

Prognose (DK): Boligpriser holder højt tempo

15. oktober 2025

Markedsføringsmateriale

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

- Vi forventer stigende huspriser i hele landet hjulpet på vej af en lav byggeaktivitet
- I København fortsætter tempoet i første halvdel af 2026, men bliver herefter mere moderat
- Sommerhuspriserne stiger jævnt i et marked præget af mange handler og få sommerhuse til salg

Boligmarked på solidt fundament

Det danske boligmarked står stærkt, og de seneste to års fremgang fortsætter. Ifølge Finans Danmark er huspriserne steget med 7% i 2. kvartal 2025 i forhold til samme kvartal året før. I København er ejerlejlighedspriserne steget med hele 17% i samme periode, og tal fra Boligsiden peger på flere prisstigninger i 3. kvartal. Boligsalget fortsætter opad og er nu højere end før pandemien for både huse og ejerlejligheder.

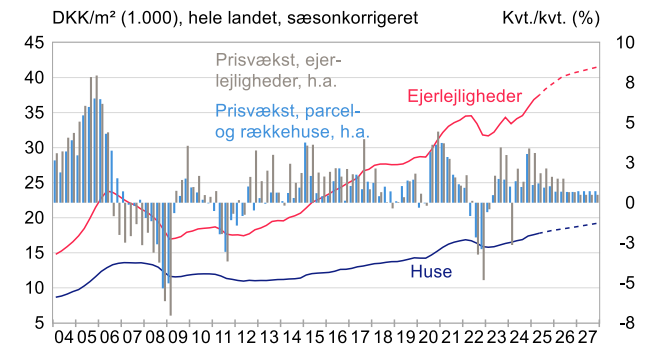
Boligmarkedets makroøkonomiske fundament er solidt: Beskæftigelsen er steget uafbrudt siden pandemien, ledigheden er lav, og lønningerne stiger pænt, samtidig med at inflationen er forholdsvis beskeden. Ganske vist er sidste års høje væksttempo i dansk økonomi ikke fortsat i løbet af 2025, og den danske forbrugertillid er nedadgående og på et historisk lavpunkt. Alligevel planlægger danskerne ufortrødent boligkøb, og de danske husholdningers opsparingsadfærd giver et godt udgangspunkt for vækst fremover i vores [prognose](#) – om end i et lavere tempo, end hvis vi havde været højere amerikanske toldsatser foruden.

De korte boligrenter nåede et foreløbigt lavpunkt hen over sommeren og giver med sædvanlig forsinkelse medvind til boligpriserne lidt endnu. De fleste boligejere – også i København – står desuden til lavere boligskatte i 2025 og 2026, fordi ændringen i skattebetalingen er baseret på ændringen i boligpriserne fra 2022 til 2024, hvor boligpriserne faldt.

Byggeri i dvale driver boligpriser op

Huspriserne er den seneste tid blevet understøttet af et relativt lavt udbud af huse til salg i forhold til efterspørgslen. Udbuddet falder, fordi der siden 2022 er blevet bygget færre nye parcelhuse. Historisk har der været en tendens til øget nybyggeri, når huspriserne er steget hurtigere end byggeomkostningerne. I løbet af 2022 faldt huspriserne, samtidig med at byggeomkostningerne steg markant. Det gav en opbremsning i nybyggeriet. Den seneste tid har vi dog set en mere afdæmpet udvikling i byggeomkostningerne, samtidig med at huspriserne stiger pænt. Derfor forventer vi en stigende byggeaktivitet den kommende tid. Flere nybyggede huse 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. I København er sagen en helt anden, fordi pladsbegrænsninger og politiske prioriteringer i højere grad bestemmer byggeaktiviteten her.

Stigende boligpriser til og med 2027



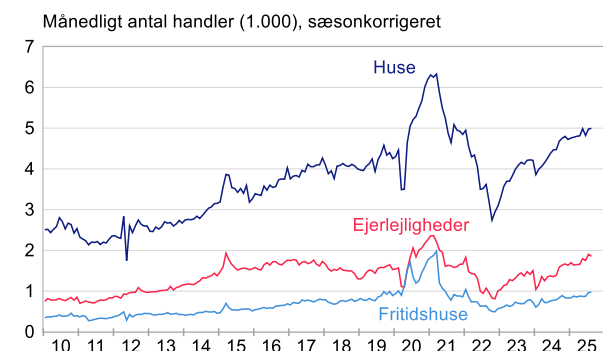
Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Nykredit Markets

Forventede boligprisændringer i prognosen

	Gennem 2025	Gennem 2026	Årsgns. (2025/2024)	Årsgns. (2026/2025)
Parcel- og rækkehuse, hele landet	4,3%	2,7%	5,9%	3,3%
Ejerlejligheder, hele landet	9,0%	4,4%	10,0%	6,0%
Ejerlejligheder, København By	14,7%	7,9%	15,9%	11,0%

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

Huspriserne stiger i hele landet

På den baggrund forventer vi, at huspriserne på landsplan stiger med 5,9% i 2025, 3,3% i 2026 og 2,8% i 2027. Den såkaldte boligbyrde ligger lige omkring sit historiske gennemsnit, og derfor er der luft i boligkøbernes budgetter til, at huspriserne kan stige i takt med indkomsterne. Boligbyrden måler skatte- og finansieringsomkostningerne ved køb af en gennemsnitlig bolig som andel af den gennemsnitlige indkomst.

Huspriserne ventes at stige mest på Sjælland, hvor de kraftige prisstigninger i hovedstaden både presser førstegangskøbere længere ud af byen og samtidig giver sælgere af ejerlejligheder i København flere penge at købe hus for uden for byen. Derfor breder prisstigningerne i København sig til resten af Sjælland som ringe i vandet. I resten af landet ventes især Østjylland at opleve prisfremgang. Det hænger bl.a. sammen med forskelle i befolkningsudviklingen, hvor Østjylland tiltrækker flere nye indbyggere, mens efterspørgslen efter klassiske parcelhuse er svækket i andre dele af Jylland.

København: Tempoet fortsætter indtil sommeren 2026

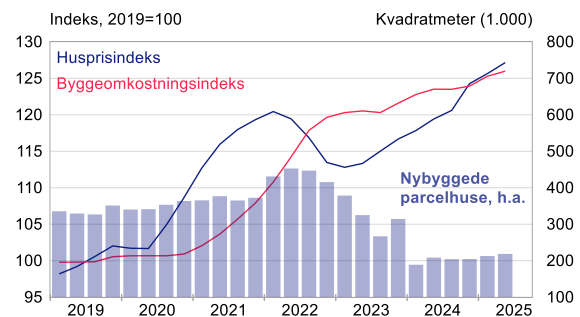
Ejerlejlighedspriserne ventes på landsplan at stige med 10% i 2025, 6% i 2026 og 2,4% i 2027. I København blev prisstigningerne kortvarigt afbrudt af overgangen til det nye boligskattesystem, der medførte højere boligskatter på ejerlejligheder, når de blev handlet. Men siden foråret 2024 er priserne steget hastigt og med et momentum, der trækker i retning af endnu flere prisstigninger. Omvendt er der grænser for, hvor meget mere førstegangskøbere i København evner at betale, fordi boligbyrden er meget høj, og fordi bankerne har retningslinjer for, hvor meget en boligkøber eksempelvis kan låne i forhold til sin indkomst. Førstegangskøbernes betalingsevne har historisk været afgørende for den overordnede prisudvikling. Samlet set forventer vi, at prisstigningerne i København fortsætter med den nuværende hastighed indtil sommeren 2026, hvorefter de fortsætter i et noget mere moderat tempo.

I Aarhus, Aalborg og Odense har prisudviklingen på ejerlejligheder været mere flad siden pandemien. Det afspejler en høj byggeaktivitet, som har holdt udbuddet oppe og priserne i ro til trods for en vedvarende tilflytning og dermed høj boligefterspørgsel i alle fire byer. Først siden 2024 er byggeriet for alvor gået ned i gear, og i Aarhus er udbuddet af ejerlejligheder til salg nu lavt efter at være faldet kraftigt i 2025. Vi forventer, at de seneste måneders tiltagende prisstigninger fortsætter gennem 2026. I Aalborg og Odense forudser vi derimod en fortsat behersket prisudvikling gennem hele prognoseperioden.

Boligbyrden er lavere for købere med formue

Faldende renter kombineret med lav inflation og stigende indkomster har ført til et fald i boligbyrden på landsplan, som toppede ved udgangen af 2023. Vi forventer, at boligbyrden vil udvikle sig stabilt i den kommende tid, fordi de forventede stigninger i boligpriserne modsvares af stigende indkomster. 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

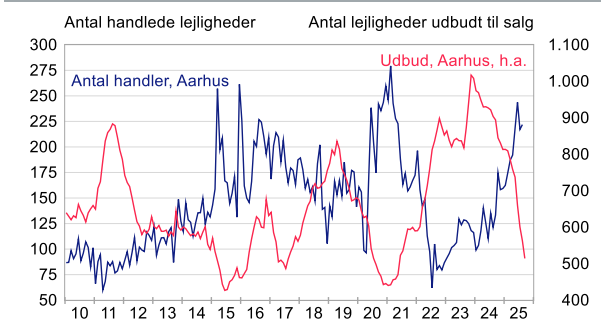
Højere byggeaktivitet i sigte



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.

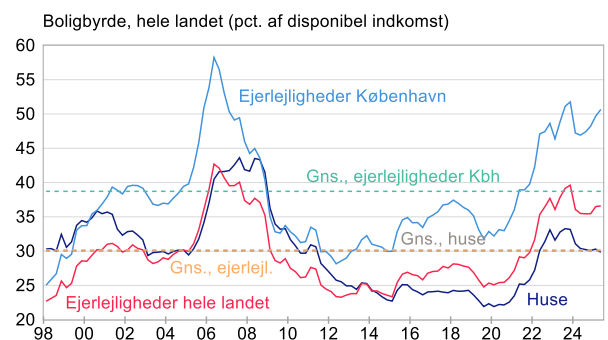
Kilde: Danmarks Nationalbank

Udbud af lejligheder er nu på et lavt niveau 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

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.

Jævnt tempo på sommerhusmarkedet

Sommerhuspriserne steg ifølge Finans Danmark med 2% i 2. kvartal 2025 i forhold til samme tidspunkt året før, og ifølge Bologsiden fortsætter prisstigningerne i 3. 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, hvor sommerhuspriserne stiger lidt langsommere end huspriserne generelt. Vi forventer en prisvækst på sommerhuse på 3,1% i 2025, 2,9% i 2026 og 2,8% i 2027.

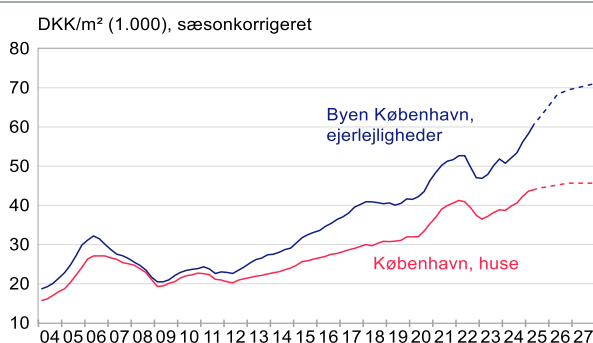
Regional boligprisprognose

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	17.800	-2,6	5,3	5,9	3,3	2,8	3,9	4,0
Byen København	53.800	-5,4	9,6	12,9	4,3	2,0	6,5	6,3
Københavns omegn	40.400	-5,1	5,9	8,0	1,9	2,0	5,3	3,9
Nordsjælland	30.700	-3,1	4,7	8,1	2,1	2,2	4,9	4,1
Østsjælland	26.600	-6,0	5,0	7,6	3,5	3,0	4,6	4,7
Vest- og Sydsjælland	11.500	-3,1	4,8	5,6	4,3	2,7	3,5	4,2
Bornholm	9.700	-3,1	3,9	-1,1	5,7	1,5	5,9	2,0
Fyn	13.100	-0,6	4,2	2,7	4,3	2,7	3,1	3,2
Syddjælland	10.900	-0,4	1,5	2,5	1,7	3,7	2,2	2,6
Østjylland	17.900	-0,5	2,0	5,8	3,9	3,7	3,1	4,5
Vestjylland	9.300	-1,3	2,8	0,1	2,1	3,1	1,6	1,8
Nordjylland	10.200	-1,2	5,5	0,2	3,5	2,2	2,3	1,9
Hele landet, ejerlejligheder	37.600	-2,0	4,8	10,0	6,0	2,4	5,5	6,1
Byen København	60.800	-2,7	7,9	15,9	11,0	3,1	6,6	9,9
Aarhus Kommune	38.000	-1,8	1,0	3,4	4,2	2,8	4,0	3,5
Odense Kommune	23.300	-2,4	0,7	8,5	3,0	1,6	4,3	4,3
Aalborg Kommune	20.200	-3,4	-0,3	1,6	1,1	1,0	2,9	1,3
Hele landet, fritidshuse	22.300	0,5	3,5	3,1	2,9	2,8	4,2	2,9

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 2. kvartal 2025.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

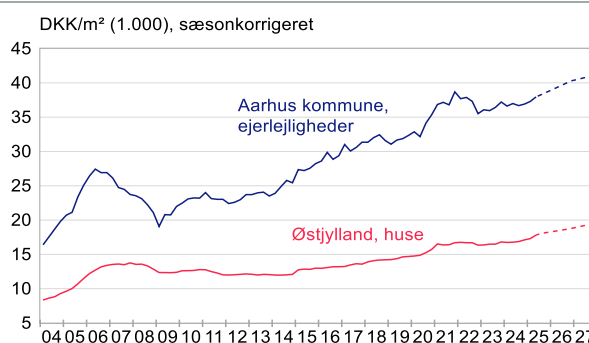
København



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

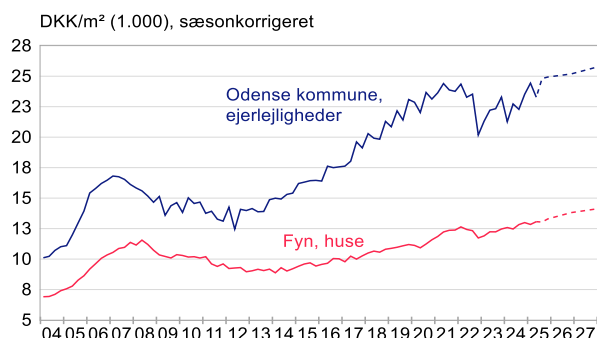
Østjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

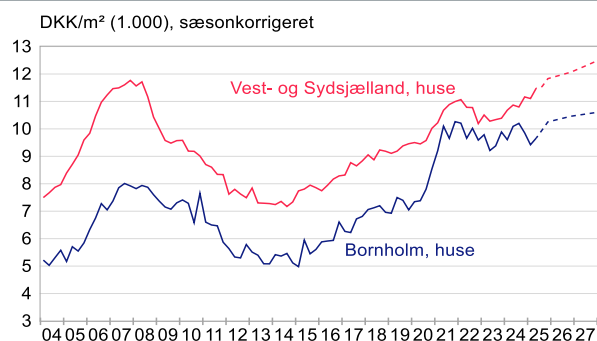
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

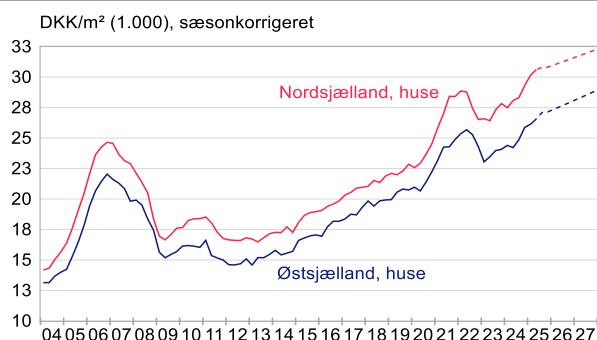
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



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

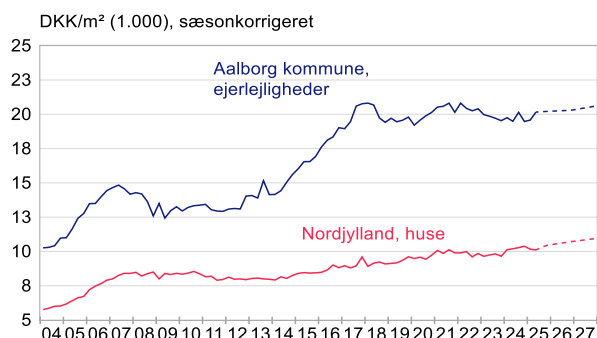
Nordsjælland og Østsjælland



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

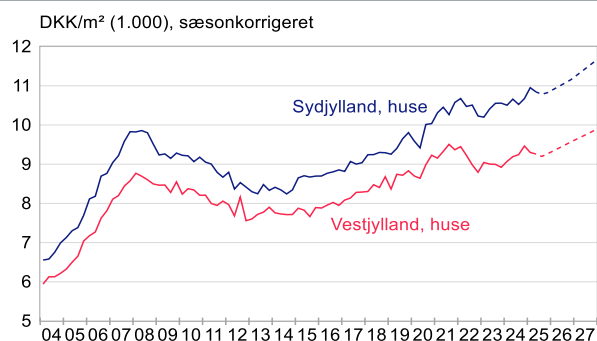
Nordjylland



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