efterspørgsel, med mindre priserne falder/reguleres. Selv med et stigning i befolkningstallet resulterer udbudsforskellen fortsat i -0.98PP forskel i CAGR ift. baseline.
	Udbudsreaktion		 Scenariet indebærer en udvidelse af udbuddet, som ikke umiddelbart adresserer skævheder i boligtyperne på markedet.
	Lejemarkedets funktion		 Flere boliger bør typisk forbedre den langsigtede tilgængelighed af lejeboliger og reducere presset på huslejeniveauet.
Sociøkonomisk	Fordelings- og geografiske effekter		 Lavere huspris- og lejeniveauer kan hjælpe nye købere og lejere, men fordelingen afhænger af, hvem der får adgang til boligerne.
	Social sammenhængskraft		 Hvis trængsel reduceres, og flere kan bo lokalt, kan sammenhængskraften styrkes, men det afhænger af tildelingskriterierne.
	Finansiell balance		 Større privat boligudbud, men udgifter til infrastruktur og service kan stige, når flere husholdninger tilføres.

Scenarie 2: Bopælspligt

Under scenarie 2, hvor effekterne af bopælspligt undersøges, er de estimerede markedsbaserede effekter mindre end i scenarie 1, og det vurderes, at scenariet indebærer en negativ efterspørgselsreaktion, jf. tabel 7. Det skyldes, at når markedet reguleres gennem udvidet bopælspligt reducerer det efterspørgslen på boliger. Med et højt konfidensniveau vil scenarie 2 også indebære en positiv udbudsreaktion, som dog ikke naturligt adresserer skævheder i boligtyper på markedet.

Et socialøkonomisk resultat af scenarie 2's udvidelse af bopælspligt er, jf. tabel 7, forringede fordelings- og geografiske effekter. Det skyldes, som i evalueringen af scenarie 1, at det forbliver ukendt, hvem der får adgang til boligmarkedet som følge af ændringen.

Tabel 7: Resultater af scenarie 2 i forhold til baselinescenariet

Scenarie 2: Bopælspligt				
Resultattype	Vurderi	Konfidens-niveau	Begrundelse	
Marketsbaseret	Prispress			Udvidet adgang til boliger bør dæmpe prisstigninger og udsving, især hvor udbuddet tidligere var usædvanligt lavt. Fremskrevne boligpriser viser en marginal -0,07PP forskel i CAGR sammenlignet med baseline fremskrivning.
	Efterspørgselsreaktion			Større udbud øger robustheden over for tilflytning, men ændrer ikke nødvendigvis den spekulative efterspørgsel, medmindre priserne falder/reguleres. Selv efter tilpasning til øget befolkning kan begrænsningerne være utilstrækkelige for at opnå et fald i huspriserne, med +2PP forskel i CAGR ift. baseline.
	Udbudsreaktion			Scenariet indebærer en udvidelse af udbuddet, som ikke umiddelbart adresserer skævheder i boligtyperne på markedet.
	Lejemarkedets funktion			Flere boliger bør typisk forbedre den langsigtede tilgængelighed af lejligheder og reducere presset på huslejeniveauet.
Socialøkonomisk	Fordelings- og geografiske effekter			Lavere huspris- og lejeniveauer kan hjælpe nye købere og lejere, men fordelingen afhænger af, hvem der får adgang til boligerne.
	Social sammenhængskraft			Hvis trængsel reduceres, og flere kan bo lokalt, kan sammenhængskraften styrkes, men det afhænger af tildelingskriterierne.
	Finansiell balance			Større privat boligudbud, men udgifter til infrastruktur og service kan stige, når flere husholdninger tilføres.

Scenarie 3: Lejestøtte

I scenarie 3, der undersøger resultatet af et lejetilskud relativt til baselinescenariet, vil udlejere i vid udstrækning absorbere lejetilskuddet, og det fremtidige lejemarked vil stabilisere sig på et niveau, hvor lejen er støget, men hvor de grundlæggende dynamikker på lejemarkedet er uændrede. Det vil resultere i en tilsvarende eller lavere volatilitet på lejemarkedet, hvilket er illustreret som et negativt prispress i tabel 8 til trods for, at lejen ligger højere end i baselinescenariet. Indførelsen af et tilskud på lejemarkedet vil med meget stor sandsynlighed øge udbuddet, da lejligheder bliver mere rentable for udlejere, og det øgede udbud vil øge lejemarkedets funktion på det færøske boligmarked.

Resultatet for den finansielle balance er behæftet med betydelig usikkerhed, da dette er påvirket af modsatrettede effekter. Dels vil det større private boligudbud, der kan opstå med udvidelsen af udbudssiden som beskrevet ovenfor, have positive effekter på den finansielle balance, men udgifter til etablering og drift af infrastruktur omkring de nye boliger kan gradvist reducere denne gevinst, og resultere i negative effekter på den finansielle balance.

Tabel 8: Resultater af scenarie 3 i forhold til baselinescenariet

Scenarie 3: Lejetilskud			
Resultattype	Vurderi	Konfidens-niveau	Begrundelse
Marketsbaseret	Prispress	↓	Udvidet adgang til boliger bør dæmpe prisstigninger og udsving, især hvor udbuddet tidligere var usædvanligt lavt. Fremskrevne boligpriser viser en +0,8PP forskel i CAGR sammenlignet med baseline fremskrivning.
	Efterspørgselsreaktion	↓	Større udbud øger robustheden over for tilflytning, men ændrer ikke nødvendigvis den spekulative efterspørgsel, medmindre priserne falder/reguleres. Stigende efterspørgsel øget prispresset til 2.8PP ift. baseline
	Udbudsreaktion	↗	Scenariet indebærer en udvidelse af udbuddet, som ikke umiddelbart adresserer skævheder i boligtyperne på markedet.
	Lejemarkedets funktion	↗	Flere boliger bør typisk forbedre den langsigtede tilgængelighed af lejeboliger og reducere presset på huslejeniveauet.
Socialøkonomisk	Fordelings- og geografiske effekter	↗	Lavere huspris- og lejeniveauer kan hjælpe nye købere og lejere, men fordelingen afhænger af, hvem der får adgang til boligerne.
	Social sammenhængskraft	↑	Hvis trængsel reduceres, og flere kan bo lokalt, kan sammenhængskraften styrkes, men det afhænger af tildelingskriterierne.
	Finansiell balance	↗	Større privat boligudbud, men udgifter til infrastruktur og service kan stige, når flere husholdninger tilføres.

Scenarie 4: 400 boliger opføres af Bústaðir

Det sidste scenarie, som Deloitte har vurderet op imod baselinescenariet, indeholder en konkret udvidelse på 400 boliger af opført af Bústaðir. Denne strategi vil med stor sandsynlighed resultere i en forbedring af prispresset, grundet det større udbud af boliger, men denne intervention på boligmarkedet kan risikere at fortrænge privat boligbyggeri og resultere i forvrængninger på boligmarkedet, jf. tabel 9. Samtidig kan tiltaget have en stor positiv effekt på lejemarkedet, og hvis boligerne i en udtrækning anvendes til fx langtidsudlejning, kan strategien resultere i en forbedret stabilitet på lejemarkedet.

Der er betydelig usikkerhed forbundet med to af de tre socialøkonomiske resultater af strategien. Det fremgår af tabel 9, at de store anlægsomkostninger, som tiltaget medfører, kan reducere den finansielle balance, men vurderingen er forbundet med væsentlig usikkerhed, da opførslen af nye boliger potentielt skaber et selvfinansierede aktiv. Resultatet afhænger blandt andet af det generelle huslejeniveau og finansieringsstruktur samt anlægsomkostninger.

Samtidig indebærer strategien konkrete forbedringer af den sociale sammenhængskraft, da adgangen til boliger for lokale og udenlandsk arbejdskraft forbedres, mens usikkerheden vedrørende disse forbedringer i vid udstrækning kan tilskrives ubekendte faktorer i tildelingen af de opførte boliger.

Med større sikkerhed vurderer Deloitte, at tiltaget vil forbedre de fordelings- og geografiske effekter. Det skyldes fortrinsvist det store fordelingsmæssige potentiale tiltaget indebærer, hvis boligerne målrettes socialt udsatte eller grupper af borgere, der på anden vis er begrænsede i deres deltagelse på boligmarkedet. Som med de øvrige socialøkonomiske resultater afhænger denne vurdering af den konkrete ramme omkring fordelingen af de opførte boliger.

Tabel 9: Resultater af scenarie 4 i forhold til baselinescenariet

Scenarie 4: 400 boliger opføres af Bústaðir			
Resultattype	Vurderi	Konfidens-niveau	Begrundelse
Marketsbaseret	Prispres	 	Et øget boligudbud bør reducere prispresset, men den geografiske placering af boligerne er fortsat afgørende. Fremskrevne boligpriser viser en -0,7PP forskel i CAGR sammenlignet med baseline fremskrivning.
	Efterspørgselsreaktion	 	Tiltaget øger robustheden over for tilflytning ved at skabe større boligtilgængelighed, men kræver målretning for at sikre, at boligerne opføres de rigtige steder og ikke bidrager til spekulation. Efterspørgslen kan resultere i utilstrækkelige pristilpasninger med +0,4PP forskel i CAGR ift baseline.
	Udbudsreaktion	 	Udbuddet øges direkte, men der er en betydelig risiko for, at privat boligbyggeri fortrænges, hvilket kan føre til markedsforvriddninger.
	Lejemarkedets funktion	 	Hvis boligerne anvendes til langtidsudlejning eller medarbejderboliger, forbedres tilgængeligheden og stabiliteten.
Socialøkonomisk	Fordelings- og geografiske effekter	 	Der er et stort fordelingsmæssigt potentiale, hvis boligerne målrettes udsatte eller begrænsede grupper, men effekten afhænger i høj grad af tildelingsreglerne.
	Social sammenhængskraft	 	Adgangen til boliger for lokale og arbejdskraft forbedres, og stabiliteten øges, hvis boligerne reducerer risikoen for fordrivelse.
	Finansiell balance	 	Tiltaget kræver store anlægsinvesteringer samt løbende drift og vedligeholdelse, men skaber samtidig et aktiv, som kan være delvist selvfinansierende afhængigt af huslejeniveau og finansieringsstruktur.

Samlet vurdering af prisudviklingen i scenarierne

I scenarie 1, hvor udbuddet af boliger stiger frem mod 2030, er prisstigningen 3,4 pct., hvilket betyder, at trods markant øget udbud er der fortsat en lav stigning i huspriserne. I scenarie 4, hvor udbuddet af boliger også øges, er tilsvarende prisstigning 8,1 pct. Resultaterne peger dermed på en klar negativ sammenhæng mellem boligudbud og prisvækst: Jo større udbud, desto lavere prisstigning. Huspriserne stiger i alle scenarier, men kun i scenarie 3 – med en stigning på 11,1 pct. – overgår prisudviklingen i baselinescenariet, mens scenarie 2 ligger omtrent på samme niveau med en stigning på ca. 10,2 pct.

Disse analyseresultater viser, at det på relativt kort sigt er muligt gennem udbud og regulering at påvirke udviklingen i priserne på det færøske boligmarked. Det viser også, at det via øget udbud er muligt at opnå lavere prisstigninger end dem, der har kendetegnet boligmarkedet på Færøerne de seneste år.

4.4. Risici og implementering

Afslutningsvist beskriver tabellerne herunder i stikordsform de væsentligste risici forbundet med de respektive scenariers implementering, men også mulige politiske tiltag til realisering heraf og de mest relevante indikatorer til at monitorere fremdrift og effekter af indsatsen.

Scenarie 1: 2.000 boliger i 2030

Hovedrisiko	Forklaring	Mulige politiske tiltag	Overvågningsindikatorer
Midlertidigt overudbud og efterfølgende byggestop	Hvis mange boligprojekter færdiggøres samtidig, kan markedet midlertidigt oversvømmes med boliger. Det kan presse priser og udviklernes afkast ned og gøre dem mindre villige til at investere i nye projekter senere. Resultatet kan blive store udsving i boligudbuddet over tid.	Faseopdel leveringen af projekter gennem betingede tilladelser eller sekventering baseret på faktisk efterspørgsel og markedsdata.	• Antal færdiggjorte boliger vs. husstandsvækst • Tomgangsprocenter • Prisudvikling • Ændringer i projektpipeline
Uoverensstemmelse mellem udbud og behov	Nye boliger kan være af uhensigtsmæssig type, størrelse, pris eller placering i forhold til efterspørgslen. Det kan føre til tomme boliger samtidig med fortsat mangel på egnede boliger for visse grupper.	Fastlæg krav til boligtyper og -fordeling baseret på demografi og arbejdsmarkedets behov.	• Tomgang efter boligtype og prissegment • Balance mellem ejer- og lejeboliger • Migrationsmønstre for nøglearbejdere
Pres på infrastruktur og service	Hurtig befolkningstilvækst i nye boligområder kan belaste transport, skoler, sundhedsvæsen og forsyning.	Koordiner boligbyggeri med investeringer i infrastruktur og krav om udviklerbidrag.	• Kapacitetsudnyttelse i skoler • Trafikbelastning • Forsyningskapacitet • Ventetider i offentlig service
Stigende byggeomkostninger og kapacitetsflaskehalse	Meget byggeaktivitet på kort tid kan drive priser på jord, arbejdskraft og entrepriser op og reducere interessen for fremtidige byggeprojekter.	Koordiner byggeprojekter og anvend faseopdelt indkøb for at undgå kapacitetsproblemer.	• Byggeomkostningsindeks • Entreprenørernes kapacitetsudnyttelse • Jordpriser • Byggetider

Scenarie 2: Bopælspligt

Hovedrisiko	Forklaring	Mulige politiske tiltag	Overvågningsindikatorer
Omgåelse af regler	Ejere kan forsøge at omgå bopælspligten via uformelle aftaler, stråmandskonstruktioner eller delvis overholdelse.	Indfør obligatorisk registrering, klare definitioner af bopælsstatus og systematisk kontrol.	• Antal registrerede korttidsudlejninger • Håndhævelsessager • Overholdelsesgrad
Begrænset overgang til langtidsboliger	Boliger, der ikke længere bruges til korttidsudlejning, kan forblive tomme i stedet for at blive udlejet til fastboende.	Giv incitamenter til langtidsudlejning, fx skattemæssige fordele eller garantiordninger.	• Antal langtidslejemål • Tomgang • Sæsonudsving i belægning
Negative effekter for turisme	Færre korttidsboliger kan reducere overnatningskapaciteten og påvirke turisme og lokale erhverv.	Indfør målrettede restriktioner efter område, intensitet eller sæson.	• Belægningsprocenter i turismen • Antal overnatninger • Beskæftigelse i turismesektoren
Geografisk forskydning	Aktiviteten kan flytte til mindre regulerede områder frem for at forsvinde.	Koordiner regulering på tværs af kommuner eller regioner.	• Geografisk fordeling af korttidsudlejning • Lokale husleje- og prisændringer
Flere boliger til fastboende	Begrænsning af kortvarig brug kan øge udbuddet af boliger til lokale borgere og arbejdere.	Kombiner restriktioner med tiltag, der fremmer permanent beboelse.	• Andel boliger brugt som primær bolig • Boligmuligheder for lokale arbejdere

Scenarie 3: Lejestøtte

Hovedrisiko	Forklaring	Mulige politiske tiltag	Overvågningsindikatorer
Huslejestigninger som følge af tilskud	Udlejere kan hæve huslejen, når lejere modtager tilskud, så en del af støtten går til udlejerne frem for lejerne.	Indfør husleje loft eller referencelejer for støtteberettigede boliger.	• Huslejeinflation • Huslejestigninger ved genudlejning • Huslejeniveauer
Pres på ikke-kvalificerede husstande	Husstande, der ikke kvalificerer til støtte, kan opleve stigende huslejer uden kompensation.	Indfør gradvis udfasning af støtten frem for skarpe grænser.	• Huslejebyrde for husstande tæt på grænsen
Øget efterspørgsel uden mere udbud	Tilskud øger købekraften og kan forværre konkurrencen om boliger, hvis udbuddet ikke følger med.	Kombiner tilskud med initiativer, der øger boligudbuddet.	• Tid til udlejning • Antal ansøgere pr. bolig • Tomgang i lejeboliger
Budgetrisiko	Tilskudsordninger kan vokse over tid og skabe betydelige offentlige udgifter.	Indfør tidsbegrænsninger, regelmæssige evalueringer og justeringsmekanismer.	• Samlede udgifter • Antal modtagere • Udvikling i offentlige omkostninger
Øjeblikkelig støtte til udsatte husstande	Tilskud kan reducere boligudgifter og forhindre udsættelser for visse grupper på kort sigt.	Målret støtten til de mest sårbare grupper og følg effekten tæt.	• Leje-til-indkomst-forhold • Stabilitet i boligforhold

Scenarie 4: 400 boliger opføres af Bústaðir

Hovedrisiko	Forklaring	Mulige politiske tiltag	Overvågningsindikatorer
Fortrængning af privat byggeri	Offentlige boliger kan reducere incitamentet for private udviklere, hvis de konkurrerer i samme segment.	Ret offentlige boliger mod grupper og segmenter, som markedet ikke dækker.	• Privat boligbyggeri • Udvikleraktivitet • Jordpriser
Fejlmålretning	Boligerne kan ende hos andre end de tiltænkte målgrupper.	Indfør klare og gennemsigtige tildelingskriterier.	• Ventelister • Belægningsgrader • Overholdelse af kriterier
Langsigtede driftsomkostninger	Uhensigtsmæssig forvaltning kan føre til høje vedligeholdelsesudgifter eller underskud.	Professionel drift med klare krav til økonomi og kvalitet.	• Vedligeholdelsesefterslæb • Driftsresultater • Tilstandsvurderinger
Risiko for social koncentration	Mange offentlige boliger samme sted kan skabe social segregation.	Anvend blandede boligformer og geografisk spredning.	• Nabolagsindikatorer • Flyttefrekvens • Sociale forhold
Øget boligudbud og robusthed	Offentlig boligbygning kan øge tilgængeligheden og mindske strukturel mangel.	Tilpas udbygning til langsigtede behov og prognoser.	• Boligtilgængelighed • Tomgang • Indikatorer for økonomisk tilgængelighed
Finansiel bæredygtighed	Offentlige boliger skal være økonomisk holdbare på sigt.	Løbende evaluering af økonomi og effekter.	• Driftsomkostninger pr. bolig • Finansielle nøgletal • Boligmarkedsindikatorer

5. Analysetilgang

Analysen kombinerer kvantitative og kvalitative datakilder og metoder i et mixed-methods design. Registerdata til brug for bl.a. monitorering og policyudvikling har dog vist sig yderst begrænset og dannet afsæt for en grundlæggende anbefaling om at sikre den viden, der skal kvalificere vigtige beslutninger om det færøske boligmarked.

Analysen bygger på et bredt og systematisk datagrundlag, der kombinerer dokumentstudier, kvantitativ dataanalyse og kvalitative interviews. Som udgangspunkt er der gennemført et litteratur- og dokumentstudie af boligpolitik og boligstrategier på Færøerne. Dette er suppleret med indsamling og bearbejdning af offentligt tilgængelige data, herunder statistik om boligmarked, demografi, indkomster og finansiering, samt analyser og datamateriale fra relevante organisationer og virksomheder med betydning for udviklingen af det færøske boligmarked.

På dette grundlag er der gennemført deskriptive statistiske analyser af det færøske boligmarked med fokus på udviklingen i priser, boligudbud, boligtyper, husholdningernes boligbyrde og regionale forskelle. Analysen er videre udvidet med en fremadskuende vurdering af udbud og efterspørgsel, hvor både et basisscenario og alternative scenarier belyser, hvordan boligmarkedet kan udvikle sig under forskellige antagelser om fx demografi, arbejdsmarked, byggeri og politiske rammevilkår. Drivere for boligprisudviklingen analyseres i et bredere økonomisk perspektiv, herunder i lyset af internationale erfaringer og nyere empiriske studier af boligmarkedet, blandt andet med afsæt i en 2025-analyse af boligmarkedet i Københavns Kommune udført af Deloitte Economics.

Det kvantitative analysearbejde er suppleret med et mindre antal kvalitative interviews med centrale aktører i og omkring det færøske boligmarked, herunder politikere, banker, ejendomsudviklere og det offentlige boligudlejningsselskab Bústaðir. Disse interviews har bidraget med markedsnære perspektiver på regulering, finansiering, byggekapacitet og efterspørgselsmønstre og har været anvendt til at kvalificere og validere analysen.

For at sætte analysens resultater i perspektiv og give læserne et sammenligningsgrundlag indeholder rapporten desuden to casestudier af Danmark og Island. Disse cases belyser, hvordan disse økonomier med små og åbne boligmarkeder har arbejdet strategisk med boligudbud, regulering og finansiering, og de tjener som inspiration til, hvordan det færøske boligmarked kan udvikles i en mere balanceret og bæredygtig retning.

5.1. Kilder

Litteratur

- ABF. (2025). Andelsboliger skal redde ekstremt færøsk boligmarked.
- Almennaráði. (2020). Frágreiðing við uppskotum til bústaðapolitisk átøk.
- Almanna- og heilsumálaráðið. (2026). Lógaruppskot um leigustuðul sent til ummælis.
- Boliga. (2026). Historiske boligpriser.
- Boligøkonomisk Videncenter. (2022). Boligbehov og byudvikling – økonomiske metoder Færøerne.
- Danmarks Nationalbank. (2024). Store stød <til økonomien har drevet boligpriserne.
- Danmarks Nationalbank. (2025). Et boligmarked i to tempi.
- Danmarks Nationalbank. (2024). Fremgang i færøsk økonomi trods stor global usikkerhed.
- Danmarks Nationalleksikon. (2024). Danmark - boligforhold.
- Danmarks Statistik. (2022). Land og by - hvor forskellig er boligprisen?
- Danmarks Statistik. (2026). Boligpriserne steg fortsat i 3. kvartal 2025.
- Deloitte. (2025). Analyse af sammenhæng mellem boligpriser og boligudbud. (Intern rapport).
- Det Systematiske Risikoråd. (2026). Risici relateret til boligmarkedet.
- DR Nyheder. (2022). Høje boligpriser presser færing: Tanya ventede 10 år på en almen bolig.
- EjendomDanmark. (2025). Rekordlav boligtomgang: Efterspørgslen på lejeboliger er den højeste i over ti år.
- European Commission. (2025). Housing in the European Union: Market Developments, Underlying Drivers, and Policies.
- Fagbladet Boligen. (2019). BL's historie.
- Finans Danmark. (2025). På fem år er boligerne blevet 26 pct. dyrere.
- Finans Danmark. (2026). UDB020: Boligpriser efter område, ejendomskategori og priser.
- Finanstilsynet. (2025). Risikobilledet December 2025.
- Føroya Landsbanki. (2025). Fíggarligt støðufesti 2. hálvár 2025.
- Hagstova Statbank. (2026).
- High North News. (2022). Iceland: Plan to Build 35,000 Apartments in 10 Years.
- IMF. (2023). Denmark 2023 article IV consultation—press release and staff report.
- KL. (2020). Styrkede rammer for udvikling af byer og landdistrikter.
- Københavns Universitet. (2025). Turister flokkes til Færøerne – men møder lokal modstand.
- Newsec. (2024). Private lejeboliger oplever stigende popularitet.
- OECD. (2025). OECD Economic Surveys: Iceland 2025.

- OECD. (2026a). Building a better housing market in Denmark: a reform package to improve efficiency, raise supply and enhance affordability.
- OECD. (2026b). Building a better housing market in Denmark: a reform package to improve efficiency, raise supply and enhance affordability.
- Politiken. (2026). Gennemsnitdanskeren kan slet ikke være med.
- Sermitsiaq. (2025). Færøerne og Grønland går med på global skattetrend.
- Statista. (2025). Homeownership rate in Europe 2024, by country.
- Statistics Iceland. (2023a). Households in Iceland were 130,849 in the 2021 census.
- Statistics Iceland. (2023b). Proportion of rental dwellings decreased between 2011 and 2021.
- Statistics Iceland. (2024a). The country's population was 383,726 at the beginning of 2024.
- Statistics Iceland. (2024b). Many low-income households in central Reykjavík and in Ásbrú.
- TAKS. (2026). Rentustuðul til bústaðarlán.
- Tórshavn Kommune. (2018). Bústaðarpolitikkur.
- KVF. (2025a). Lutaíbúðir geva skarvin yvir - ov dýrt at byggja.
- KVF. (2025b). Sjálvstýri vil hava ognarskatt á tóm hús.
- Visit Faroe Islands. (2022). Annual Report.

Interviews

- Arnfinnur Guðjónsson, investeringschef, LÍV
- Bára Gunnarsdóttir, senior advisor, Vinnuhúsið
- Birita Wardum, afdelingsleder og stadsarkitekt, Tórshavn Kommune
- Fríður Pálsson Dalsgarð, teknisk direktør, Tórshavn Kommune
- Gordon Rajani, direktør, MARK
- Jógvan Ósá, direktør, Bústaðir
- Jóhannus Egholm Hansen, bestyrelsesformand, Skt. Jørgen Ejendomme
- Katrin Foldbo, advisor, Betri Banki
- Margit Stórá, minister på boligområdet, Social- og Sundhedsministeriet, Færøerne
- Marius Thomassen, advisor, Vinnuhúsið
- Niels Winther, direktør, Vinnuhúsið
- Tórbjørn Jacobsen, borgmester, Runavík Kommune



Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab is the Danish affiliate of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee (“DTTL”). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Deloitte provides leading professional services to nearly 90% of the Fortune Global 500® and thousands of private companies. Our people deliver measurable and lasting results that help reinforce public trust in capital markets and enable clients to transform and thrive. Building on its 180-year history, Deloitte spans more than 150 countries and territories. Learn how Deloitte’s approximately 470,000 people worldwide make an impact that matters at www.deloitte.com

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited (DTTL), its global network of member firms or their related entities (collectively, the “Deloitte organization”) is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser.

No representations, warranties or undertakings (express or implied) are given as to the accuracy or completeness of the information in this communication, and none of DTTL, its member firms, related entities, employees or agents shall be liable or responsible for any loss or damage whatsoever arising directly or indirectly in connection with any person relying on this communication. DTTL and each of its member firms, and their related entities, are legally separate and independent entities.