

Prognose (DK): Boligmarkedet trives trods urolig omverden

3. juli 2025

Markedsføringsmateriale

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

- Vi forventer stigende huspriser på tværs af landet drevet af økonomisk fremgang trods modvind udefra
- Ejerlejlighedspriserne stiger markant i København i 2025, men fremover kommer Aarhus mere på banen
- Sommerhusmarkedet er kommet lidt mere op i tempo med mange handler og få sommerhuse til salg

Dansk boligmarked upåvirket af usikre omgivelser

Boligmarkedet har været i fremgang siden 2023, og især siden 2. halvår 2024 er prisstigningerne og boligsalget taget til. Ifølge Finans Danmark var huspriserne 6% højere i 1. kvartal 2025 end i samme kvartal året før med stigninger i alle dele af landet. I København var ejerlejlighedspriserne hele 10% højere, og tal fra Boligsiden peger på pæne prisstigninger i 2. kvartal 2025. Boligsalget fortsætter med at stige og er nu højere end før pandemien.

Det danske boligmarked er indtil videre upåvirket af den store usikkerhed om udviklingen i den globale økonomi og den seneste tids turbulens på de finansielle markeder. Og selvom danskerne ser mere pessimistisk på udsigterne for deres egen økonomi i den nærmeste fremtid, så planlægger de ufortrødent boligkøb. Først hvis uroen i den globale økonomi viser sig ved faldende økonomisk aktivitet, og hvis danskerne oplever en forhøjet risiko for at miste indtægtsgrundlaget, vil det for alvor påvirke boligmarkedet. I Nykredit forventer vi medvind til boligmarkedet i form af lavere korte renter, en fortsat høj beskæftigelse, en moderat stigning i ledigheden, stigende indkomster og lav inflation. Læs vores seneste [prognose](#) for dansk økonomi her.

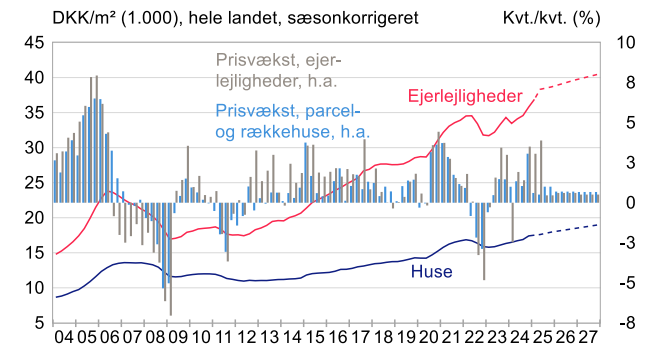
Stigende huspriser over hele landet

På den baggrund forventer vi stigende huspriser på landsplan på 4,9% i 2025, 3,1% i 2026 og 2,7% i 2027. De kraftige stigninger i huspriserne i og omkring København i 2024 og 2025 bliver afløst af en mere afdæmpet prisudvikling i 2026 og 2027. Til gengæld fortsætter prisstigningerne fra Københavnsområdet med at brede sig som ringe i vandet til resten af Sjælland og mange andre dele af landet. Her forventer vi en pæn prisfremgang i både 2025, 2026 og 2027.

I Aarhus er ejerlejlighedspriserne endelig begyndt at stige

På ejerlejlighedsmarkedet forventer vi også at se stigende priser, og i København forventer vi prisstigninger på hele 13,5% i 2025, 3,1% i 2026 og 2,2% i 2027. Forventningerne til 2026 og 2027 ligger noget under den gennemsnitlige prisvækst for de seneste år på grund af de sløjere vækstudsigter for dansk økonomi som følge af den globale uro. Alligevel stiger indkomsterne, og der er tilflytning til byen. Byggeriet er bremset op, hvilket er med til at holde udbuddet af ejerlejligheder til salg nede og priserne oppe.

Stigende boligpriser til og med 2027



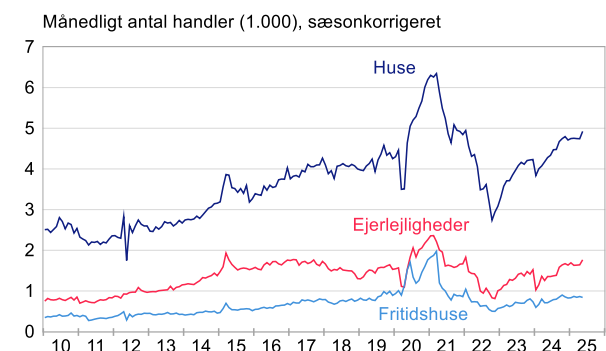
Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Nykredit Markets

Forventede boligprisændringer i prognosen

	Gennem 2025	Gennem 2026	Årsgns. (2025/2024)	Årsgns. (2026/2025)
Parcel- og rækkehuse, hele landet	3,2%	2,8%	4,9%	3,1%
Ejerlejligheder, hele landet	8,0%	2,5%	10,5%	3,1%
Ejerlejligheder, København By	8,7%	3,4%	13,5%	3,5%

Note: Prisudviklingen gennem 2025 er beregnet som prisniveauet i 4. kvartal 2025 sammenlignet med 4. kvartal 2024. Prisudviklingen målt som årsgennemsnit er beregnet som det gennemsnitlige prisniveau i 2025 sammenlignet med det gennemsnitlige prisniveau i 2024. Tilsvarende beregninger for 2026.

Boligsalget på højeste niveau siden pandemien



Kilde: Macrobond, Boligsiden

I Aarhus er ejerlejlighedspriserne begyndt at stige efter i længere tid at have ligget på samme niveau som i 2021. De seneste tre måneder er lejlighedspriserne steget med 5%, i takt med at udbuddet af ejerlejligheder til salg er faldet mærkbart, mens handelsaktiviteten nærmer sig niveauet under pandemien. Tidligere har netop et højt udbud som følge af stor byggeaktivitet været med til at dæmpe prisudviklingen. Men byggeriet er bremset kraftigt op, og der er stor tilflytning til byen og dermed stigende efterspørgsel efter boliger. Anderledes ser det ud i Aalborg, hvor udbuddet er rekordhøjt, og hvor byggeriet ikke for alvor er bremset op. Dog giver den vedvarende tilflytning til byen mulighed for med tiden at tilpasse boligudbuddet til efterspørgslen, men foreløbigt bliver prisivæksten afdæmpet.

Boligbyrden er høj, men udlånsvæksten er afdæmpet

Faldende renter kombineret med lav inflation og stigende indkomster har ført til et fald i boligbyrden, som toppede ved udgangen af 2023. Boligbyrden måler skatte- og finansieringsomkostningerne ved køb af en gennemsnitlig bolig som andel af den gennemsnitlige indkomst.

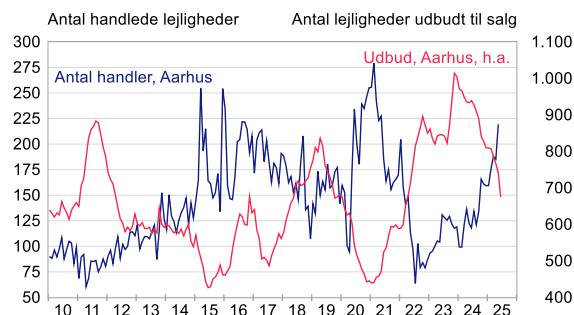
Vi forventer, at boligbyrden vil udvikle sig stabilt i den kommende tid, fordi de forventede stigninger i boligpriserne modsvares af stigende indkomster og lavere renter. Boligbyrden for huse på landsplan er nu tilbage på sit historiske gennemsnit. For ejerlejligheder er boligbyrden fortsat høj, særligt i København, og der er en risiko for faldende ejerlejlighedspriser, navnlig 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 afstanden mellem boligbyrden for København og resten af landet er markant mindre, når man ser på hele gruppen af boligkøbere, end når man kun ser på boligbyrden for førstegangskøbere. Det peger på, at det københavnske boligmarked kan være mere robust end som så.

Lidt højere tempo på sommerhusmarkedet

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

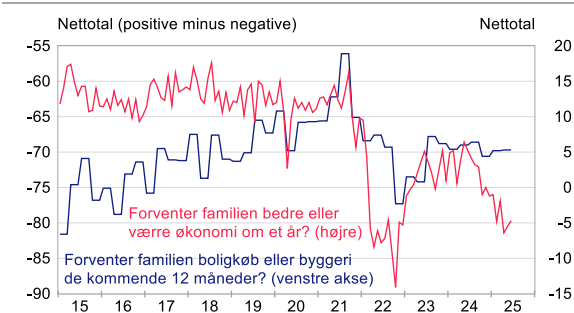
Modsat resten af boligmarkedet, så faldt priserne på sommerhuse kun ganske lidt i kølvandet på de massive rentestigninger i 2022. Det til trods for, at sommerhuspriserne under pandemien steg mere end 30% på landsplan. At handelsaktiviteten nu er oppe i samme tempo som før pandemien, afspejler således, at der er købere på markedet, som er villige til at betale det nuværende prisniveau. Det giver et vist momentum i sommerhuspriserne i 2025. På lidt længere sigt forventer vi dog en lidt mere afdæmpet prisudvikling. Vi forventer en prisivækst på sommerhuse på 5,6% i 2025, 2,3% i 2026 og 2,1% i 2027.

Udbud af lejligheder hastigt på vej ned i Aarhus



Kilde: Danmarks Nationalbank

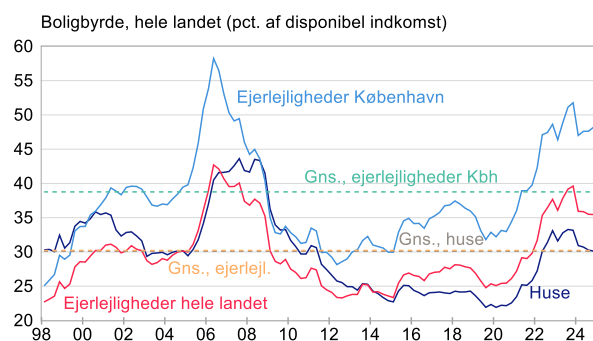
Danskerne planlægger ufortrødent boligkøb



Note: Nettotallet dækker over svarmulighederne meget bedre (100), bedre (50), uændret (0), dårligere (-50) og meget dårligere (-100). Nettotallet beregnes ved at summere værdierne for svarene og dividere summen med antallet af afgivne svar. Det seneste datapunkt er indsamlet i juni.

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

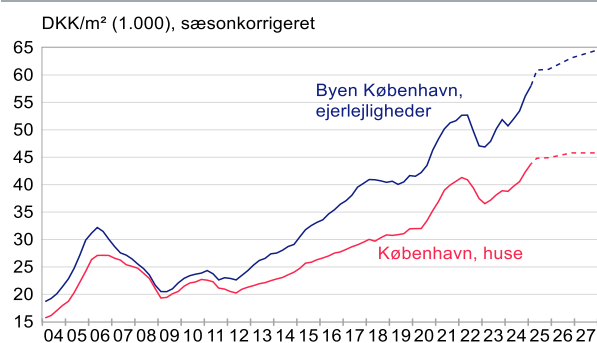
Regional boligprisprognose

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	17.600	-2,6	5,3	4,9	3,1	2,7	3,9	3,6
Byen København	53.600	-5,4	9,5	14,3	2,1	1,8	6,5	5,9
Københavns omegn	40.200	-5,1	5,9	8,9	1,8	2,0	5,3	4,2
Nordsjælland	29.900	-3,1	4,5	6,1	1,6	2,2	4,8	3,3
Østsjælland	26.000	-6,0	5,1	6,0	2,5	3,0	4,6	3,8
Vest- og Sydsjælland	11.000	-3,0	4,8	3,0	4,6	2,7	3,5	3,4
Bornholm	9.500	-3,1	3,9	1,3	6,5	1,5	5,9	3,1
Fyn	12.800	-0,6	4,2	1,1	4,7	2,7	3,1	2,8
Syddjylland	10.900	-0,4	1,6	2,8	2,4	2,9	2,2	2,7
Østjylland	17.200	-0,5	2,2	3,0	3,1	3,0	3,1	3,0
Vestjylland	9.500	-1,3	2,7	3,0	3,0	3,1	1,6	3,0
Nordjylland	10.200	-1,2	5,4	-1,9	3,1	3,2	2,3	1,5
Hele landet, ejerlejligheder	36.900	-2,0	4,9	10,5	3,1	2,2	5,5	5,2
Byen København	58.100	-2,7	7,9	13,5	3,5	2,5	6,6	6,4
Aarhus Kommune	36.700	-1,8	1,0	3,8	3,3	2,4	4,0	3,2
Odense Kommune	24.700	-2,4	1,1	11,0	1,7	1,6	4,3	4,7
Aalborg Kommune	19.200	-3,4	-0,2	-1,7	1,0	1,0	3,0	0,1
Hele landet, fritidshuse	23.000	0,5	3,5	5,6	2,3	2,1	4,2	3,3

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 1. kvartal 2025.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

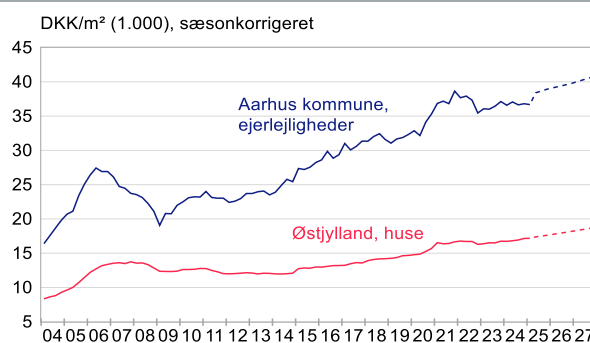
København



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

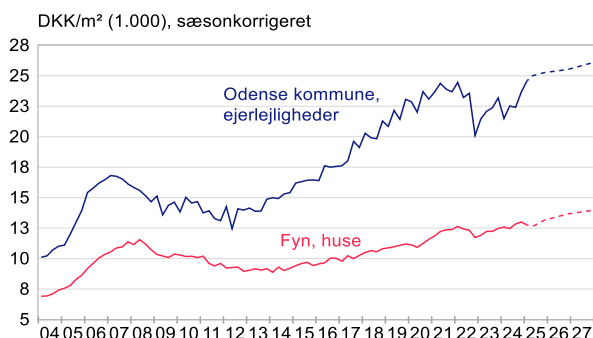
Østjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

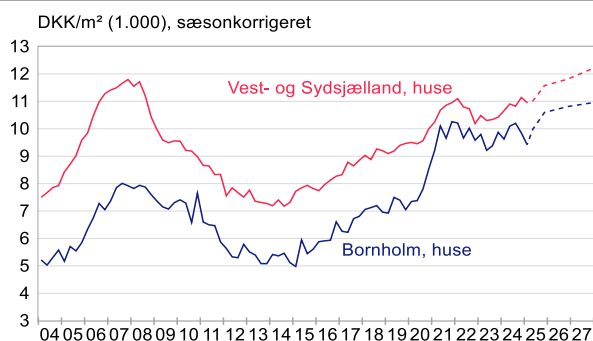
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

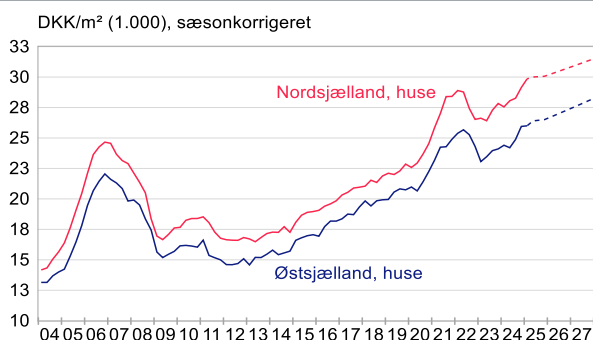
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



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

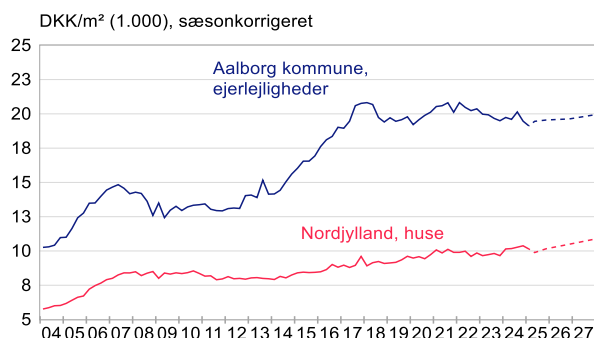
Nordsjælland og Østsjælland



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

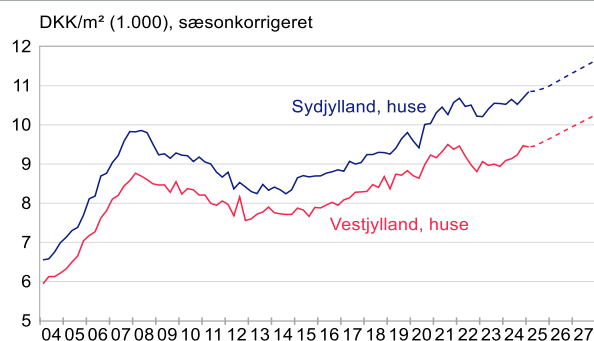
Nordjylland



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