

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar



cand. merc., ejendomsmægler og valuar
Lars Wismann, projektchef og direktør

Priseekspllosion i 3Q 2020 på ejerlejligheder i København:

FinansDanmark har netop offentliggjort de realiserede handelspriser på ejerboliger for 3. kvartal 2020. For de 17 mest centrale postnumre i København er priserne på ejerlejligheder steget i gennemsnit 2,6% fra 2. kvartal 2020 til 3. kvartal 2020. Stigningen fra 3. kvartal 2019 til 3. kvartal 2020 har været 7,1%.

Kvadratmeterpriserne varierer fra kr. 56.187 i postnumre 1000-1499 København K. til 30.777 i postnummer 2860 Søborg. Gennemsnitskvadratmeterpriserne er kr. 38.228. De seneste stigninger svarer derfor til kr. 974/m² i seneste kvartal og kr. 2.544/m² i det seneste år. Med en gennemsnitsstørrelse for en ejerlejlighed på 80 m² er gevinster derfor hhv. kr. 77.920 eller kr. 203.520. Disse gevinster er skattefri for de fleste og er på niveau med gennemsnittet for den arbejdsindtægt efter skat, som borgerne i København tjener.

De mange bankøkonomers artikler om Covid 19 krisen, om landets største recession siden verdenskrisen i 1930'erne, har derfor været forfejlede. I 3. kvartal 2020 steg vores BNP 4,3%, vi har tæt på fuldbeskæftigelse og hjælpepakkerne holder gang i hjulene. Tilsvarende gælder for boligrenten, der er minus 0,56% for den korte boligrente og plus 0,96% for den lange boligrente.

Hos ejerboligejerne er friværdierne i deres ejerboliger derfor vokset markant. Mere friværdi fører til større kreditværdighed. Med muligheden for afdragsfri realkreditlån for dem, der har ejendomme, der er belånt under 60% af værdien, er den finansielle byrde ved at været tæt på 0%, om man har modet på lån med kort boligrente f.eks. F5 lån.

Generationsuligheden er derfor i vores tid ekstrem. Vi seniorer, der er 60+ sidder ofte i ejerboliger med en gældsætning langt under 60% af ejendommenes værdi. Vi købte vores ejerboliger for 20 år siden eller mere. I dag er prisen for en ejerlejlighed på 120 m² på Indre Frederiksberg ifølge Finans Danmark kr. 6,3 mio. Er du 60% belånt er friværdien kr. 2,5 mio. Med en bidragsats på 1,0% er rentebyrden mellem kr. 16.677-kr. 74.291 p.a. før skat afhængigt af om du vælger kort eller lang boligrente. Seniorgenerationen kan derfor se frem til et gyldent otium.

Hvad førstegangskøberne angår, der forlanger bankerne tilskyndet af Finanstilsynet en gældfri køberfamilie med en kontant opsparing på 10% af købesummen og en husstandsindkomst på 25% af lånebeløbet. På indre Frederiksberg, der er det så ca. kr. 630.000 i kontant opsparing og en husstandsindkomst på kr. 1.417.500. Det er et

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar

indkomstkrav som kun de færreste unge familier kan præstere selvom begge står med gode mellemlange og lange uddannelser. Derfor bliver førstegangskøberne i stadig stigende udtrækning finansieret med lån fra far og mor. Det er spild af tid at gå i banken/realkreditte og søge om finansiering – med de kreditkrav der dikteres af Finanstilsynet.

Boliguligheden bliver derfor nedarvet fra generation til generation. Det er i dag i den velbjergede del af befolkningen blevet ny standard, at forældregenerationen er økonomisk løftestang for etableringsgenerationen. For 40 år siden fik børnene at vide, at de skulle lære at klare sig selv, men sådan er det ikke i dag. Pengerigeligheden i København er hidtil uset stor.

Da mine forældre for 40 år siden var i arvesituationen, der arvede de et kaffestel og kr. 50.000. Da jeg for 10 år siden var i arvesituationen, der arvede min broder og jeg kr. 7 mio. efter vores forældre, der havde levet deres liv på min faders indtægt som tjenestemand i Søværnet. Min hustru og jeg derimod har begge haft lange uddannelser, høje lønninger og en ekstrem opsparing. Når vi om 20-30 år skal give stafetten videre til vores børn/børnebørn, så bliver arven enorm og vi er ikke noget enestående tilfælde.

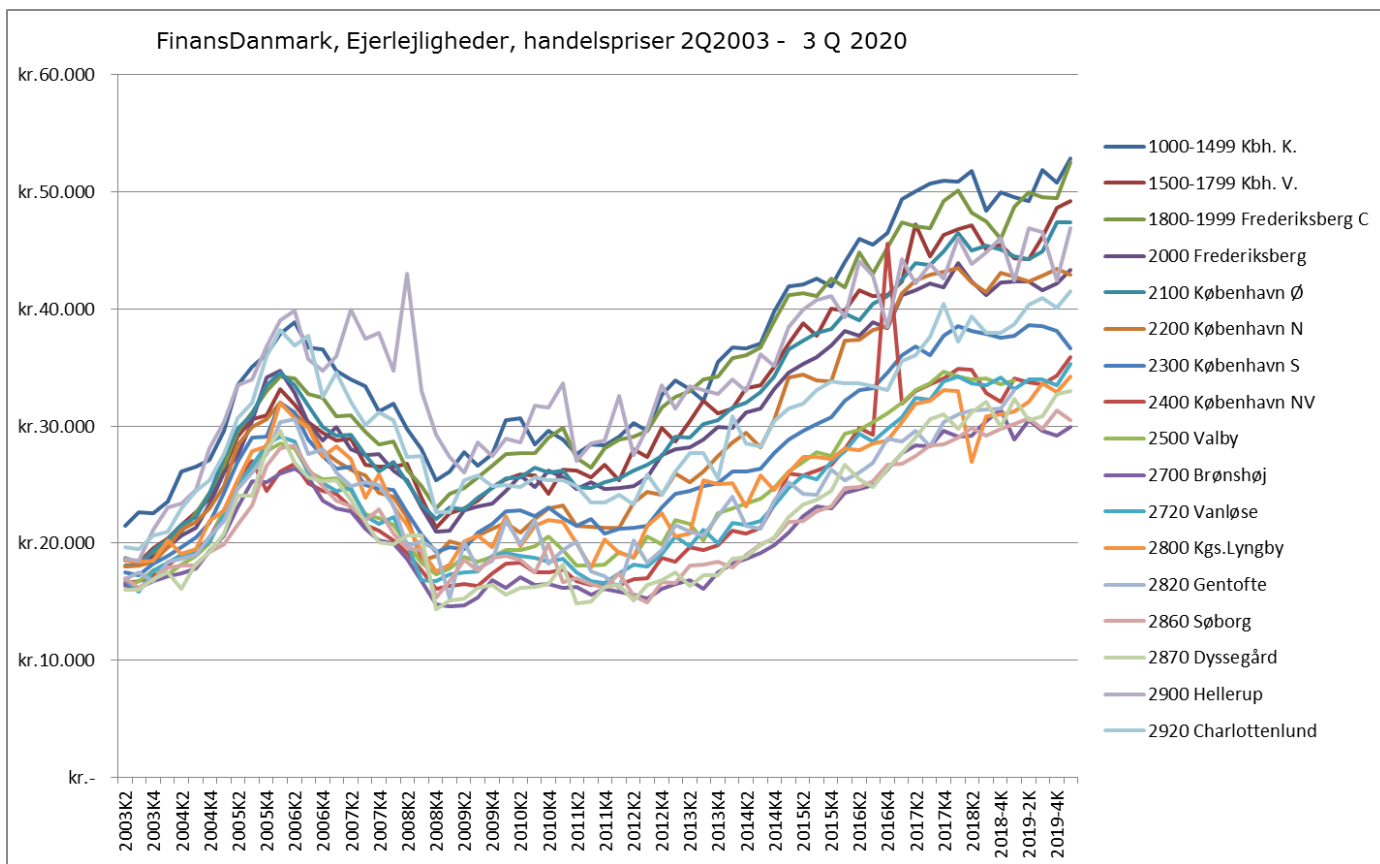
Derfor kommer priserne på boliger i København til at stige også fremover. I dag er de dyreste boliger de nyopførte ved havnen og her er kvadratmeterpriserne omkring kr. 75.000. På Brokvartererne ligger de omkring kr. 50.000 og er man klar til at bo i Vanløse eller Søborg, så kommer man ned omkring kr. 35.000/m² ejerbolig. Andelsboligerne har typisk kvadratmeterpriser på 2/3 af ejerboligerne. Er man henvist til boliglejemarkedet, der koster gennemgribende moderniserede boliger typisk kr. 1.500-1.800/m² og op til kr. 2.500 for nyopførte boliger. Med disse boliglejer bliver der ikke meget frirum til opsparing. De ca. 600.000 almennyttige boliger hvoraf mange ligger i København koster typisk mellem kr. 800-1.200/m², men her stilles krav om antal beboere i husstanden i forhold til antal rum i boligen og der er lange ventelister.

Glædelig Jul og godt nytår 2021

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!

Wismann Property Consult A/S

www.wismann-as.dk, CVR: 28 31 27 17, Åboulevard 1, st, 1635 København V, Tlf.: 4088 1998
e-mail: lw@wismann-as.dk, Lars Wismann, cand. merc. ejendomsmægler & valuar



Kilde Finans Danmark, Wismann Property Consult A/S

Med venlig hilsen

Lars Wismann, projektchef & direktør
cand.merc., ejendomsmægler & valuar

køb – salg – vurdering - finansiering – optimering af lejekontrakter - udvikling
Vi yder værdiskabende rådgivning i investeringsejendomme!