

## Prognose (DK): Boligmarkedet speeder op de kommende år

17. januar 2025

Markedsføringsmateriale

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

- Vi forventer stigende huspriser til og med 2026 båret af en gunstig udvikling i dansk økonomi
- Ejerlejlighedspriserne stiger mest i København, som dog kan vise sig sårbar under en økonomisk krise
- Sommerhuspriserne holder niveauet, men der er ikke prisfest

### Boligmarkedet står stærkt ved indgangen til 2025

Boligmarkedet afsluttede 2024 i topform. Ifølge Finans Danmark steg huspriserne 0,7% på landsplan i 3. kvartal, og Boligsidens tal peger på en yderligere stigning på 1,9% i 4. kvartal. Ved årets afslutning var huspriserne dermed 5,1% højere end samme tidspunkt året før (3,7% målt ved årsgennemsnit) og er nu på samme niveau, som da boligpriserne toppede i foråret 2022. Særligt det københavnske boligmarked har oplevet fremgang efter en sløv start på 2024 og lader til at have rystet både højere renter siden 2022 og højere boligskatter siden januar 2024 af sig. Priserne på ejerlejligheder i København By steg 9,2% gennem 2024 (7,2% målt ved årsgennemsnit) og er nu 5,9% højere end det seneste toppunkt i foråret 2022.

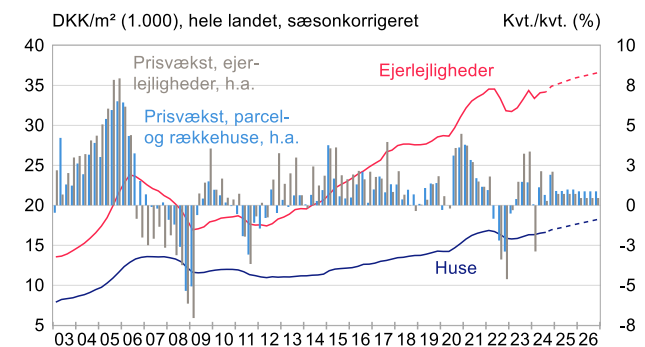
Handelsaktiviteten er steget støt gennem 2024 efter en kraftig tilbagegang i begyndelsen af året, hvor de nye boligskatteregler drev en kile ind mellem købere og sælgere, særligt på det københavnske ejerlejlighedsmarked. Antallet af handlede boliger er nu tilbage på niveauet fra før pandemien, og på husmarkedet bliver der handlet mere end før pandemien.

### Husprisstigninger breder sig som ringe i vandet

I Nykredit forventer vi fortsat stigende boligpriser i hele landet, om end i forskelligt tempo. På landsplan forventer vi en stigning i huspriserne på 4,4% i 2025 og 3,7% i 2026 (målt ved årsgennemsnit). Hvor prisfremgangen i 2023 og 2024 især var stærk i og omkring Hovedstaden, kommer vi i 2025 og 2026 til at se prisfremgangen brede sig til resten af Sjælland og dele af Jylland. Udviklingen afspejler, hvordan forandringer på boligmarkedet historisk set breder sig som ringe i vandet fra København og andre større byområder og ud i resten af landet.

På ejerlejlighedsmarkedet forventer vi også fremgang, fortsat trukket af det københavnske marked. For ejerlejligheder på landsplan er der udsigt til prisstigninger på 4,1% i 2025 og 2,2% i 2026, mens der i København er udsigt til prisstigninger på 6,2% i 2025 og 2,4% i 2026. Tempoet i København bliver dog en smule lavere end det bemærkelsesværdigt høje tempo i 2024, hvor højere boligskatter på især københavnske ejerlejligheder ellers trak i retning af en mere afdæmpet prisudvikling. Vi forventer fortsat at se den afdæmpende effekt fra boligskatterne i spil den kommende tid, om end med aftagende styrke. I Aarhus, Odense og Aalborg forventer vi en mere afdæmpet prisudvikling end i København. I Aarhus skyldes dette en høj byggeaktivitet de seneste

### Stigende priser forude på både huse og ejerlejligheder



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	3,8%	3,5%	4,4%	3,7%
Ejerlejligheder, hele landet	2,9%	1,8%	4,1%	2,2%
Ejerlejligheder, København By	3,0%	2,0%	6,2%	2,4%

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.

### Antallet af bolighandler er steget støt gennem 2024



Kilde: Macrobond og Boligsiden.

år, der på trods af en betydelig tilflytning til byen har øget udbuddet af boliger til salg. Denne tendens gælder også i Aalborg og Odense, om end i mindre grad. Selvom nybyggeriet i Aarhus er bremset en del op gennem 2024, og udbuddet af ejerlejligheder til salg falder, kommer det høje udbud til at lægge en dæmper på prisudviklingen et stykke tid endnu.

At boligpriserne i København for tiden trækker fra landets øvrige storbyer, er en del af en langsigtet tendens. Går vi tilbage til 1992, var kvadratmeterpriserne knap 20% *lavere* i København end i Aarhus i gennemsnit. I 2024 var kvadratmeterpriserne knap 50% *højere*. Udviklingen afspejler en lang række faktorer, blandt andet forskelle i byggeri, demografisk udvikling og internationalisering. Boligpriserne i København har samtidig en tendens til større udsving. Selvom boligpriserne "kun" faldt 11% i København mod 8% i Aarhus ovenpå rentestigninger og inflation i 2022, så var faldet målt i kroner per kvadratmeter mærkbart: 6.000 kr. i København mod 3.000 kr. i Aarhus.

De primære drivkræfter bag fremgangen på boligmarkedet i denne prognose er stigende reallønninger, et stærkt arbejdsmarked, lavere renter og lavere boligskatte. Reallønningerne er tæt på at være genoprettet for gruppen af lønmodtagere under et, og med en lav inflation – i øjeblikket på 1,6% (år/år) – kan danskerne se frem til en yderligere reallønsfremgang. Beskæftigelsen fortsætter med at stige, og selvom eventuelle toldmure fra Trump rammer en lille åben økonomi som den danske hårdere end de fleste andre lande, så vil det ikke være nok til at udløse en decideret krise i dansk økonomi (læs mere i Nykredits seneste [prognose](#) for dansk økonomi). Det betyder, at danske boligejere ikke for alvor bør frygte for deres indkomstgrundlag og derfor forbliver aktive på boligmarkedet den kommende tid.

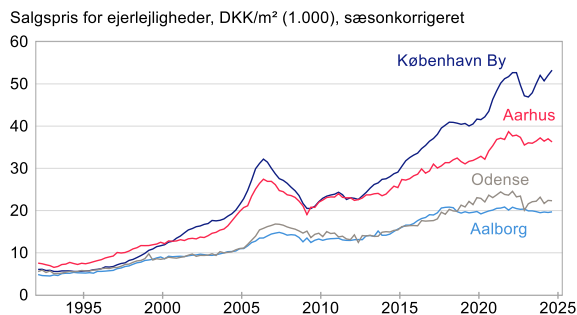
Boligrenterne er faldet gennem 2024, og hvor den effektive rente på det ledende 30-årige fastforrentede realkreditlån lå lidt under 5% i begyndelsen af 2024, lå den lige omkring 4% ved årets udgang. Endnu kraftigere har rentefaldet været på boliglånene med helt kort rentebinding, hvor renten er faldet med 1,3 procentpoint i løbet af året. Selvom renterne stadig er markant højere end før 2022, så er der alligevel tale om et pænt rentefald, der giver medvind til boligpriserne. For mange boligejere er der desuden udsigt til lidt lavere boligskatte i 2025. Det skyldes, at boligpriserne i de fleste af landets kommuner er faldet fra 2022 til 2024, og det er denne ændring i boligpriserne, som ændringen i boligskatte er baseret på.

### Boligbyrden falder men er stadig høj

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

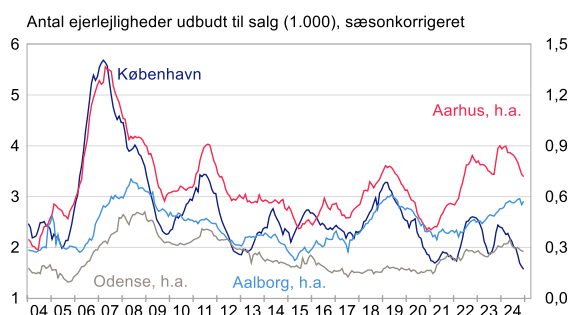
Boligbyrden for huse på landsplan er nu tilbage på sit historiske gennemsnit. At dette niveau dog stadig er noget højere end i perioden fra 2012-2022 er formentlig en del af forklaringen på, hvorfor huspriserne på landsplan trods alt ikke er steget mere end det har været tilfældet den seneste tid, til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

### København trækker fra landets øvrige storbyer



Kilde: Macrobond og Finans Danmark.

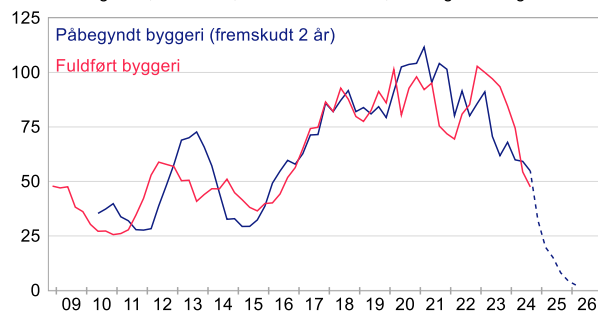
### Stadig mange lejligheder til salg i Aarhus trods fald



Kilde: Macrobond og Boligsiden.

### Boligbyggeriet i Aarhus er bremset op

Samlet boligareal, 1.000 m<sup>2</sup>, Aarhus Kommune, 4-ktv. glidende gns.



For *påbegyndt* byggeri er der ifølge Danmarks Statistik en betydelig usikkerhed om tallene for det seneste, løbende 1½ år. Det skyldes, at en del indberetninger er forsinkede, og tallene må derfor forventes at blive væsentligt opjusteret. Tallene peger dog på en lavere mængde *fuldført* byggeri i Aarhus den kommende tid.

Kilde: Danmarks Statistik og egne beregninger.

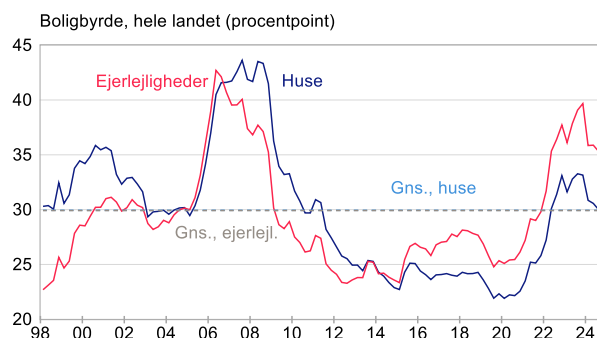
For ejerlejligheder er boligbyrden fortsat høj, særligt i København, og der er en risiko for faldende ejerlejlighedspriser, navnlig i en situation med et tilbageslag på arbejdsmarkedet eller stigende renter. Dette er dog i vores optik ikke et sandsynligt scenarie frem til og med 2026, der er horisonten for vores prognose.

### Sommerhuspriserne holder niveauet, men ikke prisfest

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. Sommerhusejere er typisk mere etablerede og har større økonomisk råderum end den typiske boligejer. Samtidig er der gode udlejningsmuligheder i disse år. Får man ikke brugt sommerhuset så meget som forventet, da det blev købt under pandemien, kan man som sommerhusejer derfor tillade sig at være tålmodig snarere end at sælge sommerhuset med et tab.

Sommerhuspriserne er 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 fortsat afdæmpet prisvækst på sommerhuse på 1,4% i 2025 og 1,0% i 2026. Sideløbende forventer vi et gradvist stigende udbud, efterhånden som flere og flere sommerhusejere med tiden vil realisere deres tilbageholdte ønske om at sælge deres sommerhuse med udsigt til en – om end mindre – gevinst.

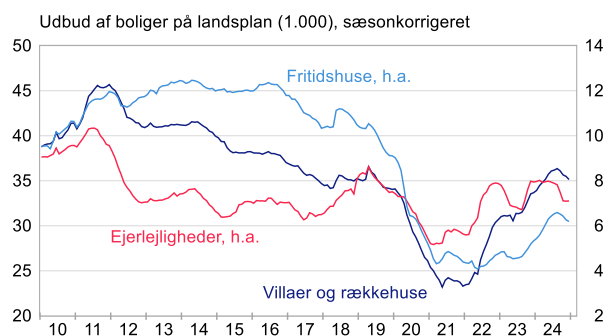
## Boligbyrden falder men er stadig høj for lejligheder



Note: Gennemsnitlig boligbyrde for huse og ejerlejligheder er beregnet fra 1998 og frem. Boligbyrden angiver finansierungs- og skatteudgifterne forbundet med et fuldt lånefinansieret køb af et gennemsnitligt hus eller en gennemsnitlig lejlighed som andel af den gennemsnitlige disponible indkomst.

Kilde: Macrobond, Nykredit Markets, Danmarks Statistik, Finans Danmark, Dansk Arbejdsgiverforening, Nationalbanken.

## Udbuddet af sommerhuse er steget det seneste år



Kilde: Macrobond og Boligsiden.

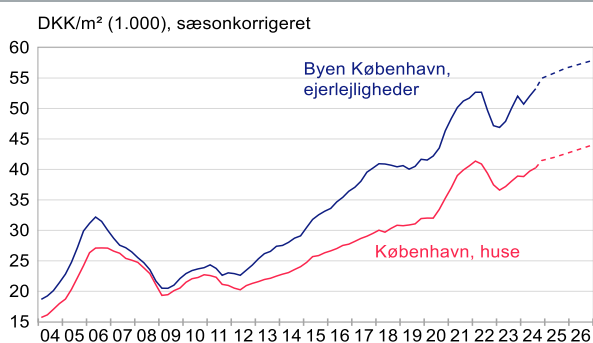
## Regional boligprisprognose

Prisvækst (%), årgennemsnit	Seneste kvartal (DKK/m <sup>2</sup> )	2022	2023	2024	2025	2026	2013-2023, 2024-2026,	
							gns. pr. år	gns. pr. år
<b>Hele landet, parcel- og række-huse</b>	<b>16.700</b>	<b>0,9</b>	<b>-2,6</b>	<b>3,7</b>	<b>4,4</b>	<b>3,7</b>	<b>3,5</b>	<b>3,9</b>
Byen København	48.200	1,9	-5,4	7,9	5,0	3,0	6,3	5,3
Københavns omegn	37.400	1,5	-5,1	5,5	5,1	3,0	5,3	4,5
Nordsjælland	28.400	2,0	-3,3	4,4	5,0	3,4	4,5	4,3
Østsjælland	24.800	3,9	-6,0	4,6	5,2	4,1	4,4	4,6
Vest- og Sydsjælland	10.800	0,2	-3,0	4,0	4,9	4,6	2,8	4,5
Bornholm	10.400	0,7	-3,1	5,8	6,0	3,0	5,1	4,9
Fyn	12.800	0,6	-0,6	3,8	4,8	3,4	2,6	4,0
Syddjælland	10.500	0,7	-0,4	0,7	2,6	4,1	1,8	2,5
Østjylland	16.600	0,8	-0,5	0,8	2,9	3,2	2,9	2,3
Vestjylland	9.200	-2,4	-1,3	1,5	3,3	3,8	1,3	2,8
Nordjylland	10.200	-1,5	-1,2	4,2	3,4	3,8	1,8	3,8
<b>Hele landet, ejerlejligheder</b>	<b>34.200</b>	<b>1,2</b>	<b>-2,0</b>	<b>3,8</b>	<b>4,1</b>	<b>2,2</b>	<b>5,8</b>	<b>3,4</b>
Byen København	53.300	0,4	-2,6	7,2	6,2	2,4	7,0	5,2
Aarhus Kommune	36.300	-0,7	-1,8	-0,1	0,1	1,7	4,3	0,5
Odense Kommune	22.400	-4,5	-2,4	0,3	3,9	1,4	4,5	1,8
Aalborg Kommune	19.700	-0,2	-3,4	0,3	3,8	1,0	3,6	1,7
<b>Hele landet, fritidshuse</b>	<b>21.600</b>	<b>4,6</b>	<b>0,5</b>	<b>3,2</b>	<b>1,4</b>	<b>1,0</b>	<b>3,8</b>	<b>1,9</b>

Anm.: Sæsonkorrigerede boligpriser pr. m<sup>2</sup>. Seneste kvartal er 3. kvartal 2024.

Kilde: Finans Danmark, Nykredit Markets

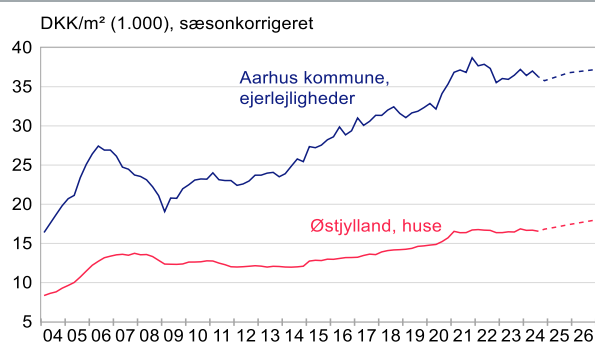
### København



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

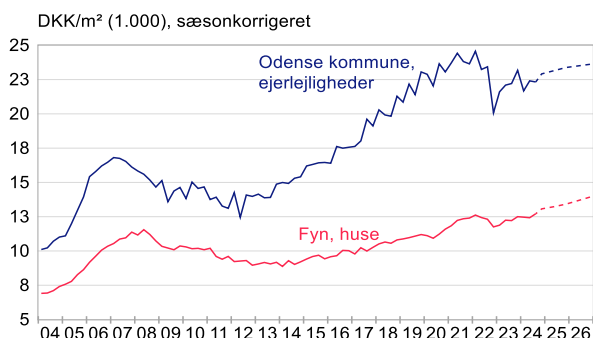
### Østjylland



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

Kilde: Nykredit Markets

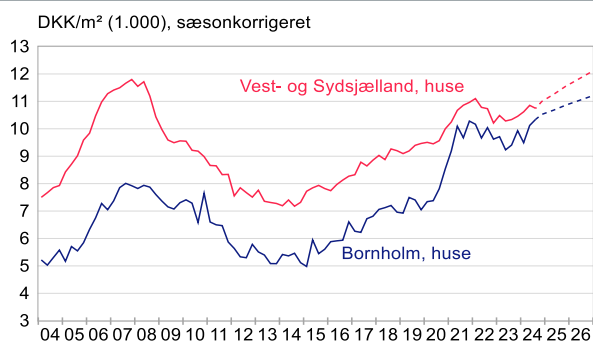
## Fyn



Fyn har 10 kommuner.

Kilde: Nykredit Markets

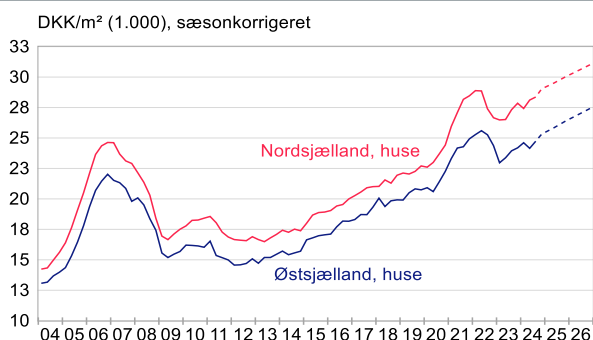
## Vest- og Sydsjælland samt Bornholm



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

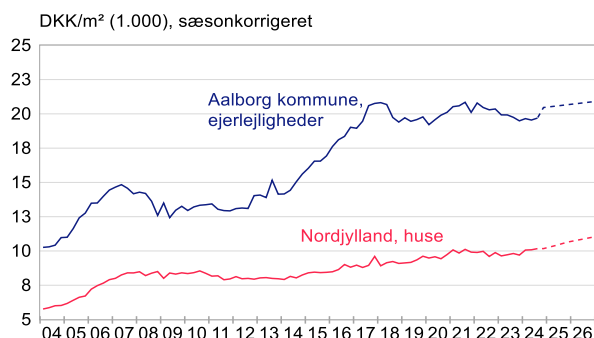
## Nordsjælland og Østsjælland



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

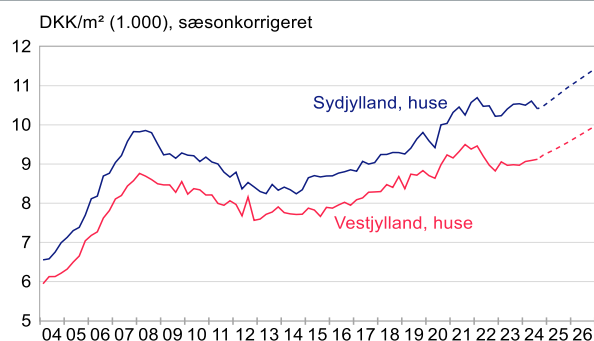
## Nordjylland



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

Nykredit - Kalvebod Brygge 1-3 - 1780 København V - Tlf. 44 55 18 00 - Fax 44 55 10 01