

Prognose (DK): Boligmarkedet modstår modvind udefra

30. marts 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
- Energikrisen dæmper prisudviklingen, men hovedscenariet er fortsat stigende boligpriser
- I København fortsætter tempoet i første halvdel af 2026, men går herefter ned i gear

Boligmarkedet i fin form men omgivet af stor turbulens

Boligmarkedet fortsætter fremgangen ind i 2026, og boligpriserne ligger mange steder i landet markant højere end for et år siden. Ifølge Finans Danmark var huspriserne på landsplan 7% højere i 4. kvartal 2025 end i samme kvartal året før. I København er ejerlejlighedspriserne tilsvarende hele 24% højere. Boligsalget lader til at være fladet ud de seneste måneder, men salget ligger på et højt niveau, og udbuddet af boliger til salg er lavere end før pandemien.

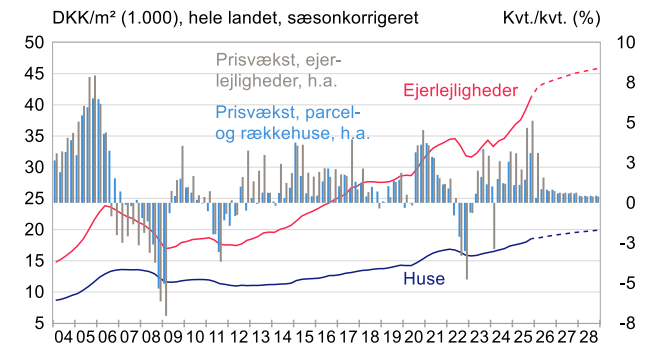
Der er endnu en gang stor usikkerhed i verdensøkonomien som følge af krigen i Mellemøsten og den afledte uro på energimarkederne. Konflikten kan for det første påvirke det danske boligmarked ved at boligkøberne bliver mere forsigtige og holder sig tilbage med at handle bolig. Dog er erfaringerne fra først perioden med handelskrig og højere toldsatser for et års tid siden samt den udenrigspolitiske krise omkring Grønland for få måneder siden, at mens begivenhederne påvirkede danskernes syn på fremtiden negativt, så vedblev danskerne at være aktive på boligmarkedet. Det samme vil formentlig gøre sig gældende denne gang.

For det andet kan konflikten dog også påvirke boligmarkedet gennem direkte effekter på dansk økonomi og de finansielle markeder. Boligrenterne er på nuværende tidspunkt steget med omtrent 0,5%-point, og det dæmper alt andet lige boligprisudviklingen. Hovedscenariet for dansk økonomi er dog fortsat vækst, selvom tempoet bliver lavere, end hvis energipriserne ikke var steget. Lønningerne stiger pænt, og 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. Først i et scenarie, hvor det danske arbejdsmarked bliver så hårdt ramt, at danskerne begynder at frygte for deres indtægtsgrundlag, vil boligpriserne for alvor blive ramt. Her er det værd at huske på situationen i 2022. Selvom boligrenterne steg med 4%-point, inflationen var 10%, og gas- og elpriserne var mange gange højere end nu, så forblev arbejdsmarkedet nogenlunde uskadt, og boligpriserne faldt "kun" 10% og blev relativt hurtigt genoprettet.

Robust dansk økonomi løfter boligpriserne

På den baggrund forventer vi, at huspriserne på landsplan stiger med 4,9% i 2026, 2,7% i 2027 og 2,0% i 2028. Når boligpriserne

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	2,8%	2,4%	4,9%	2,7%
Ejerlejligheder, hele landet	6,3%	2,6%	11,9%	2,9%
Ejerlejligheder, København By	8,8%	2,0%	17,4%	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 har toppet men på højt niveau



Kilde: Macrobond, Boligsiden

ventes at stige pænt i 2026 til trods for modvinden fra stigende energipriser, så skyldes det dels, at dansk økonomi trods alt er robust. Men samtidig ligger den såkaldte boligbyrde lige omkring sit historiske gennemsnit, og derfor er der luft i boligkøbernes budgetter til, at huspriserne kan stige, selvom boligrenterne måtte stige. Boligbyrden måler skatte- og finansieringsomkostningerne ved køb af en gennemsnitlig bolig som andel af den gennemsnitlige indkomst.

I løbet af 2027 og 2028 begynder byggeriet igen at komme op i gear. Huspriserne er den seneste tid blevet understøttet af et relativt lavt udbud af huse til salg i forhold til efterspørgslen. Historisk har der været en tendens til øget nybyggeri, når huspriserne er steget hurtigere end byggeomkostningerne. Derfor forventer vi en stigende byggeaktivitet fremover, og flere nybyggede huse vil være med til at lægge en dæmper på prisstigningerne.

København: Prisstigningerne går ned i gear til sommer

På ejerlejlighedsmarkedet er prisstigningerne især blevet trukket af København, hvor priserne er steget med 24% gennem 2025. 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.

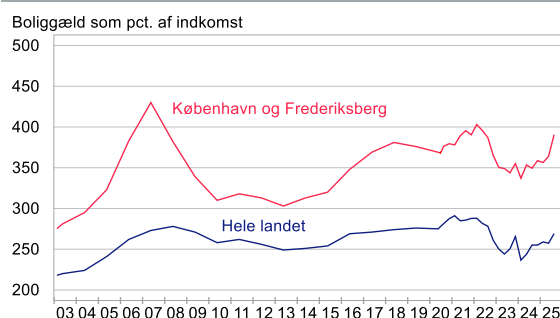
Der er dog grænser for, hvor meget priserne kan hjælpes på vej af øget låntagning, fordi bankerne har retningslinjer for, hvor meget en boligkøber for eksempel kan låne i forhold til sin indkomst. I København nærmer boliggylden for den typiske boligkøber sig fire gange årsindkomsten. Der bliver altså færre og færre boligkøbere, der kan øge betalingsevnen ved at låne mere i banken. Undersøgelser viser da også, at boligkøberne kommer med stadig flere midler 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. Der er også udsigt til modvind fra lidt højere boligrenter. Samlet set forventer vi, at ejerlejlighedspriserne stiger med 17,4% i København i 2026, 3,1% i 2027 og 2,7% i 2028.

Højt udbud dæmper prisudviklingen i Aalborg

I Aarhus er ejerlejlighedspriserne steget med 13% det seneste år. Prisstigningerne afspejler en høj bolig efterspørgsel 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 5,5% i 2026, men til gengæld igen et lidt lavere tempo i 2027 og 2028 med prisstigninger på 4,4% og 3,4%, når byggeriet igen begynder at komme op i gear.

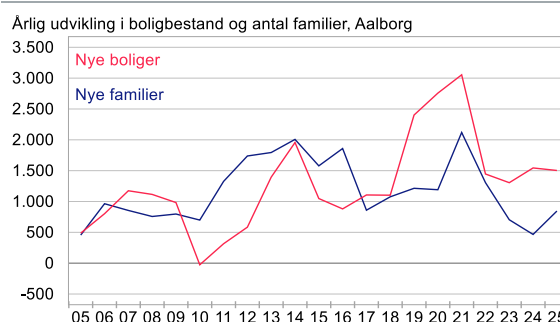
Københavnere i stigende grad bremset af lånereregler



Note: I figuren vises medianen af boliggyld som procent af indkomst for boligkøbere i det pågældende kvartal. Seneste observation er 3. kvartal 2025.

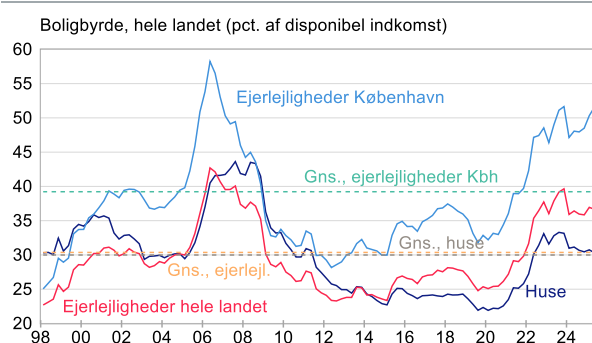
Kilde: Danmarks Nationalbank.

Langt flere nye boliger end nye familier i Aalborg



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 Aalborg har lejlighedspriserne den seneste tid udviklet sig langt svagere, end rente- og indkomstudviklingen kunne tilsige. Det skyldes en høj byggeaktivitet, og til trods for en vedvarende tilflytning er der kommet langt flere nye boliger end nye familier i Aalborg, hvilket 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 kommer dog til at tage lang tid, før udbuddet er normaliseret, og vi forventer en afdæmpet prisudvikling i Aalborg de kommende år.

Københavnske købere mere robuste end ved første øjekast

Lønfremgangen 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 kraftigt 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 4. kvartal 2025, og ifølge Boligsiden fortsatte prisstigningerne med 2,6% i 1. kvartal 2026. 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 2026. På lidt længere sigt forventer vi dog en lidt mere afdæmpet prisudvikling, i takt med at medvind erstattes af let modvind som på resten af boligmarkedet. Vi forventer en prisvækst på sommerhuse på 5,9% i 2026, 2,1% i 2027 og 2,2% i 2028.

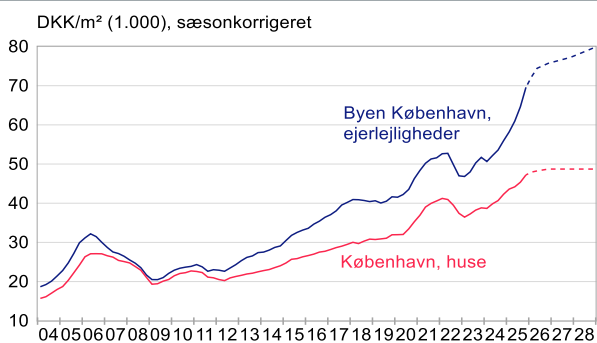
Regional boligprisprognose

Prisvækst (%), årgennemsnit	Seneste kvartal (DKK/m ²)	2024	2025	2026	2027	2028	2015-2025, 2026-2028,	
							gns. pr. år	gns. pr. år
Hele landet, parcel- og række-huse	18.600	5,3	6,5	4,9	2,7	2,0	4,3	3,2
Byen København	56.200	9,6	12,6	5,7	2,0	1,4	6,9	2,5
Københavns omegn	44.000	6,0	11,3	7,9	2,0	2,0	5,8	3,3
Nordsjælland	31.900	4,6	8,4	7,0	1,6	1,6	5,3	2,8
Østsjælland	28.500	5,1	9,0	7,4	2,0	1,8	5,1	3,1
Vest- og Sydsjælland	11.800	4,8	5,0	4,4	2,4	1,8	4,2	2,2
Bornholm	11.100	3,9	1,7	8,7	1,2	1,1	6,0	3,2
Fyn	13.300	4,2	2,7	3,3	2,7	2,0	3,3	2,5
Syddjælland	11.200	1,5	3,8	2,4	3,2	2,0	2,5	2,5
Østjylland	18.100	2,0	4,8	4,0	4,1	2,8	3,6	3,2
Vestjylland	9.600	2,8	1,7	1,8	2,9	1,9	1,8	1,9
Nordjylland	10.500	5,4	0,0	2,5	2,8	1,9	2,2	2,4
Hele landet, ejerlejligheder	41.400	4,8	12,5	11,9	2,9	2,0	6,1	5,5
Byen København	69.600	7,9	19,3	17,4	3,1	2,7	7,6	7,5
Aarhus Kommune	39.100	1,1	3,9	5,5	4,4	3,4	3,9	4,4
Odense Kommune	23.800	1,4	5,5	0,2	2,9	1,7	4,2	1,6
Aalborg Kommune	19.500	-0,3	-1,4	0,1	1,0	1,2	2,5	0,8
Hele landet, fritidshuse	23.500	3,5	4,5	5,9	2,1	2,2	4,9	3,4

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 4. kvartal 2025.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

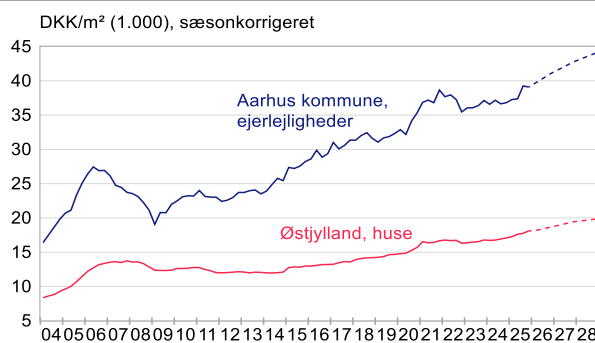
København



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

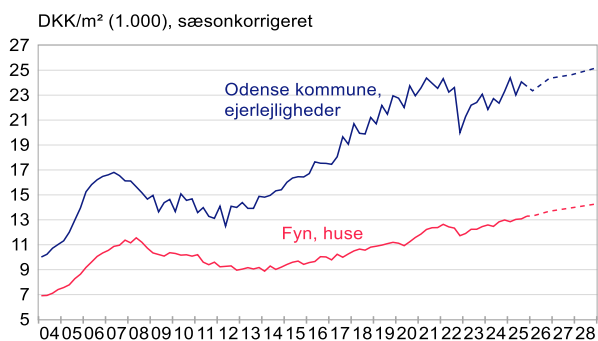
Østjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

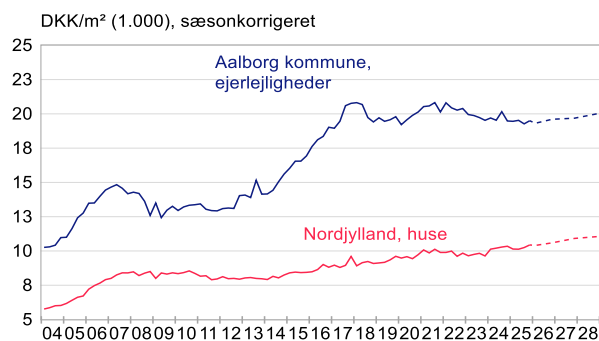
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

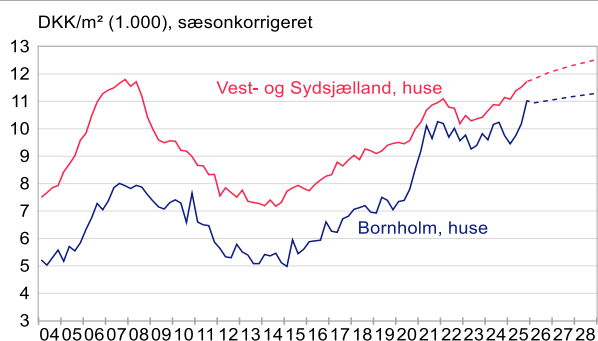
Nordjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

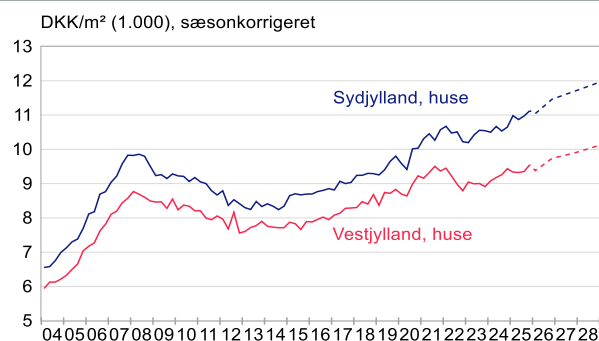
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



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

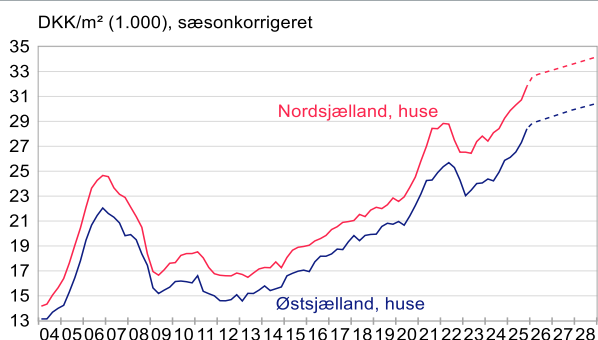
Sydjylland og Vestjylland



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

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

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