



# ejer- og lejeboliger

En god måde at danne sig en forståelse af de økonomiske forskelle på henholdsvis en ejer- og en lejebolig er, ifølge Nordea Markets, at sammenligne den månedlige boligydelse på lån uden afdrag med lejepriserne. Arkivfoto: Stuart McIntyre/Scanpix

omkostningerne til tinglysning, oprettelse af lån og salær til ejendomsmæglerne ret høje, lyder advarslen.

»Som situationen på boligmarkedet er nu, bør man overveje, om man skal igennem så mange boligkøb, som det var normalt tidligere. Måske er det bedre at springe tre et halvt-værelses lejligheden over og så gå direkte fra den lille toværelses til at købe hus,« siger Curt Liliegreen.

dorthe.bach@borsen.dk

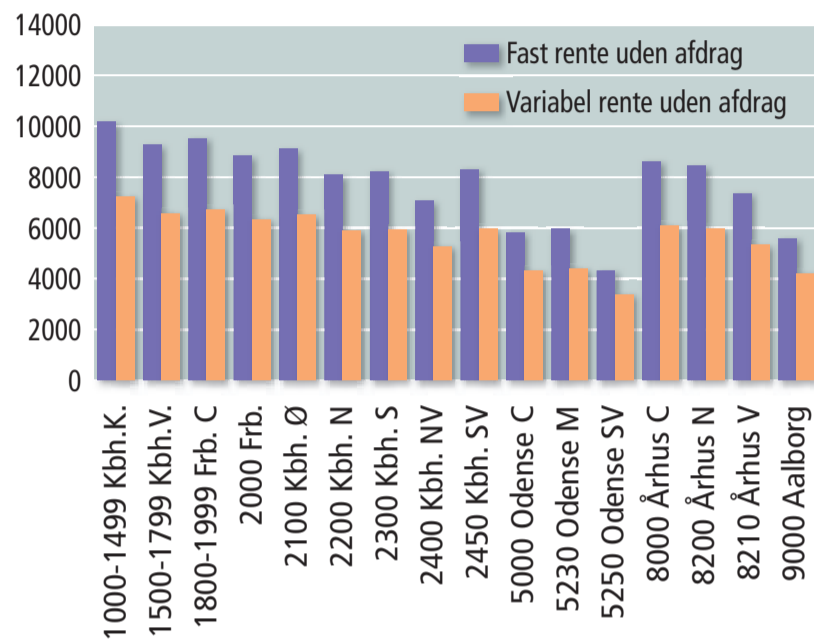


Se tv-indslag i Børsen  
Lørdag, på borsen.dk og Ipad

## Så meget koster det at leje sin egen lejlighed

Mdl. udgifter til en 75 kvm ejerlejlighed. Kroner

Udgifter til lån, boligskatter og ejerforening. Boligen er finansieret med 80% realkreditlån uden afdrag og 15% banklån, der er taget højde for låneomkostninger og bidrag.



## Forbedringer er urentable

Sætninger som »et nyt køkken eller badeværelse vil helt sikkert tjene sig ind igen, når vi sælger,« kan danskerne godt placere bagerst i glemmebogen sammen med troen på, at boligmarkedet kun kender en vej – nemlig opad. Sådan lyder opfordringen fra sekretariatschef i Boligøkonomisk Videnscenter, Curt Liliegreen.

### Smag og behag styrer

»Køkkenproducenter er gode til at tegne et lyserødt billede af, hvor meget et nyt køkken betyder på salgsprisen, men når det som nu er købers marked, så skal man altså ikke regne med at hente noget ind,« lyder advarslen.

Det er nemlig langt fra sikkert, at køber kan se sam-

me charme ved kogeøen og regnskabsbruseren, som man selv kan, og derfor kan det være svært at få dækket både håndværker og materialeudgifter.

»Hvis der er tale om forbedringer og ikke reparationer, så bruger man sine reserver og friværdi, og det er ikke penge, man får ind igen, når boligen skal sælges. I en tid, hvor boligmarkedet er presset, er det mere generelle ting, såsom om elinstallationer og energivenlighed, købere går op i,« siger Curt Liliegreen, der generelt advarer mod at forvente, at personlige gimmicks og skæve arkitektoniske vinkler er et hit hos købere.

»I krisetider vælger købere det trygge, som der er en vis forventning om, også vil kunne sælges igen,« lyder forklaringen. doba

# Optimister: Ejerboligen er en opsparing

Nok hænger uroen og frygten for prisfald, øget boligbeskatning og rentestigninger det danske boligmarked i øjeblikket, men ejerboligen er stadig danskernes største og vigtigste opsparingselement. Så i stedet for at løbe skrigende væk fra boligmarkedet gælder det om at holde hovedet koldt og tænke langsigtet. Så skal en ejerbolig nok vise sig at være en fornuftig investering, ly-

der rådet fra privatøkonom i Danske Bank, Las Olsen.

### Udgift kendt 30 år frem

»Det er klart, at med den nuværende situation på boligmarkedet, så er det umuligt at vide, hvad man kan sælge sin bolig til om to år. Men bor man i boligen i 15 år, er der trods alt stor sandsynlighed for, at priserne er steget,« siger Las Olsen og henviser til,

at vælger man at finansiere boligkøbet med et fastforrentet lån, så er den månedlige boligydelse kendt de næste 30 år. Lejen på en lejebolig bliver derimod reguleret årligt i forhold til inflationen.

### Ikke så tosset tidspunkt

Privatøkonomisk rådgiver og indehaver af Finanshuset i Fredensborg, Kim Valentin, indedeler boligmarke-

det i fire stadier: Et stigende, et marked, der har toppet, et faldende og et marked, der er ved at rejse sig fra bunden. Boligsælgere vil naturligvis helst sælge på toppen, mens købere har størst mulighed for at presse prisen på et marked i frit fald. Derfor behøver tidspunktet ikke være så tosset for boligkøb, lyder Kim Valentins råd.

»Når markedet falder, så har ingen mulighed for at

forudse, hvornår det rammer bunden. Derfor har boligkøbere de stærkeste kort på hånden i en forhandlingsituation til at presse prisen nedad,« siger Kim Valentin, der ser muligheden for at eje sin egen bolig som et vigtigt udgangspunkt i de fleste danskeres privatøkonomier.

»Med det skattesystem, vi har i Danmark, så er ejerboligen den største omfordeler

af formuen, fordi vi har et realkreditsystem, der gør det muligt selv for unge og lavtlønnede at låne penge til en bolig, så ved vi, at i den sidste ende betyder det utrolig meget for privatøkonomien, om man har været ejer eller lejer hele sit liv,« siger Kim Valentin med henvisning til de danske skatteregler, der betyder, at fortjenesten ved salg af egen bolig er skattefri. doba

### Lån på 1 mio. kr.

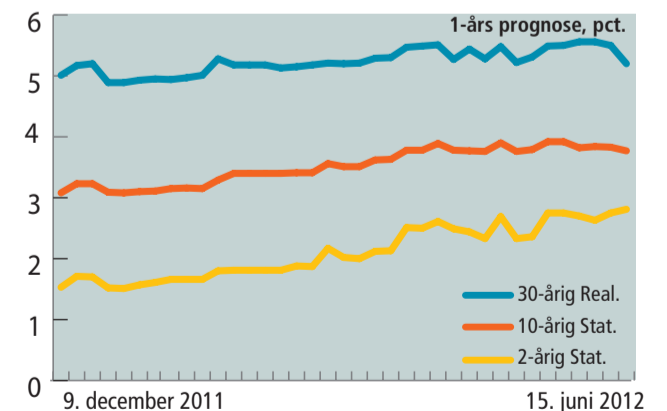


Lån med afdrag		Rentefald 1 pct.point	Rente uændret	Rentestigning 1 pct.point
Låntype	Kurs			
F1	100,19	Månedlig 1. års ydelse efter skat	3.240	3.440
		Skønnet indfrielseskurs	100,98	100,19
Garantilån med 6 pct. renteloft og automatisk rentefald	93,67	Månedlig 1. års ydelse efter skat	3.590	3.830
		Skønnet indfrielseskurs	95,99	93,67
Fastforrentet 4 pct.	94,00	Månedlig 1. års ydelse efter skat	4.350	4.350
		Skønnet indfrielseskurs	100,00	94,00
Fastforrentet 5 pct.	100,33	Månedlig 1. års ydelse efter skat	4.420	4.420
		Skønnet indfrielseskurs	100,00	100,00
Lån uden afdrag		Rentefald 1 pct.	Rente uændret	Rentestigning 1 pct.
Låntype	Kurs			
F1	100,19	Månedlig 1. års ydelse efter skat	840	1.400
		Skønnet indfrielseskurs	100,98	100,19
Garantilån med 6 pct. renteloft og automatisk rentefald	92,87	Månedlig 1. års ydelse efter skat	1.050	1.660
		Skønnet indfrielseskurs	95,32	92,87
Fastforrentet 4 pct.	92,70	Månedlig 1. års ydelse efter skat	2.800	2.800
		Skønnet indfrielseskurs	100,00	92,70
Fastforrentet 5 pct.	99,45	Månedlig 1. års ydelse efter skat	3.180	3.180
		Skønnet indfrielseskurs	100,00	99,45

Anm.: Skønnet indfrielseskurs er beregnet ved parallelforskydninger i rentekurven, hvor alt andet holdes uændret. Der regnes med en skattesats på 33 pct. For flexlån og garantilån er der ved rentændringer vist ydelsen, såfremt renteniveauet er henholdsvis 1 procentpoint højere eller lavere end dagens niveau Børsdag: 15. juni 2011

### Sådan ser renterne ud i 2011/12

Eksperternes forventning til renten om 12 måneder, uge for uge



### Renteforventninger

	Aktuel	3 mdr.	6 mdr.	12. mdr
2-årig stat 4% 2012	1,42	2,16	2,46	2,81
Lang, 4% st.l. 2019	2,93	3,45	3,65	3,77
Realkredit 5% 2041	5,13	4,95	5,04	5,20

Kilde: Renteforventninger er et gennemsnit af prognoser fra Nordea, Danske Bank, og BRFKredit.