

Prognose (DK): Københavnske boligpriser klinger af

2. juli 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 og let stigende renter dæmper prisudviklingen, men ikke nok til at give prisfald
- I København går tempoet ned i gear i resten af 2026 med højere udbud og større prisnedslag

Boligmarkedet klarer skærene fra stigende energipriser

Boligpriserne fortsætter opad og steg i 1. kvartal 2026 med 0,7% for huse og 5% for ejerlejligheder på landsplan ifølge Finans Danmark. Handelsaktiviteten på boligmarkedet er fortsat høj, selvom boligsalget er aftaget en smule den seneste tid. Samtidig falder udbuddet af huse til salg, hvilket skubber til prisudviklingen, og tal fra Boligsiden peger på en pæn prisfremgang på huse i 2. kvartal. Omvendt er der tegn på, at prisvæksten på ejerlejligheder er ved at aftage. Det gælder navnlig i København, hvor prisvæksten har været markant de seneste to år, og hvor udbuddet af ejerlejligheder til salg har været stigende den seneste tid.

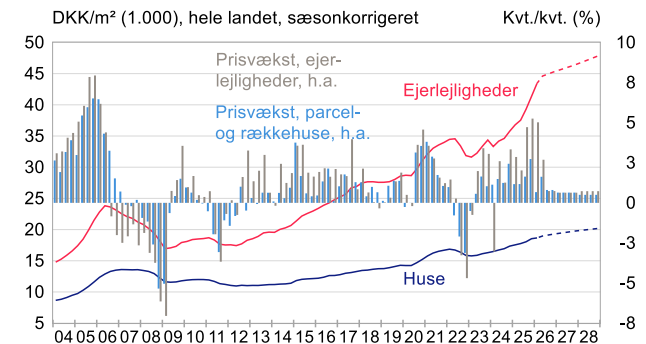
Konflikten i Mellemøsten og de stigende energipriser har de seneste måneder overskygget alt andet med hensyn til faktorer, der kunne få både global og dansk økonomi til at skifte kurs. Selvom den nuværende fred virker skrøbelig, så lader de værste scenarier for verdensøkonomien til at være afblæst. Der er dog sket langvarig skade på den regionale energiinfrastruktur, og perioden med høje energipriser har allerede sat sig i økonomien. Boligrenterne er steget, og selvom der er tale om beskedne stigninger sammenlignet med 2022, er vi gået fra to år med medvind til let modvind fra renterne på boligmarkedet. Samtidig er der udsigt til højere boligskatte i 2027 og 2028.

Dansk økonomi bliver også ramt mere bredt. Udgangspunktet er dog robust, og vi forventer en dansk økonomi i fortsat fremgang, omend i et lavere tempo, end vi kunne have haft i fravær af højere energipriser. Lønningerne stiger hurtigere end inflationen og øger boligkøbernes betalingsevne. Skatte- og afgiftslettelser øger ligeledes indkomsten, og regeringsgrundlaget peger på mere af samme skuffe (loftet over rentefradraget ventes kun at påvirke priserne på landets allerdyreste boliger). Samtidig er der ikke tegn på, at boligbyggeriet for alvor er på vej op i gear, og udbuddet af boliger til salg forventes derfor at forblive lavt og understøtte prisudviklingen på landsplan.

Robust dansk økonomi løfter boligpriserne

På den baggrund forventer vi, at huspriserne på landsplan stiger med 5,7% i 2026, 3,0% i 2027 og 2,2% i 2028. Når boligpriserne i 2026 kan stige relativt pænt til trods for modvinden fra stigende energipriser og renter, så skyldes det dels, at dansk økonomi trods alt er robust. Samtidig ligger den såkaldte boligbyrde lige

Prisstigninger på lejligheder ventes at gå ned i gear



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	4,0%	2,6%	5,7%	3,0%
Ejerlejligheder, hele landet	9,4%	2,6%	15,0%	3,2%
Ejerlejligheder, København By	11,0%	2,0%	19,7%	3,0%

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 passeret toppen men på højt niveau



Kilde: Macrobond, Boligsiden

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.

De seneste år har boligmarkedet været præget af en "bølgeeffekt", hvor de stigende lejlighedspriser i byerne har bredt sig rundt i landet. Det gælder især på Sjælland, hvor udflyttere fra hovedstadsområdet har bragt deres friværdier og indkomster i spil og drevet priserne op. Denne tendens forventer vi også at se den kommende tid, dog i et aftagende omfang. Priserne stiger også pænt i Østjylland og på Fyn. I Nord-, Vest- og Sydjylland er priserne steget noget mindre, bl.a. på grund af større udfordringer med fraflytning kombineret med en aldrende befolkning, der dæmper efterspørgslen efter klassiske parcelhuse.

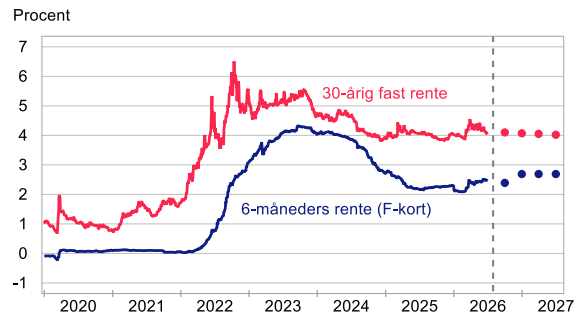
København klinger af – i Aarhus tager prisstigningerne til

I København er ejerlejlighedspriserne steget markant med 25% det seneste år og 45% de sidste to år. Prisstigningerne har været understøttet af et rekordlavt udbud af ejerlejligheder til salg kombineret med en vedvarende og høj tilflytning og dermed bolig efterspørgsel.

Indtil videre er der ikke tegn på en stigning i byggeaktiviteten i København. Alligevel har både udbud og prisnedslag på ejerlejligheder været stigende siden årsskiftet, hvilket peger på en lavere prisstigningstakt fremover. Samtidig er der 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 bolig gælden 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 stadigt 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 en samlet prisvækst på 11% gennem 2026 som helhed og blot 2% i 2027 og 3% i 2028. I den forbindelse er det vigtigt at huske på den betydelige stigning i boligskat, som mange københavnske lejlighedsejere står over for i 2027 og 2028, hvor skattebetalingerne er baseret på en vurdering, der er indekseret med prisudviklingen fra 2024 til 2026, hvor ejerlejlighedspriserne steg markant. Selvom eksisterende boligejere kan indefryse skattestigningen og dermed udskyde skattebetalingen til senere, står en ny køber over for de højere skattebetalinger

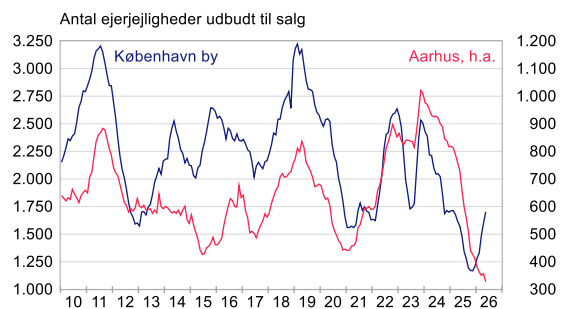
Boligrenterne er steget en anelse på det seneste



Note: Effektiv rente på 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag. F-kort-renten er inklusive et rentetillæg på 0,5%-point. Prikkerne angiver Nykredits seneste renteprognose til og med juni 2027.

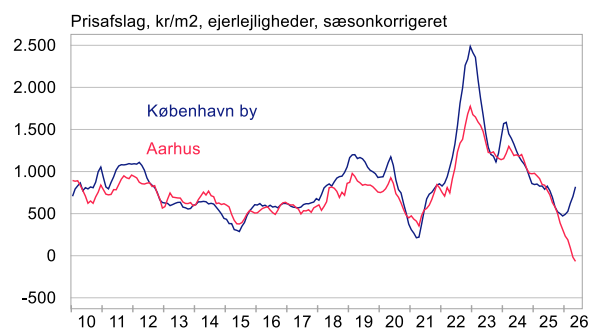
Kilde: Nykredit Markets.

Stigende udbud i Kbh – historisk lavt i Aarhus



Kilde: Boligsiden

I Aarhus bydes der over udbudsprisen på lejligheder



Kilde: Boligsiden

med det samme, og det dæmper alt andet lige betalingsviljen fremover.

I Aarhus er prisstigningerne omvendt ved at tage fart, og ejerlejlighedspriserne er steget med 18% det seneste år. Prisstigningerne bliver understøttet af et rekordlavt antal ejerlejligheder udbudt til salg kombineret med en høj tilflytning til byen, og der er i høj grad tale om sælgers marked: prisnedslagene er nu så lave, at der i gennemsnit bliver budt over prisen i lejlighedshandler. Det skal ses i lyset af, at priserne i Aarhus stort set ikke steg i perioden 2021-2025, hvilket afspejlede en høj byggeaktivitet med et historisk højt udbud til følge. Vi forventer fortsat pæne prisstigninger i Aarhus i 2026 og 2027, hvilket også skal ses i lyset af, at boligskatterne ikke kommer til at stige nær så meget i Aarhus som i København i 2027-2028. Omvendt forventer vi, at byggeaktiviteten kommer til at tage hurtigere fart i Aarhus, hvilket er med til at dæmpe prisstigningstempoet i 2028.

Københavnske købere mere robuste end ved første øjekast

Lønfremgang kombineret med faldende renter gennem 2025 har til trods for stigende boligpriser holdt hånden over boligkøbernes budgetter på landsplan. Den såkaldte boligbyrde er omtrent uændret i 1. kvartal 2026 i forhold til samme tidspunkt året før og ligger nu blot en anelse over sit historiske gennemsnit efter at have ligget meget lavt, før renterne steg i 2022. Med andre ord er der luft i budgetterne til, at huspriserne kan stige i takt med indkomsterne, og det ændrer den seneste tids rentestigninger ikke på.

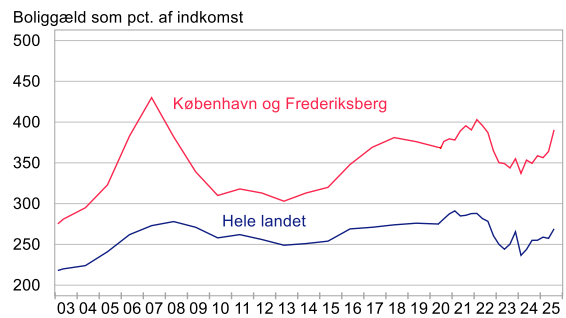
Anderledes ser det ud i København, hvor de kraftige prisstigninger siden 2024 har øget boligbyrden, der nu ligger over niveauet fra 2006, hvor boligpriserne toppede op til finanskrisen. Risikoen for faldende boligpriser er derfor størst i København i en situation med tilbageslag på arbejdsmarkedet eller 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 2,8% i 1. kvartal 2026, og ifølge Boligsiden fortsatte prisstigningerne med 2,2% i 2. kvartal 2026. Prisstigningerne afspejler en pæn handelsaktivitet, samtidig med at udbuddet af sommerhuse til salg falder og er markant lavere end i tiden før pandemien. Udlejningsmulighederne er fine og giver sælgerne tid til at vente på den rette køber selv i en situation, hvor man ønsker at sælge. Samtidig stiger antallet af seniorer som følge af den demografiske udvikling, og det er i aldersgruppen af 50+-årige, at der er mange sommerhuskøbere.

Samlet set forventer vi prisstigninger på 8,1% i 2026. På lidt længere sigt forventer vi dog en lidt mere afdæmpet prisudvikling, i

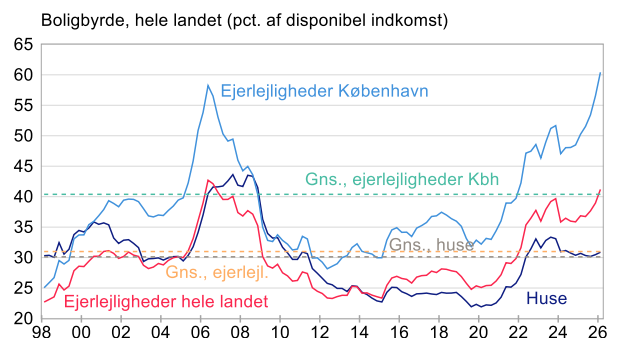
Københavnere i stigende grad bremset af lånereregler



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

Kilde: Danmarks Nationalbank.

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

takt med at medvind erstattes af let modvind som på resten af boligmarkedet. Vi forventer, at sommerhuspriserne stiger med 2,4% i 2027 og 2,2% i 2028. Sommerhuspriserne stiger dermed lidt langsommere end priserne på helårsboliger, som det oftest er tilfældet, og prisstigningerne på sommerhuse i 2026-2028 ventes også at blive lidt lavere, end det har været tilfældet de foregående ti år.

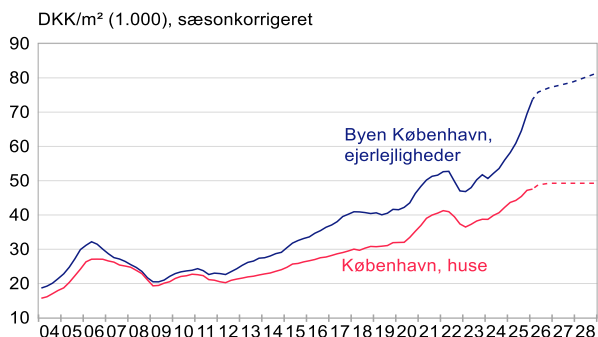
Regional boligprisprognose

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	18.700	5,3	6,5	5,7	3,0	2,2	4,3	3,7
Byen København	56.200	9,6	13,1	6,6	2,7	1,8	6,9	3,1
Københavns omegn	44.400	6,0	11,2	8,5	2,4	2,0	5,8	3,6
Nordsjælland	32.800	4,6	8,5	8,4	2,0	1,6	5,3	3,4
Østsjælland	28.400	5,1	8,6	7,2	2,5	1,8	5,1	3,2
Vest- og Sydsjælland	11.700	4,8	4,9	3,2	2,8	2,2	4,2	2,0
Bornholm	10.400	3,9	0,9	5,6	1,7	1,1	5,9	2,4
Fyn	13.700	4,2	2,3	6,1	3,0	3,0	3,3	3,6
Syddjælland	11.200	1,5	3,9	3,7	3,5	2,2	2,6	3,1
Østjylland	18.400	2,0	4,8	5,7	4,5	3,2	3,6	3,9
Vestjylland	9.200	2,8	1,7	0,1	3,6	1,9	1,8	1,6
Nordjylland	10.700	5,4	0,4	4,9	2,2	1,7	2,2	3,0
Hele landet, ejerlejligheder	43.500	4,8	12,4	15,0	3,2	2,8	6,1	6,9
Byen København	73.800	7,9	19,2	19,7	3,0	2,7	7,6	8,2
Aarhus Kommune	39.700	1,1	4,1	9,0	5,6	3,4	4,0	6,0
Odense Kommune	24.000	0,7	6,5	1,5	2,7	1,7	4,2	1,9
Aalborg Kommune	18.500	-0,3	-1,7	-1,7	1,9	1,2	2,5	0,4
Hele landet, fritidshuse	24.400	3,5	4,5	8,1	2,4	2,2	4,9	4,2

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 1. kvartal 2026.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

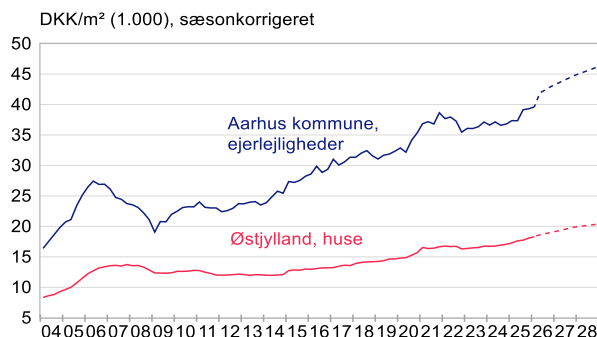
København



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

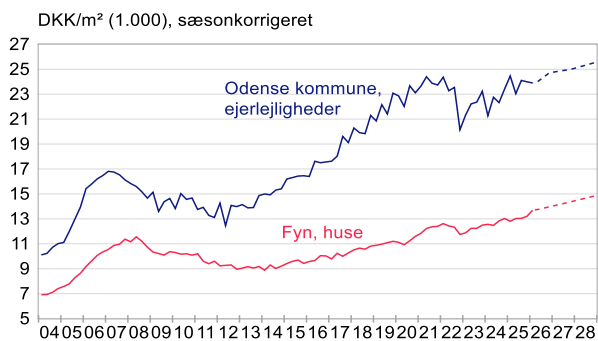
Østjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

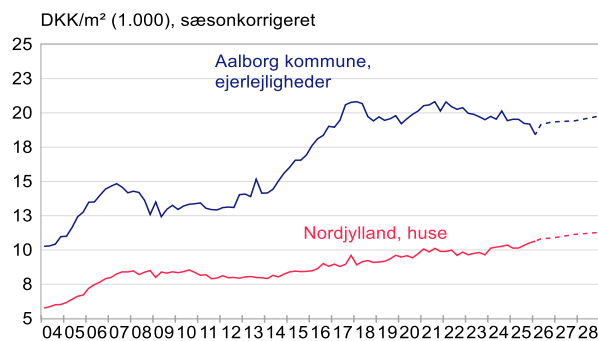
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

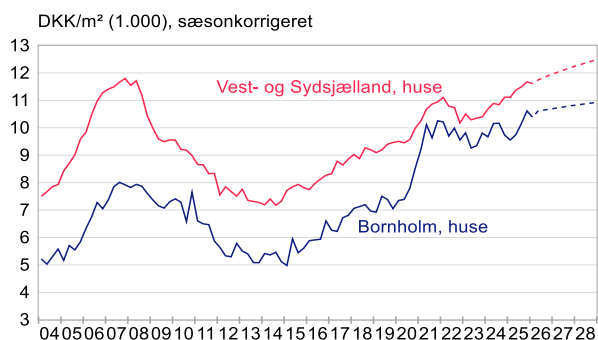
Nordjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

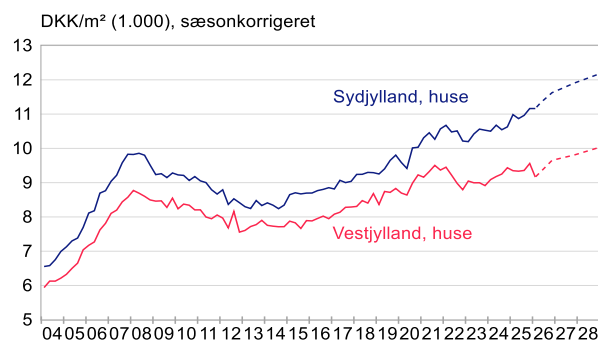
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



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 Stevns.

Kilde: Nykredit Markets

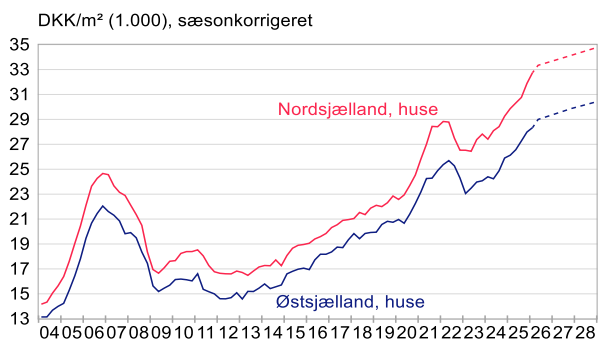
Sydjylland og Vestjylland



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