Prognose (DK): Moderat prisfald i København forude

26. oktober 2026 Markedsføringsmateriale

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

- Vi forventer stigende huspriser i hele landet til trods for højere renter
- Københavnske lejlighedspriser falder 5% – robuste boligkøbere modstår rentehop og skattesmæk
- Godt bytteforhold holder sjællandske landsdele oppe trods opbremsning i København

Stærk økonomi giver stigende huspriser trods rentehop

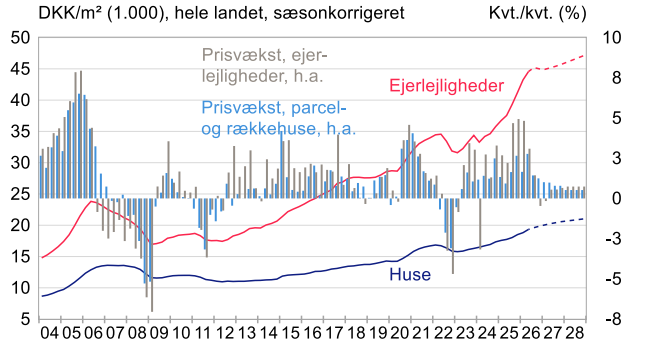
Boligmarkedet er overordnet præget af høj aktivitet og stigende priser. Boligsalget har ganske vist været faldende det sidste års tid, men især hussalget ligger fortsat på et højere niveau en før pandemien, og udbuddet af huse til salg er til den lave side. Det holder hånden under huspriserne, som steg 2,8% i 2. kvartal ifølge Finans Danmark, og tal fra Boligsiden peger på yderligere prisstigninger på 1,4% i 3. kvartal. Prisstigningerne kommer ovenpå et års tid med pæne husprisstigninger i mange dele af landet.

Konflikten i Mellemøsten trækker ud, og energipriserne er høje. De lange realkreditrenter er steget med op mod 1 pct.-point siden konfliktens begyndelse. Nykredit forventer et fald i de lange renter det kommende års tid. Selvom de lange renter ikke falder helt tilbage til udgangspunktet, så betyder det, at modvinden til boligmarkedet fra renteudviklingen bliver kraftigst i det kommende halvår, fordi stigende renter typisk rammer boligmarkedet med en vis forsinkelse. Dansk økonomi klarer sig indtil videre godt igennem situationen med stigende energipriser, og vi forventer fortsat fremgang de kommende år. Det gælder også på arbejdsmarkedet, hvor vi forventer høj beskæftigelse og fortsatte lønstigninger.

Godt bytteforhold giver ringe i vandet rundt om København

På den baggrund forventer vi, at huspriserne på landsplan stiger med 8,0% i 2026, 4,7% i 2027 og 2,6% i 2028. Flere steder i landet bliver huspriserne løftet af det høje prisniveau i byerne, efterhånden som både første- og flergangskøbere søger længere ud i landet mod lavere kvadratmeterpriser. Det gælder især på Sjælland og i Jylland omkring Aarhus. I landsdelene tættest på København og især i Københavns Omegn er markedet dog præget af et stigende antal huse til salg. Det sker i takt med, at salget af ejerlejligheder i København er gået mærkbart ned, og at potentielle købere af huse uden for København derfor har sværere ved at få solgt deres lejligheder, hvormed "flyttekæderne" går i stå. Når vi alligevel forventer fortsatte prisstigninger i Københavns Omegn, mens ejerlejlighedspriserne falder i København By, så afspejler det de fortsat meget dyre ejerlejligheder i København relativt til huse i omegnen, og det høje "bytteforhold" sender derfor stadig købekraft fra København og længere ud i landet, mens afstanden mellem prisniveauerne bliver mindre.

Afdæmpet prisudvikling på ejerlejligheder forude



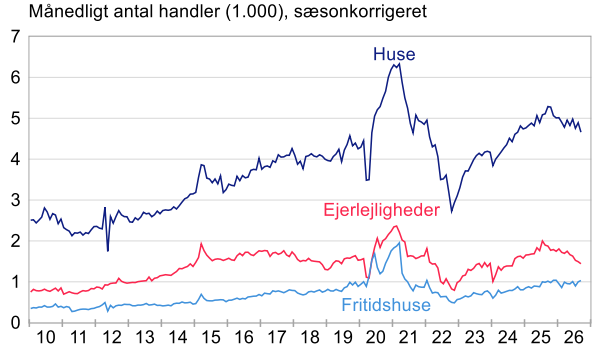
Kilde: Macrobond, Finans Danmark, Nykredit Markets

Forventede boligprisændringer i prognosen

	Gennem 2027	Gennem 2028	Årsgns. (2027/2026)	Årsgns. (2028/2027)
Parcel- og rækkehuse, hele landet	3,6%	2,1%	4,7%	2,6%
Ejerlejligheder, hele landet	1,6%	3,0%	1,8%	2,8%
Ejerlejligheder, København By	-1,3%	3,0%	-3,4%	2,4%

Note: Prisudviklingen gennem 2027 er beregnet som prisniveauet i 4. kvartal 2027 sammenlignet med 4. kvartal 2026. Prisudviklingen målt som årsgennemsnit er beregnet som det gennemsnitlige prisniveau i 2027 sammenlignet med det gennemsnitlige prisniveau i 2026. Tilsvarende beregninger for 2028.

Boligsalget er faldet en smule det seneste år



Kilde: Macrobond, Boligsiden

Denne analyse er markedsføringsmateriale og udgør en "ikke-uafhængig analyse" udarbejdet af Fixed Income & Nordic Research i Nykredit Markets. Analysen er ikke en objektiv og uafhængig investeringsanalyse og er derfor ikke underlagt de juridiske krav, som gælder for uafhængige investeringsanalyser. Der gælder derfor heller ikke et handelsforbud inden udbredelsen af analysen.

Stigende renter og boligskatter giver moderat prisfald i Kbh

På ejerlejlighedsmarkedet i København har prisstigningerne været hæsblæsende med i alt 40% på de seneste to år. De højere boligpriser kan kun i begrænset omfang opretholdes gennem øget låntagning i bankerne, fordi den typiske boligkøbers boliggæld nu udgør tæt på 4 gange årsindkomsten og dermed begrænses af bankernes kreditpolitik. De seneste prisstigninger har derimod i stor stil været finansieret af penge fra købernes egen (eller forældres) lomme med stigende udbetalingsprocenter i selvsamme periode og op mod 25% i udbetaling for den typiske førstegangskøber i København. På trods af boligkøbernes robusthed, er priserne nu nået et niveau, hvor mange købere enten ikke kan eller vil være med. Derfor har vi siden årsskiftet set et faldende antal handler og et stigende udbud, og i september faldt ejerlejlighedspriserne i København for første gang i to år.

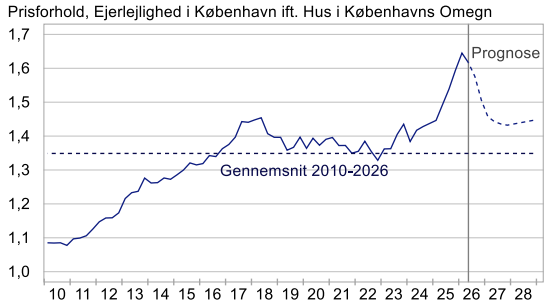
Vi forventer, at ejerlejlighedspriserne i København falder med i alt 5% frem mod foråret 2027, hvorefter prisudviklingen gradvist vender henover sommeren og derefter i højere grad følger udviklingen i indkomsterne. Udover de højere renter møder det københavnske boligmarked fra 2027 også modvind fra stigende boligskatter, der for en gennemsnitlig ejerlejlighed stiger med ca. 500 kroner om året, hvilket omtrent svarer til en rentestigning på 0,25 pct.-point på et afdragsfrit lån. Effekten på de gennemsnitlige boligpriser er altså relativt beskeden sammenholdt med rentestigningerne, selvom nogle boligejere står til større skattestigninger. Det samme gælder regeringens forslag om et loft over rentefradraget, der i første omgang kun vil påvirke boligkøbere med meget høj gæld. Loftet over rentefradraget lader desuden til først at træde i kraft fra 2028.

Større prisfald i København kan ikke udelukkes

Det er naturligvis muligt, at lejlighedspriserne i København falder mere end ventet i prognosen, især efter en periode med så kraftige prisstigninger, som vi har set de seneste to år. Priserne er høje i forhold til indkomsterne, og den såkaldt *stiliserede boligbyrde* er nu højere end op til finanskrisen. Den stiliserede boligbyrde måler skatte- og finansieringsomkostningerne ved køb af en gennemsnitlig bolig med fuld belåning som andel af den gennemsnitlige indkomst. Dog viser tal fra Nationalbanken, at boligbyrden for dem, der rent faktisk køber boliger, var faldende gennem 2025 og markant lavere end for en fiktiv førstegangskøber med fuld belåning. Det skyldes, at den typiske boligkøber i København har formue med fra eksempelvis et tidligere boligsalg. Den lavere *faktiske boligbyrde* peger på, at den typiske boligejer i København har væsentligt mere at stå imod med end som så i tilfælde af et økonomisk tilbageslag.

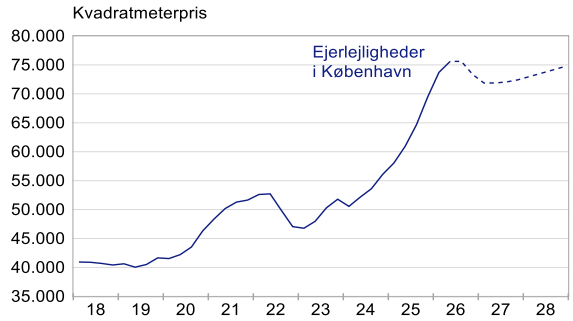
De seneste måneders rentestigninger giver betydelig modvind til boligmarkedet. Her er det dog værd at huske på, at realkreditrenterne i 2022 steg med ca. 4 pct.-point, mens boligpriserne i København faldt med 12% fra top til bund. I denne omgang er renterne steget med 1 pct.-point, og rentestødet udgør altså en fjerdedel af rentestødet i 2022. På den ene side kan man indvende, at situationen i 2022 var en anden, fordi boligejere med fastforrentede lån enten kunne beholde deres lave rente eller reducere deres restgæld, hvorimod flere boligejere i dag sidder med

Godt tidspunkt at bytte lejlighed med hus i omegnen



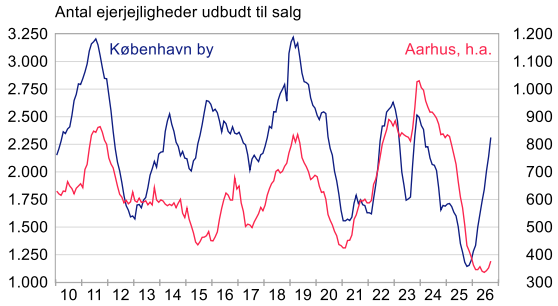
Kilde: Finans Danmark og Nykredit Markets.

Moderat prisfald i København forude



Kilde: Boligsiden

Stigende udbud i Kbh – stadig meget lavt i Aarhus



Kilde: Boligsiden

variabelt forrentede lån og derfor i højere grad mærker rentestigningerne. På den anden side gav den høje inflation i 2022 den største udhuling af købekraften siden 1950'erne, hvilket også begrænsede boligkøbernes købekraft. Set i det lys er inflationen i dag begrænset til trods for de høje energipriser, og indkomsterne stiger. De seneste års prisstigninger i København afspejler desuden en grundlæggende mangel på boliger og en lav byggeaktivitet, og der er ikke udsigt til noget byggeboom i København i den nærmeste fremtid. Den seneste stigning i udbuddet af ejerlejligheder til salg skyldes et faldende boligsalg snarere end en øget mængde nye boliger sat til salg. Det peger på, at de igangværende prisfald er et udtryk for en almindelig markedskorrektion, hvor købere og sælgere igen skal finde hinanden.

Lav byggeaktivitet skubber på priserne i de største byer

I Aarhus minder situationen på ejerlejlighedsmarkedet på mange måder om København i begyndelsen af året: handelsaktiviteten falder men er stadig høj, udbuddet af lejligheder til salg stiger men er stadig meget lavt, og priserne stiger kraftigt. Ligesom i København kommer den seneste udvikling i Aarhus ovenpå halvandet år med et højt boligsalg, et rekordlavt udbud og en samlet prisstigning på over 30%. Vi forventer, at prisstigningerne i Aarhus bevarer momentum nogle måneder endnu til trods for rentestigningerne, hvorefter tempoet gradvist aftager i første halvdel af 2027. Vi forventer ikke deciderede prisfald i Aarhus. Med til historien hører, at boligejere i Aarhus står over for en væsentlig mindre stigning i boligskatterne end i København i 2027. I modsat retning trækker, at byggeriet formentlig kommer til at gå hurtigere op i gear i Aarhus end i København, hvilket lægger en dæmper på, hvor højt priserne i Aarhus kan komme op inden for de næste par år.

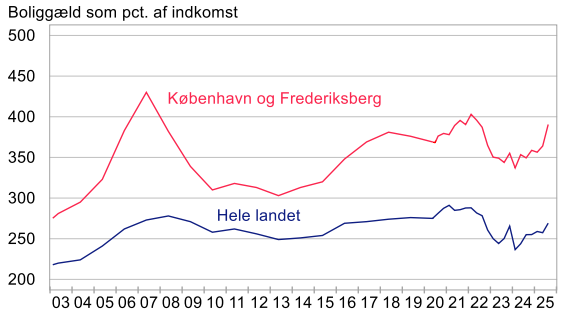
I Aalborg er byggeriet nu gået langt nok ned i gear til, at der gradvist er mere rift om boligerne med et faldende udbud af ejerlejligheder til salg. Byen oplever en pæn tilflytning, og vi forventer en lidt kraftigere prisvækst i den første halvdel af 2027. Derefter bliver prisstigningerne dæmpet af de højere renter, mens lave skattestigninger og en lav boligbyrde holder hånden under priserne.

I Odense er der gode forudsætninger for flere prisstigninger den kommende tid. Fyn er generelt præget af tilflytning, og Odense er et naturligt centrum for landsdelen. Byens befolkning vokser pænt, byggeaktiviteten er gået kraftigt ned, og det giver sammen med en høj handelsaktivitet et hastigt faldende udbud af ejerlejligheder til salg. Selvom rentestigningerne tager toppen af prisstigningerne, forventer vi pæne prisstigninger i resten af 2026 og begyndelsen af 2027.

Sommerhuspriserne stiger jævnt

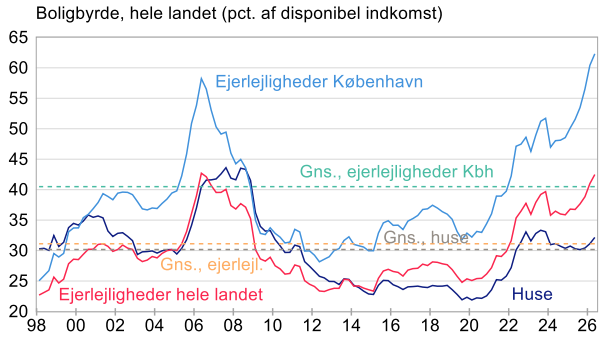
Sommerhusmarkedet er præget af en høj handelsaktivitet, udbuddet af sommerhuse til salg falder og er igen lavt og tæt på bundniveauet fra 2021-2023. Priserne er steget 10% det seneste år. Ligesom resten af boligmarkedet møder sommerhusmarkedet modvind fra de højere renter den kommende tid, og opbremsningen på det københavnske boligmarked vil også kunne mærkes i nogle sommerhusområder, fordi mange sommerhuskøbere er veletablerede boligejere i byerne med friværdier og luft i økonomien. I andre landsdele spiller denne effekt en mindre rolle, og

Københavnere i stigende grad bremset af låneregler



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.

Meget høj boligbyrde 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

vi forventer et gradvist aftagende momentum frem mod foråret, hvorefter vi forventer en mere jævn prisvækst. Samlet set forventer vi, at sommerhuspriserne stiger med 8,8% i 2026, 4,2% i 2027 og 2,2% i 2028, altså en smule mindre end priserne på helårsboligerne, som det ofte har været tilfældet historisk set.

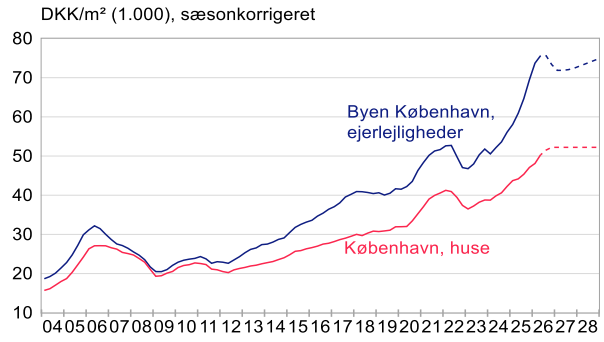
Regional boligprisprognose

Prisvækst (%), årsgennemsnit	Seneste kvartal (DKK/m²)	2024	2025	2026	2027	2028	2015-2025, gns. pr. år	2026-2028, gns. pr. år
Hele landet, parcel- og rækkehuse	**19.400**	**5,3**	**6,5**	**8,0**	**4,7**	**2,6**	**4,3**	**5,1**
Byen København	59.800	9,6	12,9	10,0	4,9	1,9	6,9	4,9
Københavns omegn	46.800	6,0	11,1	13,1	6,2	2,5	5,8	6,3
Nordsjælland	34.300	4,6	8,4	12,3	5,5	1,8	5,3	5,8
Østsjælland	30.100	5,1	8,6	11,2	4,4	1,8	5,1	5,1
Vest- og Sydsjælland	12.000	4,8	4,9	5,9	5,8	2,8	4,2	3,9
Bornholm	11.100	3,9	0,8	8,9	0,2	1,1	5,9	3,0
Fyn	13.900	4,2	2,4	7,3	5,0	3,5	3,3	4,7
Sydjylland	11.300	1,5	3,9	3,3	4,3	2,5	2,6	3,4
Østjylland	18.700	2,0	4,9	6,1	5,1	3,2	3,6	4,3
Vestjylland	9.600	2,8	1,9	2,0	4,1	2,4	1,8	2,4
Nordjylland	10.600	5,4	0,1	2,2	1,6	2,2	2,2	1,9
Hele landet, ejerlejligheder	**43.300**	**4,8**	**12,3**	**15,0**	**1,8**	**2,8**	**6,1**	**6,4**
Byen København	73.800	7,9	19,2	17,8	-3,4	2,4	7,6	5,3
Aarhus Kommune	40.500	1,0	4,0	15,1	11,5	3,1	3,9	9,8
Odense Kommune	24.100	0,7	6,5	8,3	8,8	3,1	4,2	6,7
Aalborg Kommune	19.100	-0,3	-1,7	4,6	4,0	2,7	2,5	3,8
Hele landet, fritidshuse	**24.800**	**3,5**	**4,5**	**8,8**	**4,2**	**2,2**	**4,9**	**5,0**

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m². Seneste kvartal er 2. kvartal 2026.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

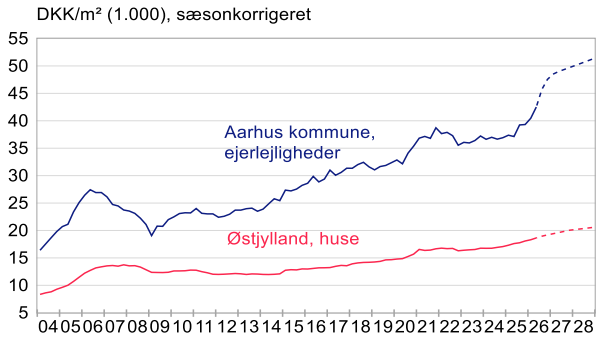
København



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

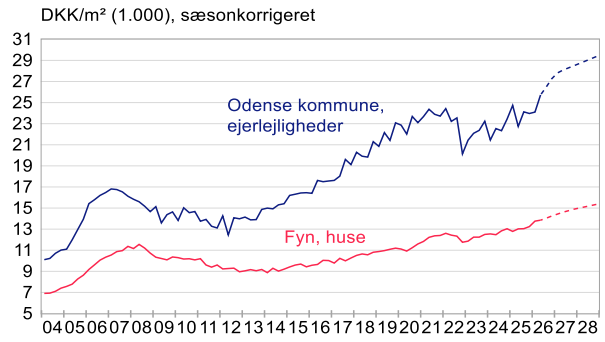
Østjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

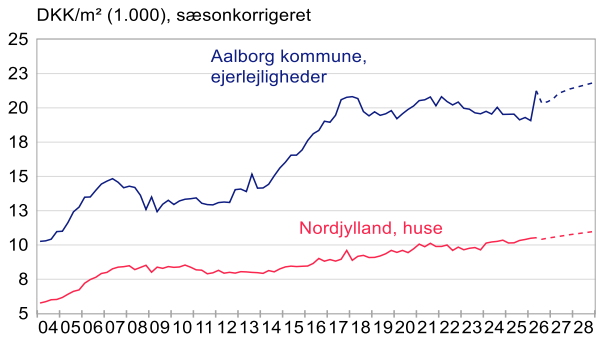
Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

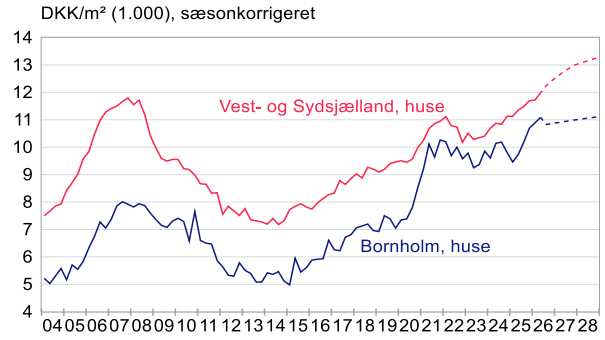
Nordjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

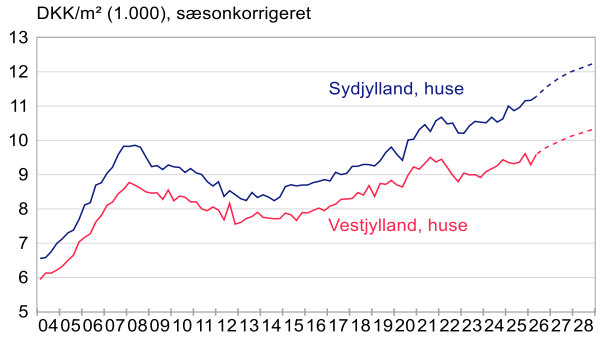
Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



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

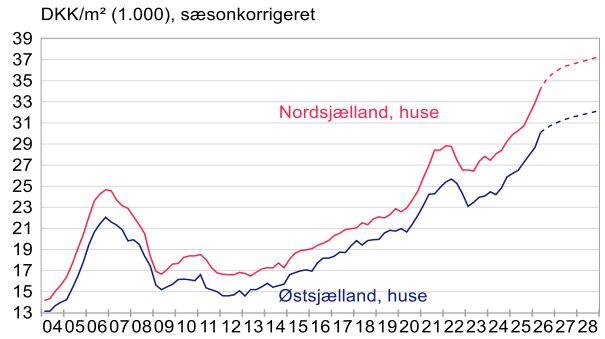
Sydjylland og Vestjylland



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

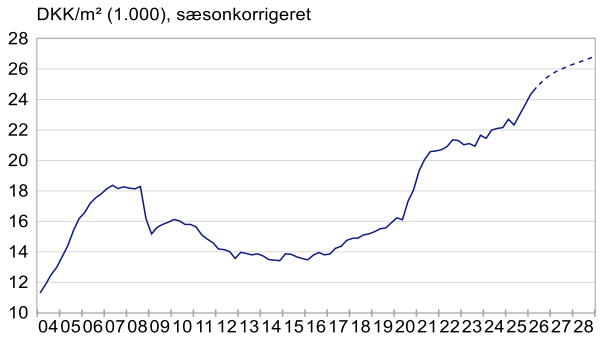
Nordsjælland og Østsjælland



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