

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

## Danmark: Prisfesten fortsætter på det danske boligmarked trods uro i Mellemøsten

- Historisk lavt udbud af ejerlejligheder i Aarhus betyder, at lejligheder nu sælges over udbudsprisen
- Københavnske ejerlejlighedspriser fortsætter opad – vi forventer, at tempoet kommer ned i midten af 2026
- April var en god måned på parcelhusmarkedet – også i Vestjylland og Nordjylland

### Boligpriser i forårsstemning trods uro i Mellemøsten

Foråret er kommet til Danmark, og det gælder også på boligmarkedet, hvor april bød på pæne prisstigninger på både huse, ejerlejligheder og sommerhuse. Ifølge Boligsiden steg huspriserne med 0,9% på landsplan, ejerlejlighedspriserne med 1,1% og sommerhuspriserne med 1,2% (sæsonkorrigeret). April har været endnu en måned med markant geopolitisk uro i Mellemøsten, og selvom krigen medfører øget usikkerhed, højere energipriser og lidt højere renter, som vil kunne trække i retning af lavere aktivitet på boligmarkedet, så virker det ikke til at påvirke aktiviteten negativt.

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. 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.

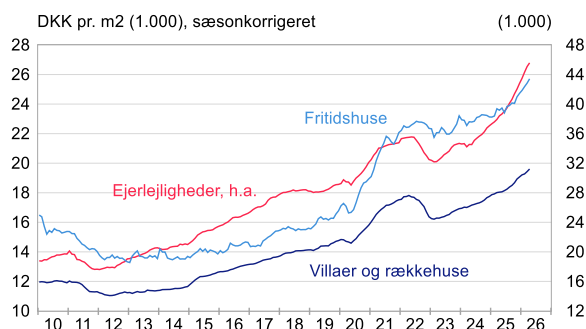
### I Aarhus sælges lejligheder nu til mere end udbudsprisen

I Aarhus steg lejlighedspriserne med 2,4% i april (sæsonkorrigeret), og den pæne prisfremgang i marts er således fortsat i april. Prisstigningen afspejler det historisk lave antal ejerlejligheder til salg på det aarhusianske marked, samtidig med en vedvarende tilflytning. Lavt udbud af lejligheder slår ud i faldende prisnedslag i Aarhus, hvor der i april gennemsnitligt blev solgt lejligheder til en pris, der lå over udbudsprisen! I Aarhus er lejlighedspriserne steget med 18,7% i april i forhold til samme måned sidste år og de markante prisstigninger i Aarhus vil formentlig fortsætte en rum tid endnu. I København steg lejlighedspriserne i april med 1,5% (sæsonkorrigeret), og lejlighedspriserne er steget 25% i forhold til samme måned sidste år. Vi forventer, at den nuværende prisstigningstakt fortsætter nogle måneder endnu i København, men at den går ned i gear midt i 2026.

### Pæne prisstigninger på huse flere steder i landet

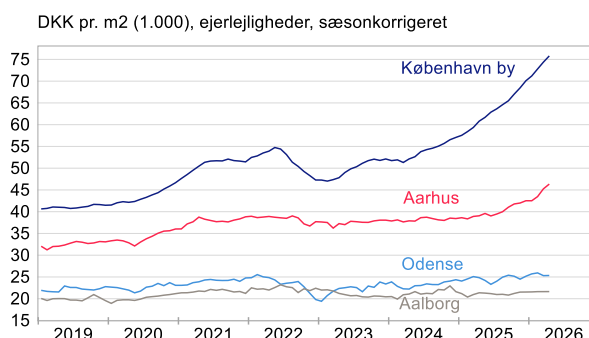
April var en god måned på markedet for parcelhuse. Efter en lille nedgang i huspriserne i København i marts, steg priserne 2,1% i april. Vi ser fortsat, at prisstigningerne fra København breder sig som ringe i vandet ud på Sjælland i takt med, at både førstegangskøbere og familier på jagt efter mere plads søger mod lavere kvadratmeterpriser. Det øger efterspørgslen længere ude på Sjælland og driver boligpriserne op med stigninger i Hovedstadsområdet, Nord- og Østsjælland samt i Østjylland. Det ser ud til, at ringene nu også spredes til områder som Nordjylland og Vestjylland, hvor der ellers har været en afdæmpet prisudvikling i en længere periode, fordi efterspørgslen efter parcelhuse er svækket i nogle dele af Jylland på grund af befolkningsudviklingen. Det har trukket i retning af lavere priser, men bliver altså nu opvejet af den stigende tendens på landsplan, og i april steg huspriserne med 1,8% i Nordjylland og 1,6% i Vestjylland (sæsonkorrigeret). Set over det seneste år, er priserne faktisk steget med 8,3% i Nordjylland.

## Boligpriserne stiger for både huse og ejerlejligheder



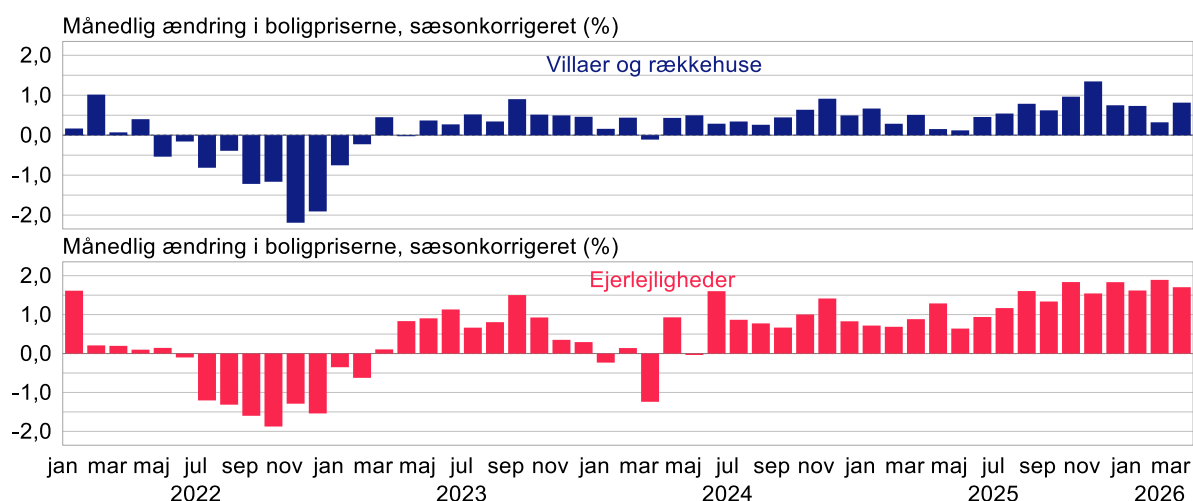
Kilde: Boligsiden, Macrobond

## Lejlighedspriserne i Aarhus er nu steget med 18,7% på et år



Kilde: Boligsiden, Macrobond

## Ejerlejlighedspriserne stiger fortsat kraftigt



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: Chefstrateg Frederik Engholm-Hansen

Nykredit – Sundkrogsgade 25 - 2150 København - Tlf. 44 55 18 00 - Fax 44 55 10 01