

Prognose (DK): Boligmarkedet trodser Trumps told

9. april 2025

Markedsføringsmateriale

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

- Vi forventer stigende huspriser til og med 2027 med en bredt funderet prisfremgang på tværs af landet
- Ejerlejlighedspriserne stiger mest i København og Aarhus, mens Aalborg og Odense er tynget af højt udbud
- Forudsætningen for prognosen er en dansk økonomi i fortsat vækst, om end i et lavere tempo

Boligmarkedet i fin form men omgivet af stor turbulens

Boligmarkedet er kommet godt ind i 2025, og både boligpriserne og boligsalget er markant højere end for et år siden. Ifølge Finans Danmark var huspriserne hele 11% højere i 4. kvartal 2024 end i samme kvartal året før med stigninger i alle dele af landet. I København er ejerlejlighedspriserne tilsvarende 9% højere. Boligsalget faldt i begyndelsen af 2024, da det nye boligskaftesystem med skatterabatter til eksisterende ejere drev en kile ind mellem købere og sælgere på især markedet for ejerlejligheder. Siden er boligsalget dog steget pænt og er nu på det højeste niveau siden pandemien.

Der er stor usikkerhed om udviklingen i den globale økonomi og turbulens på de finansielle markeder netop nu. Denne prognose er baseret på forventningen om en dansk økonomi i fortsat vækst, hvor tempoet dog er lavere på grund af den igangværende handelskrig. I Nykredit forventer vi en fortsat høj beskæftigelse, en moderat stigning i ledigheden, stigende indkomster og lav inflation. Læs vores seneste [prognose](#) for dansk økonomi her.

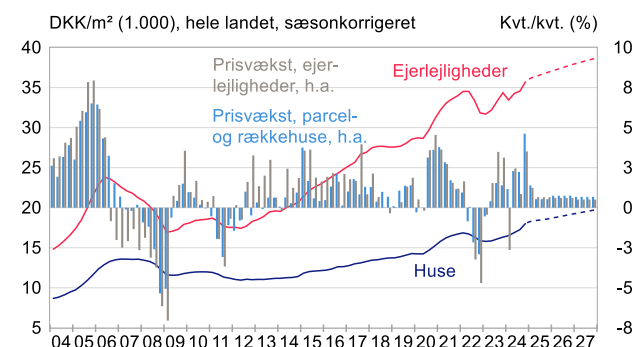
De 10-årige danske statsrenter er faldet markant, men det er kun en måned siden, de steg tilsvarende, bl.a. på grund af den tyske udmelding om oprustning og lempelse af gældsbremsen. Den seneste uges uro har omvendt givet en stigning i renterne på de 30-årige fastforrentede realkreditlån, hvilket afspejler den store grad af stress på de finansielle markeder. Til gengæld falder de korte boligrenter. Samlet set er der tale om lidt mere medvind til boligpriserne fra lavere renter.

Stigende huspriser på tværs af landet

På den baggrund forventer vi stigende huspriser på landsplan på 7,4% i 2025, 2,7% i 2026 og 2,8% i 2027. Den høje stigningstakt i 2025 afspejler den store stigning i 4. kvartal 2024 – gennem 2025 stiger huspriserne med mere moderate 3,0% (se også side 3).

De kraftige stigninger i huspriserne i og omkring København i 2024 og 2025 bliver afløst af en mere afdæmpet prisudvikling i 2026 og 2027. Til gengæld fortsætter prisstigningerne fra Hovedstadsområdet med at brede sig som ringe i vandet til resten af Sjælland og mange andre dele af landet. Her forventer vi en pæn prisfremgang, ikke bare i 2025, men også til dels i 2026 og 2027.

Stigende boligpriser til og med 2027



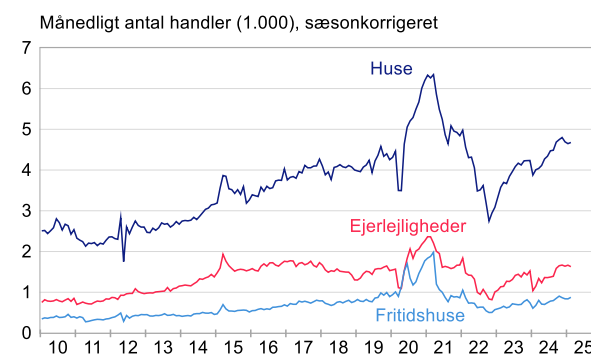
Kilde: Macrobond, Finans Danmark og Nykredit Markets.

Forventede boligprisændringer i prognosen

	Gennem 2025	Gennem 2026	Årsgns. (2025/2024)	Årsgns. (2026/2025)
Parcel- og rækkehuse, hele landet	3,0%	3,0%	7,4%	2,7%
Ejerlejligheder, hele landet	3,2%	2,5%	6,0%	2,5%
Ejerlejligheder, København By	4,6%	3,4%	9,7%	3,1%

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 i fin form i begyndelsen af 2025



Kilde: Macrobond og Boligsiden.

Ejerlejlighedspriserne stiger mest i København og Aarhus

Vi forventer også at se stigende priser på ejerlejligheder, og i København forventer vi prisstigninger på 9,7% i 2025, 3,1% i 2026 og 2,5% i 2027. Forventningerne til 2026 og 2027 ligger noget under den gennemsnitlige prisvækst for de seneste år på grund af de sløjere vækstudsigter for dansk økonomi som følge af den globale uro. Alligevel stiger indkomsterne, og der er tilflytning til byen. Byggeriet er bremset op og er med til at holde udbuddet af ejerlejligheder til salg nede og priserne oppe.

I Aarhus er udbuddet fortsat højt og giver en svag prisvækst i 2025. Prisvæksten tager lidt til i 2026 og 2027, i takt med at udbuddet kommer gradvist ned. Byggeriet er allerede bremset kraftigt op, og der er stor tilflytning til byen og dermed stigende efterspørgsel efter boliger. I både Aalborg og Odense er der udsigt til fortsat svag prisvækst på ejerlejligheder, bl.a. fordi byggeriet af etageboliger ikke for alvor er kommet ned i gear, hvilket holder udbuddet af boliger til salg oppe og priserne nede til trods for en vedvarende tilflytning til begge byer.

Danskernes tillid til egen fremtid er næsten uændret

Det seneste halve års uro om fremtiden for verdensøkonomien har påvirket danskernes forventninger til fremtiden. I marts var forventningerne til Danmarks økonomiske situation om et år den værste i årtier og værre end både under finanskrisen, coronakrisen og inflationskrisen i 2022.

Det er dog værd at hæfte sig ved, at danskernes forventninger til deres egen økonomiske situation om et år ganske vist også er forværret, men den er dog stadig noget bedre end i 2022, hvor boligpriserne faldt med cirka 10%. Under coronakrisen, hvor forventningerne til Danmarks økonomiske fremtid også var lav, mens opfattelsen af familiens egen økonomiske situation var intakt, steg boligpriserne markant. Der er derfor grund til at tro, at den negative markedspsykologi ikke omgående smitter af på det danske boligmarked udover lidt større nedslag i salgspriserne kortvarigt. Først hvis uroen i den globale økonomi viser sig ved faldende økonomisk aktivitet, og hvis danskerne oplever en forhøjet risiko for at miste indtægtsgrundlaget, vil det for alvor påvirke boligmarkedet.

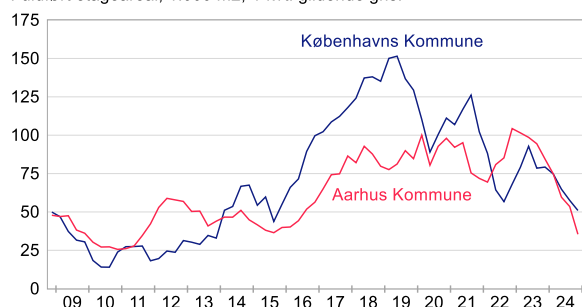
Boligbyrden er høj men stabil

Faldende renter kombineret med lav inflation og stigende indkomster har ført til et fald i boligbyrden, som toppede ved udgangen af 2023. Boligbyrden måler skatte- og finansieringsomkostningerne ved køb af en gennemsnitlig bolig som andel af den gennemsnitlige indkomst.

Boligbyrden for huse på landsplan er nu tilbage på sit historiske gennemsnit. At dette niveau dog stadig er noget højere end i perioden fra 2012-2022 er formentlig en del af forklaringen på, hvorfor huspriserne på landsplan trods alt ikke er steget mere, end det har været tilfældet den seneste tid, til trods for stigende indkomster, lavere renter og skattelettelser.

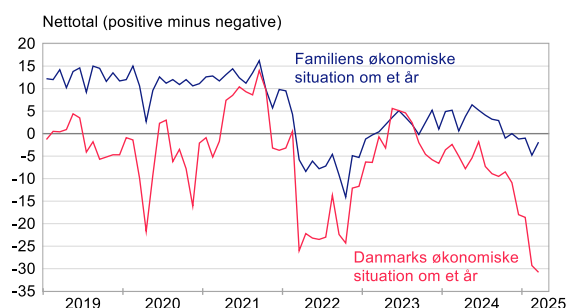
Boligbyggeri i København og Aarhus er bremset op

Fuldført etageareal, 1.000 m2, 4-ktv. glidende gns.



Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

Danskernes tillid til egen fremtid er næsten uændret

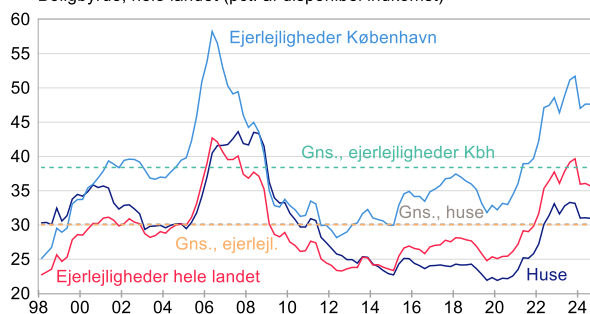


Note: Nettotallet dækker over svarmulighederne meget bedre (100), bedre (50), uændret (0), dårligere (-50) og meget dårligere (-100). Nettotallet beregnes ved at summere værdierne for svarene og dividere summen med antallet af afgivne svar. Det seneste datapunkt er indsamlet i marts.

Kilde: Macrobond og Boligsiden.

Boligbyrden er især høj for ejerlejligheder

Boligbyrde, hele landet (pct. af disponibel indkomst)



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 og Danmarks Nationalbank.

Vi forventer, at boligbyrden vil udvikle sig stabilt i den kommende tid, fordi de forventede stigninger i boligpriserne modsvares af stigende indkomster og lavere renter. For ejerlejligheder er boligbyrden fortsat høj, særligt i København, og der er en risiko for faldende ejerlejlighedspriser, navnlig 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.

Jævn udvikling i sommerhuspriserne

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. Sommerhuspriserne er da også kun steget svagt siden 2023. Udbuddet af sommerhuse til salg er steget gennem samme periode, men er fortsat lavt, og det holder hånden under priserne på et marked, hvor køberne ikke har meget at vælge mellem. 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. Vi forventer en forholdsvis behersket prisvækst på sommerhuse på 2,5% i 2025, 2,0% i 2026 og 2,0% i 2027.

Datagrundlag og forskelle til andre prognoser

Nykredits boligprisprognose er baseret på Finans Danmarks boligmarkedsstatistik (FIDA), som viste en prisstigning for enfamiliehuse på landsplan på 10,7% (sæsonkorrigeret) i 4. kvartal 2024 i forhold til samme kvartal året før. Til sammenligning viste Danmarks Statistiks tal en tilsvarende prisstigning på 4,1% (sæsonkorrigeret).

Den høje prisvækst i løbet af året 2024 i Nykredits datagrundlag giver et stærkt udgangspunkt og dermed en høj vækst i boligpriserne (7,4%) i 2025 målt ved stigningen i de gennemsnitlige boligpriser for 2025 i forhold til de gennemsnitlige boligpriser i 2024 (årgennemsnit), selvom prisstigningerne gennem året 2025 er mere moderate (3,0%).

Forskelle i datagrundlaget er for tiden desuden med til at forklare noget af forskellen mellem Nykredits boligprisprognose og de tilsvarende prognoser fra Danmarks Nationalbank og Økonomiministeriet, som begge benytter Danmarks Statistik som datakilde. Synet på udviklingen på boligmarkedet er dog grundlæggende det samme: stigende indkomster, lavere renter og et stærkt arbejdsmarked driver boligpriserne op den kommende tid – dog med forbehold for den store usikkerhed der hersker om global og dansk økonomi.

Sammenligning med andre boligprisprognoser

	2025	2026	2027
Nykredit	7,4%	2,7%	2,8%
Danmarks Nationalbank	3,5%	3,2%	3,2%
Økonomiministeriet	3,3%	3,0%	-

Note: Tabellen viser nominelle prisstigninger på enfamiliehuse målt ved årgennemsnit. Nationalbankens prognose er fra "Udsigter for dansk økonomi" fra marts 2025. Økonomiministeriets prognose er fra "Økonomisk Redegørelse" fra december 2024.

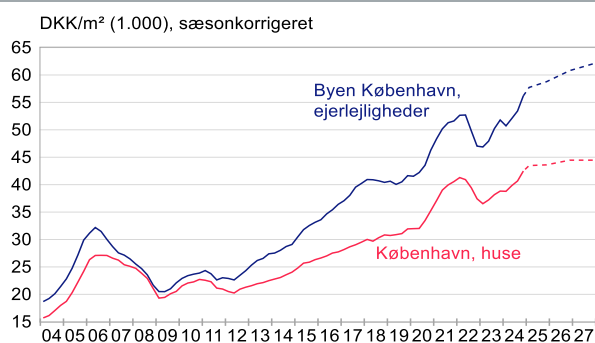
Regional boligprisprognose

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	18.100	-2,6	7,3	7,4	2,7	2,8	4,1	4,3
Byen København	51.600	-5,4	10,1	9,0	1,3	1,8	6,5	4,0
Københavns omegn	39.200	-5,1	6,0	7,0	1,4	2,0	5,3	3,5
Nordsjælland	29.200	-3,1	4,7	5,8	1,5	2,2	4,9	3,2
Østsjælland	26.200	-6,0	5,7	6,8	2,7	3,0	4,7	4,1
Vest- og Sydsjælland	11.400	-3,0	5,4	5,6	3,5	3,3	3,6	4,1
Bornholm	9.900	-3,1	3,5	0,4	7,7	1,5	5,9	3,1
Fyn	13.400	-0,6	5,5	4,9	3,0	2,7	3,2	3,5
Syddjylland	10.900	-0,4	2,5	3,2	2,7	3,0	2,3	3,0
Østjylland	17.500	-0,5	2,6	4,1	2,8	3,0	3,2	3,3
Vestjylland	9.700	-1,3	3,4	5,4	2,9	3,1	1,7	3,8
Nordjylland	10.700	-1,2	6,5	4,3	2,9	3,2	2,4	3,5
Hele landet, ejerlejligheder	35.800	-2,0	4,9	6,0	2,5	2,2	5,5	3,6
Byen København	56.200	-2,7	7,9	9,7	3,1	2,5	6,6	5,0
Aarhus Kommune	37.500	-1,8	1,7	1,4	2,3	2,4	4,1	2,1
Odense Kommune	23.400	-2,5	1,0	6,2	1,4	1,6	4,3	3,1
Aalborg Kommune	19.700	-3,4	0,0	0,1	0,6	1,0	3,0	0,6
Hele landet, fritidshuse	22.200	0,5	3,5	2,3	2,0	2,0	4,2	2,1

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 4. kvartal 2024.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

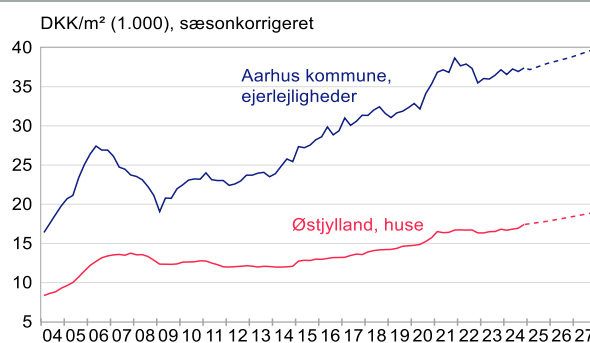
København



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

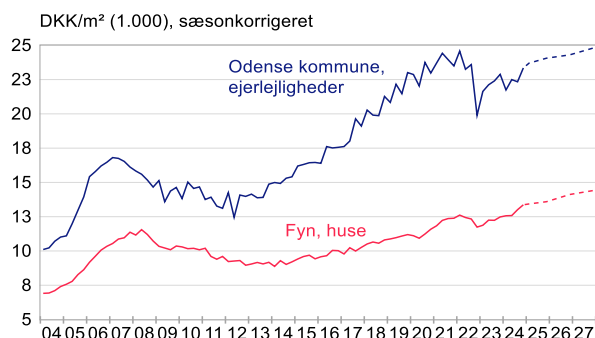
Østjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

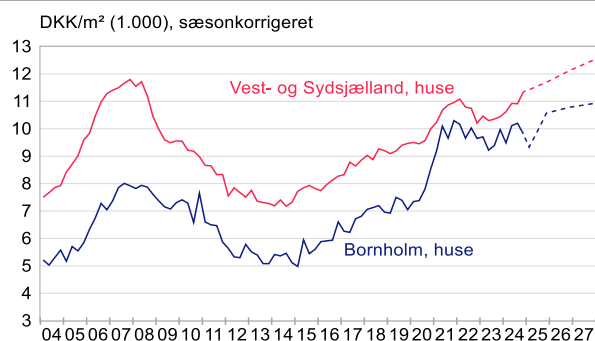
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

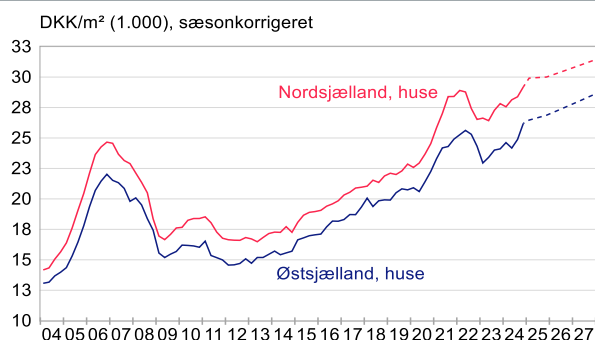
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



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

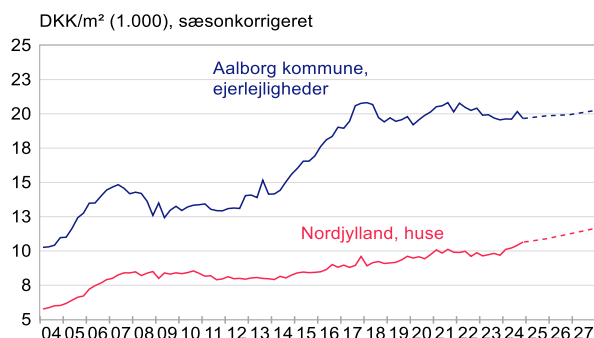
Nordsjælland og Østsjælland



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

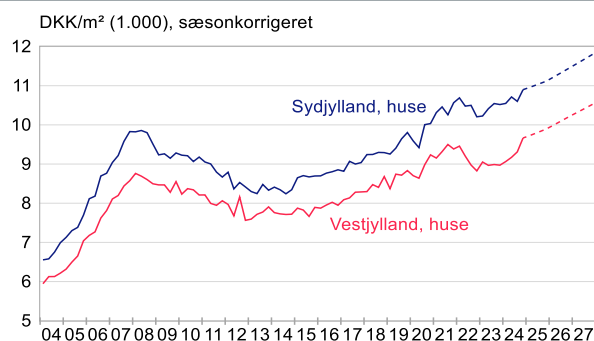
Nordjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

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

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