

Rapport: Boligpriserne i København

Status pr. 1. september 2026

Datagrundlag: Seneste tilgængelige månedstal fra Boligsiden er juli 2026. De seneste officielle kvartalstal fra Danmarks Statistik dækker 1. kvartal 2026.

Hovedkonklusion

Boligmarkedet i København er fortsat meget dyrt, men udviklingen er gået fra kraftige prisstigninger til en mere afdæmpet fase. Ejerlejligheder i Københavns Kommune kostede i juni 2026 i gennemsnit **76.671 kr. pr. m²**, svarende til cirka **6,1 mio. kr. for 80 m²**. I juli var den månedlige prisudvikling for ejerlejligheder **0,0 pct.**, mens priserne stadig lå **21 pct. over niveauet året før**. Det peger på et marked, hvor prisniveauet er historisk højt, men hvor køberne igen har fået større forhandlingsmuligheder.

Husmarkedet omkring København er også stærkt. I landsdelen Byen København lå den gennemsnitlige salgspris for villaer og rækkehuse på **58.100 kr. pr. m² i juli 2026**, en stigning på **13,1 pct. på ét år**. Tallet dækker landsdelen Byen København og kan derfor ikke læses som en ren pris for Københavns Kommune alene.

Centrale nøgletal

Område eller indikator	Seneste tal	Udvikling
Ejerlejligheder, Københavns Kommune	76.671 kr./m ² i juni 2026	+10,1 pct. fra december 2025
Ejerlejligheder, Frederiksberg Kommune	82.975 kr./m ² i juni 2026	+8,6 pct. fra december 2025
Ejerlejligheder, Københavns Kommune	Juli 2026	0,0 pct. månedligt; +21 pct. årligt
Villaer og rækkehuse, Byen København	58.100 kr./m ² i juli 2026	+13,1 pct. årligt
Gennemsnitligt prisnedslag, lejligheder i Københavns Kommune	1.196 kr./m ² i juli 2026	+21 pct. på en måned; +61 pct. årligt
Solgte ejerlejligheder i Københavns Kommune	407 i juli 2026	-40 pct. fra juli 2025

Kilder: Boligsiden og egne beregninger på baggrund af Boligsidens tal.

Udviklingen det seneste år

Prisvæksten har været særligt markant for ejerlejligheder. Danmarks Statistik opgjorde, at ejerlejlighedspriserne i Region Hovedstaden steg **19,2 pct. fra 1. kvartal 2025 til 1. kvartal 2026**, hvilket var den højeste regionale stigning i landet. I landsdelen Byen København lå prisindekset for ejerlejligheder på **135,7 i 1. kvartal 2026**, når 2022 sættes til indeks 100. Til sammenligning lå indeksene for andelsboliger og enfamiliehuse på henholdsvis 113,6 og 115,2.

Boligsidens halvårstal viser samtidig, at København ikke længere havde den højeste procentvise vækst blandt alle kommuner. Fra december 2025 til juni 2026 steg ejerlejlighedspriserne 10,1 pct. i København, mens stigningen var 19,5 pct. i Rødovre, 18,9 pct. i Hvidovre og 17,5 pct. i Gentofte. Det indikerer, at en del af efterspørgslen bevæger sig ud over kommunegrænsen, hvor priserne fortsat er lavere end i København.

Tegn på et skifte i markedsbalancen

Der er flere tegn på, at markedet er ved at finde en ny balance:

1. **Prisvæksten er bremset.** I juli steg ejerlejlighedspriserne ikke fra måneden før, efter at de månedlige stigninger gradvist var blevet mindre siden februar.
2. **Udbuddet er forbedret.** Boligsiden har beskrevet stigende udbud af ejerlejligheder i Region Hovedstaden, som primo juli næsten var tilbage på samme niveau som året før.
3. **Handelsaktiviteten er faldet.** Der blev solgt 407 ejerlejligheder i Københavns Kommune i juli 2026, 40 pct. færre end i juli 2025. Juli er dog en sæsonmæssigt roligere måned, og ét månedsresultat bør derfor ikke alene bruges til at fastslå en varig nedtur.
4. **Købernes forhandlingsposition er styrket.** Det gennemsnitlige prisenedslag nåede 1.196 kr. pr. m² i juli, 61 pct. mere end året før. For en bolig på 80 m² svarer det isoleret set til omkring 96.000 kr. i gennemsnitligt nedslag.

Hvad driver priserne?

Den københavnske prisudvikling er især præget af et begrænset udbud i forhold til efterspørgslen, høj koncentration af arbejdspladser og uddannelser samt købernes mulighed for at søge mod nærliggende kommuner. Når priserne i København bliver meget høje, bliver Rødovre, Hvidovre, Gladsaxe, Tårnby og andre omegnskommuner mere relevante alternativer. Boligsidens analyser viser netop, at prisstigningerne i 2026 har været markante i flere af de nærmeste omegnskommuner.

Vurdering og perspektiv

Det mest sandsynlige billede på kort sigt er et fortsat højt prisniveau med lavere månedlig prisvækst og større forskel mellem attraktive og mindre attraktive boliger. Hvis udbuddet fortsætter med at stige, kan køberne få bedre mulighed for at forhandle, mens sælgere i højere grad må fastsætte realistiske udbudspriser. Det er dog for tidligt at konkludere, at

priserne generelt skal falde: årstigningen er fortsat betydelig, og København har strukturelle forhold, der understøtter efterspørgslen.

For købere er hovedpointen, at markedet er blevet mindre ekstremt end tidligere i 2026, men ikke billigt. For sælgere er korrekt prisfastsættelse vigtigere end under toppen af markedet, fordi flere boliger konkurrerer om købernes opmærksomhed.

Forbehold

- Månedstal fra Boligsiden kan være påvirket af sæson, boligernes størrelse, beliggenhed og sammensætning.
- Juni-tallet på 76.671 kr. pr. m² er den seneste præcise kommunale gennemsnitspris, der fremgår af det anvendte materiale; juli-tallet bruges her primært til at beskrive retningen i markedet.
- Danmarks Statistiks kvartalstal og Boligsidens månedstal bygger på forskellige metoder og geografiske afgrænsninger og bør ikke sammenlignes ukritisk.
- Den næste officielle kvartalsudgivelse fra Danmarks Statistik var oplyst til 29. september 2026, altså efter rapportens statusdato.

Kilder

- Boligsiden, Lejlighedspriserne står stille i København, 13. august 2026.
- Boligsiden, Lejlighedskøberne får væsentligt større nedslag i pris i København, 30. august 2026.
- Boligsiden, Lejlighedspriserne stiger i omegnskommunerne til København, 10. juli 2026.
- Boligsiden, Hussalget når nyt topniveau for juli i to landsdele, 20. august 2026.
- Danmarks Statistik, Prisstigninger på boligmarkedet i 1. kvartal 2026, 29. juni 2026.