

Boligøkonom, Daisy Hollen Dickmeiss, daid@nykredit.dk, 20741394

Danmark: Pæne prisstigninger på boligmarkedet inden sommeren

- Laveste månedlige prisstigningstakt på ejerlejligheder i København siden maj 2024 – dog fortsat pæn fremgang
- Endnu en måned, hvor ejerlejligheder sælges over udbudsprisen i Aarhus
- På Sjælland stiger priserne på huse i et højt tempo

Boligpriserne stiger inden sommeren trods uro i Mellemøsten

De gode takter på boligmarkedet fortsatte i årets sidste forårmåned. Ifølge Boligsiden steg huspriserne med 0,7% på landsplan, ejerlejlighedspriserne med 0,5% og sommerhuspriserne med 0,1% (sæsonkorrigeret). Selvom der fortsat ikke er fundet en løsning på krigen i Mellemøsten, og at vi, for hver dag der går med krigen, kommer tættere på mere alvorlige konsekvenser for den økonomiske udvikling, så er boligmarkedet ikke ramt.

I Nykredit forventer vi fortsat stigende boligpriser i 2026 og 2027 under forudsætning af en dansk økonomi i vækst – om end i et lavere tempo end de seneste år. I dag (torsdag) forventes ECB og Nationalbanken at hæve renten med 25 bp, og vi forventer, at det samme sker i juli. Renteforhøjelserne giver selvfølgelig let modvind til boligmarkedet, men denne modvind opvejes af generelle lønstigninger i både den offentlige og private sektor samt af afgifts- og skattelettelser. Først hvis uroen i den globale økonomi fører til lavere økonomisk vækst og stigende risiko for tab af indkomst blandt danskerne, vil det for alvor påvirke boligmarkedet.

I Aarhus sælges der fortsat lejligheder til over udbudsprisen

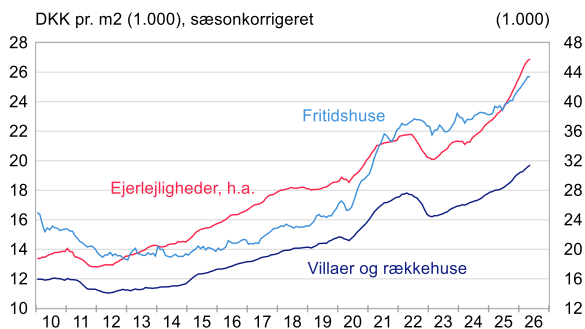
I Aarhus steg lejlighedspriserne med 1,4% i maj (sæsonkorrigeret). Det er en lidt lavere prisstigningstakt end de forgangne 3 måneder, men er fortsat en meget pæn fremgang. Prisstigningerne afspejler det historisk lave antal ejerlejligheder til salg på det aarhusianske marked, samtidig med en vedvarende tilflytning. Det lave udbud er slået ud i faldende prisnedslag, og i april blev der i gennemsnit solgt lejligheder til en pris, der lå over udbudsprisen. Det var også tilfældet i maj, hvor der i gennemsnit blev budt endnu mere over udbudsprisen. I Aarhus er udbuddet af ejerlejligheder historisk lavt, og vi forventer, at priserne vil fortsætte med at stige pænt i Aarhus den kommende tid.

I København By steg lejlighedspriserne i maj med 0,7% (sæsonkorrigeret), hvilket faktisk er den laveste månedlige stigning siden maj 2024! Det er dog fortsat en pæn månedlig fremgang. Den lavere prisstigningstakt kan afspejle, at det københavnske ejerlejlighedsmarked er på vej lidt ned i gear, hvilket stemmer overens med vores forventning om, at tempoet, hvormed priserne stiger, vil gå ned i gear fra sommeren 2026. I Aalborg ses der nu også pæne prisstigninger på ejerlejligheder. I maj steg lejlighedspriserne i Aalborg med 0,7% efter en stigning på 0,3% i april (sæsonkorrigeret).

Parcelhusmarkedet på Sjælland er brandvarmt

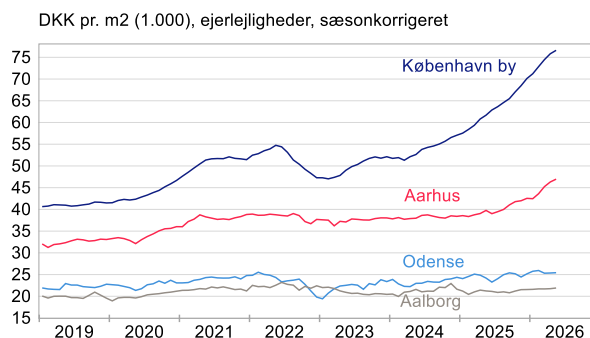
I maj steg priserne på huse pænt på hele Sjælland. Huspriserne steg 1,5% i København By og 1,3% i Københavns Omegn (sæsonkorrigeret), men også længere ude på Vest- og Sydsjælland steg priserne pænt med 0,6% (sæsonkorrigeret). Vi ser fortsat, at prisstigningerne fra København breder sig som ringe i vandet ud på Sjælland i takt med, at både førstegangskøbere og familier på jagt efter mere plads søger mod lavere kvadratmeterpriser. Det øger efterspørgslen længere ude på Sjælland og driver boligpriserne op. I Jylland var prisudviklingen mere blandet mellem landsdelene. Der var pæne prisstigninger i Sydjylland (og på Fyn), men lidt tilbagegang i Øst- og Vestjylland, mens priserne steg en smule i Nordjylland. Set over et år har der dog været pæne prisstigninger de fleste steder i Jylland og på Fyn. I Vestjylland var priserne i slutningen af 2025 kortvarigt over topniveauet fra 2022, men er nu tilbage på et niveau lige under, hvilket afspejler, at efterspørgslen efter parcelhuse har været svækket i nogle dele af Jylland på grund af befolkningsudviklingen.

Boligpriserne stiger for både huse og ejerlejligheder



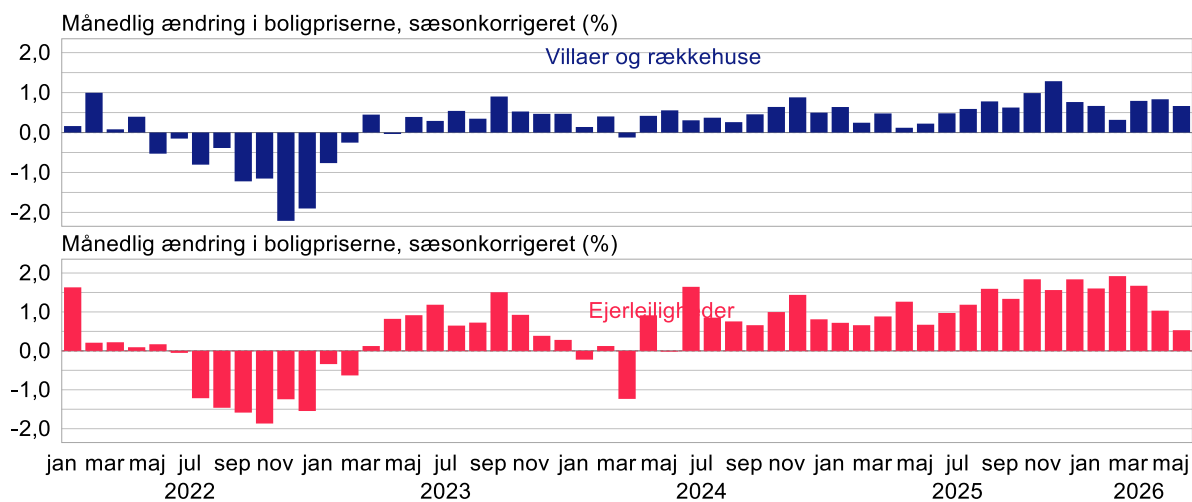
Kilde: Boligsiden, Macrobond

Lejlighedspriserne i Aarhus er nu steget med 18,1% på et år



Kilde: Boligsiden, Macrobond

Både hus- og ejerlejlighedspriser stiger fortsat pænt



Kilde: Boligsiden, Macrobond

[Boligprisprognose fra 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 Macro & Strategy 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: Frederik Engholm-Hansen

Nykredit – Sundkrogsgade 25 2150 Nordhavn - Tlf. 44 55 13 14