

Prognose (DK): Opturen på boligmarkedet fortsætter

20. januar 2026

Markedsføringsmateriale

Seniorøkonom Svend Greniman Andersen, svga@nykredit.dk, 23 25 94 66

- Vi forventer stigende huspriser i hele landet hjulpet af lønfremgang og lavere skatter
- I København fortsætter tempoet i første halvdel af 2026, men går herefter ned i gear
- Sommerhuspriserne stiger jævnt og lidt langsommere end huspriserne generelt

Flere prisstigninger forude

Opturen på boligmarkedet fortsætter, og huspriserne steg med 1,1% på landsplan i 3. kvartal 2025 ifølge Finans Danmark. Tal fra Boligsiden indikerer desuden yderligere prisstigninger på 2,4% i 4. kvartal. Året 2025 blev dermed et år med pænt stigende boligpriser, og huspriserne var ved årets udgang 8% højere end året før med fremgang i alle landsdele. På ejerlejlighedsmarkedet er priserne steget 15% på landsplan gennem 2025, mens priserne er steget 7% på markedet for sommerhuse.

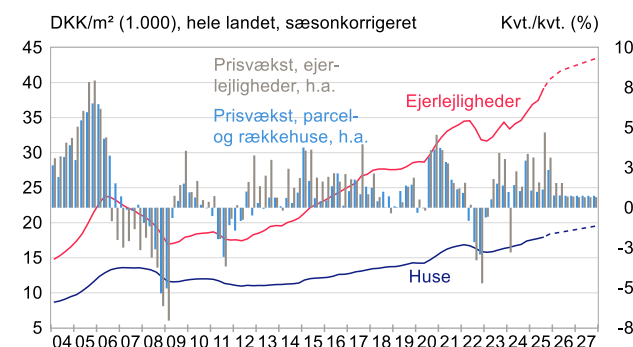
I Nykredit forventer vi yderligere prisstigninger over hele landet med 4,5% højere huspriser på landsplan i 2026 og 3% i 2027. Hvor huspriserne i 2025 især steg i Hovedstadsområdet og i Øst- og Nordsjælland, så forventer vi også at se pæne prisstigninger flere steder i Jylland og på Fyn i 2026 og til dels i 2027. Boligpriserne bliver understøttet af et relativt lavt udbud af boliger til salg i forhold til efterspørgslen. Udbuddet falder, fordi byggeriet er gået gevaldigt ned i gear, siden renterne steg i 2022. Vi forventer dog en stigende byggeaktivitet den kommende tid, hvilket vil være med til at lægge et loft over prisstigningerne på eksisterende huse på den lidt længere bane i nogle landsdele, særligt i Københavns omegn og Nord- og Østsjælland, hvor huspriserne er høje i forhold til byggeomkostningerne.

Lønfremgang og lavere skatter løfter boligpriserne

Forudsætningen for de fortsatte stigende boligpriser er en dansk økonomi i fremgang, om end i et lavere tempo, end det ellers kunne have været tilfældet i fravær af handelspolitiske spændinger (læs mere i vores seneste [prognose](#) for dansk økonomi). Beskæftigelsen er steget uafbrudt siden pandemien, ledigheden er lav, og lønningerne stiger pænt, samtidig med at inflationen er forholdsvis beskeden. I 2026 bliver danskernes forbrugsmuligheder desuden løftet af lavere skatter i form af en ny mellemskat, en højere grænse for topskat samt et højere beskæftigelsesfradrag og reducerede afgifter. Alene nedsættelsen af elafgiften svarer til et rentefald på 0,25 procentpoint ved køb af et gennemsnitligt hus, hvis afgiftsnedsættelsen var permanent. Det øger potentielle boligkøberes betalingsevne og giver medvind til boligpriserne.

Regeringen har fremlagt et boligpolitisk udspil med forslag om bl.a. indførelse af 40-årige boliglån, højere prisloft for alment boligbyggeri og mulighed for mindstekrav om andel af ejerboliger i

Høje prisstigninger på lejligheder indtil sommeren 2026



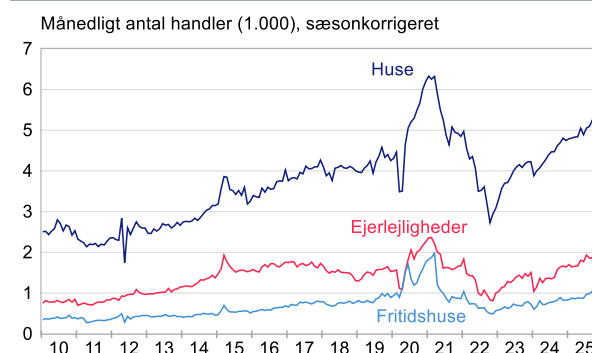
Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Nykredit Markets

Forventede boligprisændringer i prognosen

	Gennem 2026	Gennem 2027	Årsgns. (2026/2025)	Årsgns. (2027/2026)
Parcel- og rækkehuse, hele landet	3,1%	3,0%	4,5%	3,0%
Ejerlejligheder, hele landet	4,6%	2,7%	8,5%	2,9%
Ejerlejligheder, København By	7,9%	2,0%	13,7%	3,1%

Note: Prisudviklingen gennem 2026 er beregnet som prisniveauet i 4. kvartal 2026 sammenlignet med 4. kvartal 2025. Prisudviklingen målt som årsgennemsnit er beregnet som det gennemsnitlige prisniveau i 2026 sammenlignet med det gennemsnitlige prisniveau i 2025. Tilsvarende beregninger for 2027.

Boligsalget på højeste niveau siden pandemien



Kilde: Macrobond, Boligsiden

nybyggeri (læs mere [her](#)). De 40-årige lån vil formentlig give stigende boligpriser, mens flere almene boliger og mindstekrav om andel ejerboliger omvendt trækker i den modsatte retning. Effekterne på boligpriserne afhænger af detaljerne, og der er ikke fremsat noget lovforslag. Denne prognose indeholder derfor ikke de potentielle effekter af det politiske udspil.

København: Tempoet fortsætter indtil sommeren 2026

På ejerlejlighedsmarkedet er prisstigningerne især blevet trukket af København, hvor priserne er steget med over 20% gennem 2025. Særligt de mindre ejerlejligheder er steget mest i pris: I 2025 steg kvadratmeterprisen på lejligheder på under 50 kvm med 20-25%, mens det tilsvarende tal var 10-15% for lejligheder på 80 kvm eller derover. Ud over den økonomiske fremgang og de faldende renter gennem 2025 bliver prisstigningerne hjulpet på vej af en vedvarende tilflytning til byen kombineret med det laveste udbud af ejerlejligheder til salg siden finanskrisen.

Der er dog grænser for, hvor meget priserne kan hjælpes på vej af øget låntagning, fordi bankerne har retningslinjer for, hvor meget en boligkøber eksempelvis kan låne i forhold til sin indkomst. Kreditvæksten ligger på niveau med de sidste 10-15 år og markant under perioden op til finanskrisen. Undersøgelser viser da også, at boligkøberne kommer med flere og flere penge fra egen lomme. Det gælder også for førstegangskøberne i Hovedstaden. Hvor den typiske førstegangskøber i Hovedstadsområdet lagde ca. 5% af købssummen i udbetaling i 2005, var det tilsvarende tal steget til ca. 7,5% af købssummen i 2015 og ca. 15% i 2024.

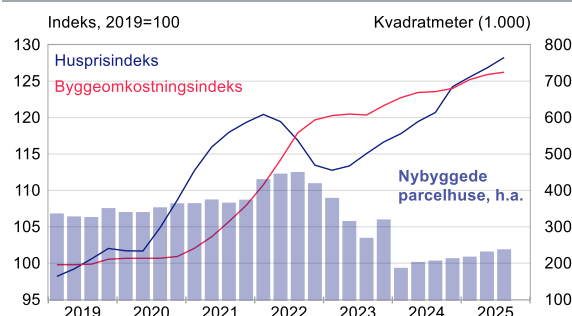
Vi forventer, at de kraftige prisstigninger i København fortsætter indtil sommeren 2026. Herefter aftager tempoet gradvist, blandt andet fordi flere og flere boligkøbere begrænses af bankernes kreditregler, og fordi der er grænser for, hvor store formuer boligkøberne kan bringe til torvs, og hvor stor en del af budgettet boligkøberne i sidste ende er villige til at bruge på en bolig. Samlet set forventer vi, at ejerlejlighedspriserne stiger med 13,7% i København i 2026 og 3,1% i 2027.

Lavt udbud driver priserne op i Aarhus

I Aarhus tager prisstigningerne så småt til, og ejerlejlighedspriserne er steget 4% de seneste tre måneder og 10% gennem 2025 som helhed. Det skal ses i lyset af, at ejerlejlighedspriserne i Aarhus blot er steget 12% siden september 2021. De tiltagende prisstigninger afspejler en høj boligefterspørgsel fra en vedvarende tilflytning til byen kombineret med et meget lavt antal ejerlejligheder udbudt til salg, hvilket igen afspejler en lav byggeaktivitet den seneste tid. Vi forventer prisstigninger på 6,9% i 2026, men til gengæld igen et lidt lavere tempo i 2027 med prisstigninger på 4,4%, når byggeriet igen begynder at komme op i gear.

I Aalborg har lejlighedspriserne den seneste tid udviklet sig langt svagere, end rente- og indkomstudviklingen kunne tilsige. Det skyldes en høj byggeaktivitet, der til trods for en vedvarende tilflytning til byen har givet det højeste udbud af ejerlejligheder til salg siden finanskrisen. Gennem 2025 er byggeriet bremsset op, og vi kommer til at se udbuddet falde gradvist i løbet af 2026, forudsat at tilflytningen fortsætter. Det

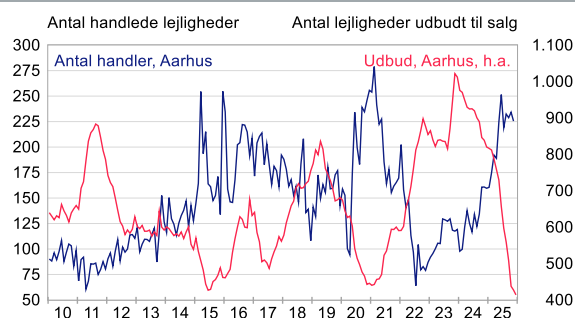
Højere byggeaktivitet i sigte



Note: Huspriserne på landsplan steg hurtigere end byggeomkostningerne (materialer og arbejds løn) under pandemien og gav et stigende incitament til at bygge nyt. I 2022 steg materialepriserne kraftigt og førte til en nedgang i byggeriet. Nu stiger huspriserne igen hurtigere end byggeomkostningerne.

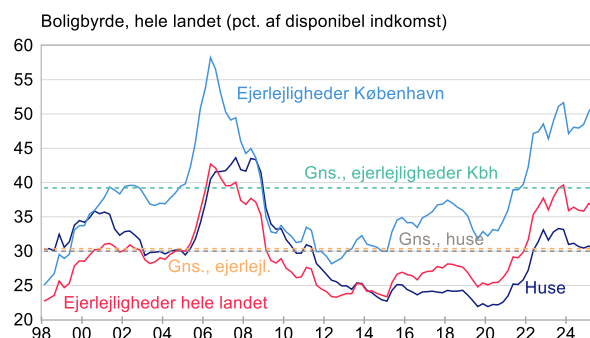
Kilde: Danmarks Nationalbank

Udbud af lejligheder til salg er rekordlavt i Aarhus



Kilde: Danmarks Statistik

Boligbyrden er især høj for ejerlejligheder



Note: Gennemsnitlig boligbyrde for huse og ejerlejligheder er beregnet fra 1998 og frem. Boligbyrden angiver finansierings- og skatteudgifterne forbundet med et fuldt lånefinansieret køb af et gennemsnitligt hus eller en gennemsnitlig ejerlejlighed som andel af den gennemsnitlige disponible indkomst.

Kilde: Macrobond, Nykredit Markets, Danmarks Statistik, Finans Danmark, Dansk Arbejdsgiverforening, Danmarks Nationalbank

danner grobund for lidt højere prisstigninger fra 2027 og frem.

Københavnske købere har lavere boligbyrde end som så

Lønfremsgangen kombineret med faldende renter gennem 2025 har til trods for stigende boligpriser givet øget luft i boligkøbernes budgetter på landsplan. Den såkaldte boligbyrde er faldet gennem 2025 og ligger nu på sit historiske gennemsnit efter at have ligget meget lavt, før renterne steg i 2022. Boligbyrden måler skatte- og finansieringsomkostningerne ved køb af en gennemsnitlig bolig som andel af den gennemsnitlige indkomst. Med andre ord er der luft i budgetterne til, at huspriserne kan stige i takt med indkomsterne.

Anderledes ser det ud i København, hvor de kraftige prisstigninger gennem 2025 har øget boligbyrden, der nu ligger på niveau med 2006, hvor boligpriserne toppede op til finanskrisen. Risikoen for faldende boligpriser er derfor størst i København i en situation med et tilbageslag på arbejdsmarkedet eller stigende renter. Dette scenarie er i vores optik ikke det mest sandsynlige, men risikoen er forhøjet i den nuværende situation. Dog viser tal fra [Nationalbanken](#), at boligbyrden for hele gruppen af boligkøbere – og altså ikke kun førstegangskøbere – er markant lavere end for førstegangskøbere og faktisk er faldet over de seneste to år. Det skyldes, at den typiske boligkøber i København har formue med fra eksempelvis et tidligere boligsalg. Den lavere boligbyrde peger på, at det københavnske boligmarked kan være mere robust end som så i tilfælde af et økonomisk tilbageslag.

Sommerhuspriserne stiger jævnt

Sommerhuspriserne steg ifølge Finans Danmark med 2,4% i 3. kvartal 2025, og ifølge Boligsiden fortsatte prisstigningerne i 4. kvartal, således at priserne er steget med i alt 4,1% i 2025. Prisstigningerne afspejler en pæn handelsaktivitet, samtidig med at udbuddet af sommerhuse til salg stadig er markant lavere end i tiden før pandemien.

Modsat resten af boligmarkedet, så faldt priserne på sommerhuse kun ganske lidt i kølvandet på de massive rentestigninger i 2022. Det til trods for, at sommerhuspriserne under pandemien steg mere end 30% på landsplan. At handelsaktiviteten nu er oppe i samme tempo som før pandemien afspejler således, at der er købere på markedet, som er villige til at betale det nuværende prisniveau. Det giver et vist momentum i sommerhuspriserne ind i 2026. På lidt længere sigt forventer vi dog en lidt mere afdæmpet prisudvikling, hvor sommerhuspriserne stiger lidt langsommere end huspriserne generelt. Vi forventer en prisvækst på sommerhuse på 3,9% i 2026 og 2,6% i 2027.

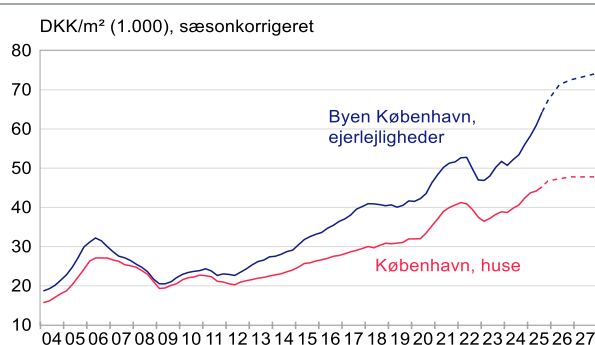
Regional boligprisprognose

Prisvækst (%), årgennemsnit	Seneste kvartal (DKK/m ²)	2023	2024	2025	2026	2027	2014-2024, gns. pr. år	2025-2027, gns. pr. år
Hele landet, parcel- og række-huse	18.000	-2,6	5,3	6,2	4,5	3,0	3,9	4,6
Byen København	53.600	-5,4	9,6	11,4	4,2	2,0	6,5	5,8
Københavns omegn	42.300	-5,1	6,0	11,4	6,0	2,0	5,3	6,4
Nordsjælland	30.600	-3,1	4,6	7,7	3,6	2,2	4,9	4,5
Østsjælland	26.900	-6,0	5,1	7,5	4,1	3,0	4,6	4,9
Vest- og Sydsjælland	11.600	-3,0	4,8	4,8	4,5	3,0	3,5	4,1
Bornholm	10.000	-3,1	3,9	-0,1	7,5	1,5	5,9	2,9
Fyn	13.000	-0,6	4,2	2,2	4,4	2,7	3,1	3,1
Syddjylland	11.100	-0,4	1,5	4,6	4,7	3,7	2,2	4,3
Østjylland	17.700	-0,5	2,0	4,5	4,5	4,1	3,1	4,4
Vestjylland	9.500	-1,3	2,8	2,2	4,2	3,1	1,6	3,1
Nordjylland	10.200	-1,2	5,4	-0,7	2,3	2,8	2,3	1,5
Hele landet, ejerlejligheder	39.300	-2,0	4,8	11,7	8,5	2,9	5,5	7,6
Byen København	64.300	-2,7	7,9	18,1	13,7	3,1	6,6	11,4
Aarhus Kommune	39.100	-1,8	1,1	4,2	6,9	4,4	4,0	5,2
Odense Kommune	23.900	-2,4	1,5	4,7	1,1	2,4	4,3	2,7
Aalborg Kommune	19.100	-3,4	-0,3	-1,5	1,7	1,4	3,0	0,5
Hele landet, fritidshuse	22.900	0,5	3,5	4,1	3,9	2,6	4,2	3,6

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 3. kvartal 2025.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

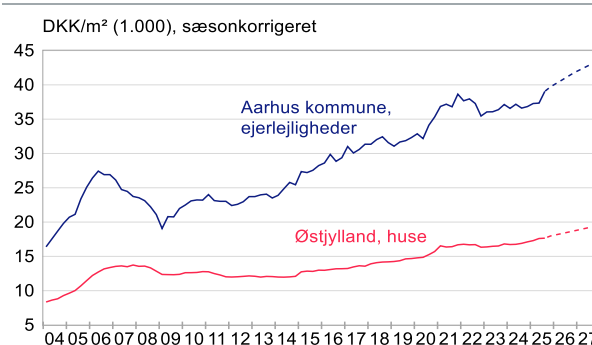
København



Anm.: København er landsdelene byen København og Københavns omegn bestående af 13 kommuner. Byen København består af kommunerne København, Frederiksberg, Dragør og Tårnby.

Kilde: Nykredit Markets

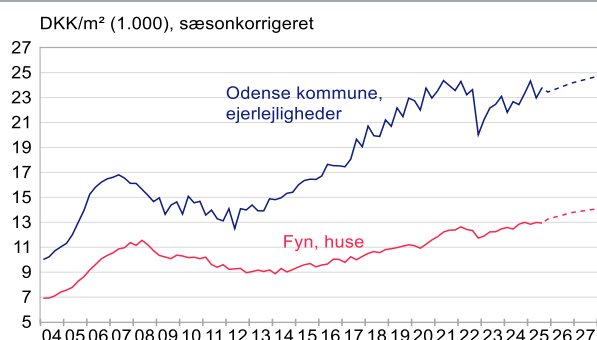
Østjylland



Anm.: Østjylland består af 11 kommuner afgrænset af Randers mod nord, Silkeborg mod vest og Hedensted mod syd.

Kilde: Nykredit Markets

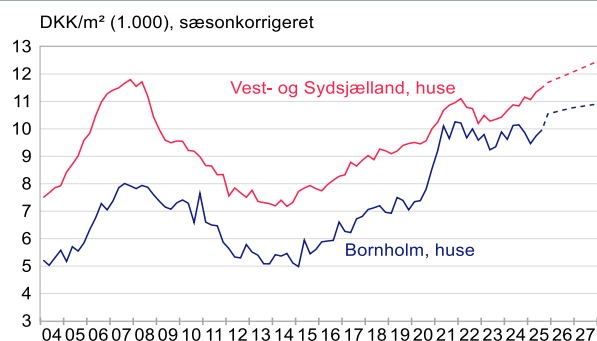
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

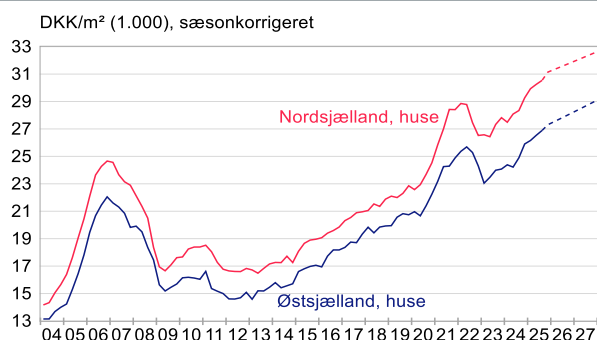
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



Vest- og Sydsjælland har 12 kommuner på Sjælland og Lolland-Falster. Sjælland er afgrænset på den østlige side af Odsherred, Holbæk og Ringsted samt på den nordlige side af Faxe og Stevn.

Kilde: Nykredit Markets

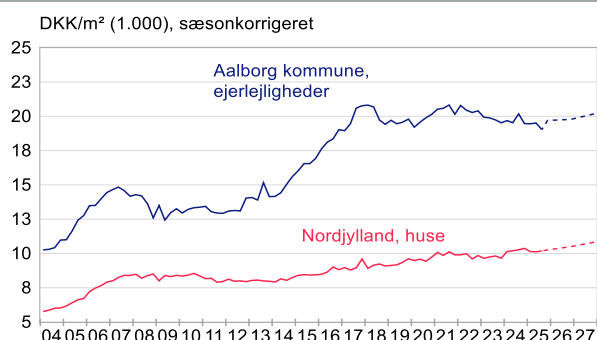
Nordsjælland og Østsjælland



Østsjælland omfatter Roskilde, Lejre, Greve, Solrød og Køge. Nordsjælland har 11 kommuner øst for Isefjorden og er afgrænset på den sydlige side af Frederikssund, Egedal, Furesø og Rudersdal.

Kilde: Nykredit Markets

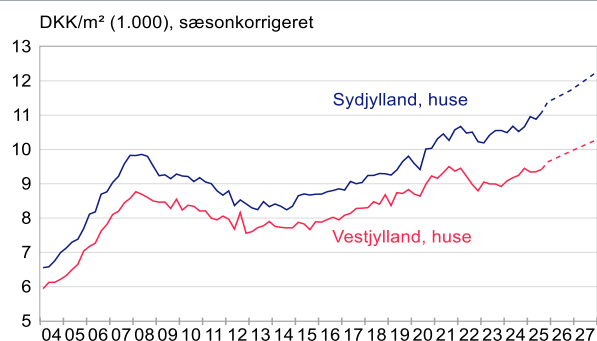
Nordjylland



Nordjylland har 11 kommuner, inklusive Mariager-Fjord, Vesthimmerland, Morsø og Thisted mod syd.

Kilde: Nykredit Markets

Syddjylland og Vestjylland



Vestjylland har otte kommuner syd for Limfjorden og er afgrænset af Viborg og Ikast-Brande mod øst samt Herning og Ringkøbing-Skjern mod syd. Syddjylland har 12 kommuner afgrænset af Varde, Billund og Vejle mod nord.

Kilde: Nykredit Markets

Fritidshuse, hele landet



Kilde: Nykredit Markets

DISCLOSURE

Dette materiale er udarbejdet af Nykredit Markets, der er en del af Nykredit Bank A/S. Nykredit Bank A/S er en finansiel virksomhed, der er under tilsyn af Finanstilsynet.

Denne analyse er en "ikke-uafhængig analyse" udarbejdet af Fixed Income and Nordic Research i Nykredit Markets. Ikke-uafhængige analyser er markedsføringsmateriale og udgør ikke-uafhængige objektive investeringsanalyser, og de er derfor ikke underlagt de juridiske krav, som gælder for uafhængige investeringsanalyser. Der gælder derfor heller ikke et handelsforbud inden udbredelsen af markedsføringsmaterialet.

DISCLAIMER

Dette materiale er udarbejdet af Nykredit Markets til personlig orientering for de investorer, som Nykredit Markets har udleveret materialet til. Materialet er baseret på offentligt tilgængelige oplysninger samt egne beregninger baseret herpå.

Nykredit Markets påtager sig intet ansvar for rigtigheden, nøjagtigheden eller fuldstændigheden af informationerne i materialet. anbefalinger skal ikke opfattes som tilbud om køb eller salg af de specifikke finansielle instrumenter, og Nykredit Markets påtager sig intet ansvar for dispositioner foretaget på baggrund af oplysninger i materialet.

Oplysninger i materialet om tidligere afkast, simulerede tidligere afkast eller fremtidige afkast kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidige afkast, og afkast kan blive negativ. Oplysninger i materialet om kursudvikling kan ikke anvendes som en pålidelig indikator for fremtidig kursudvikling, og kursudvikling kan blive negativ. Gevinster kan blive forøget eller formindsket som følge af udsving i valutakurser. Såfremt materialet indeholder oplysninger om en særlig skattebehandling, skal investorer være opmærksomme på, at skattebehandlingen afhænger af den enkelte investors individuelle situation og kan ændre sig fremover. Såfremt materialet indeholder oplysninger baseret på bruttoafkast, kan gebyrer, provisioner og andre omkostninger påvirke afkastet i nedadgående retning.

Nykredit Bank A/S og/eller andre selskaber i Nykredit koncernen kan have positioner i værdipapirer omtalt i materialet samt foretage køb eller salg af samme, ligesom disse selskaber kan være involveret i corporate finance-aktiviteter eller andre aktiviteter for virksomheder, der er omtalt i materialet.

Materialet må ikke mangfoldiggøres eller distribueres uden samtykke fra Nykredit Markets.

Ansvarshavende redaktør: Chefstrateg Frederik Engholm-Hansen

Nykredit – Sundkrogsgade 25 - 2150 København - Tlf. 44 55 18 00 - Fax 44 55 10 01