

Det er dyrt at flytte, så køb en bolig til mange år

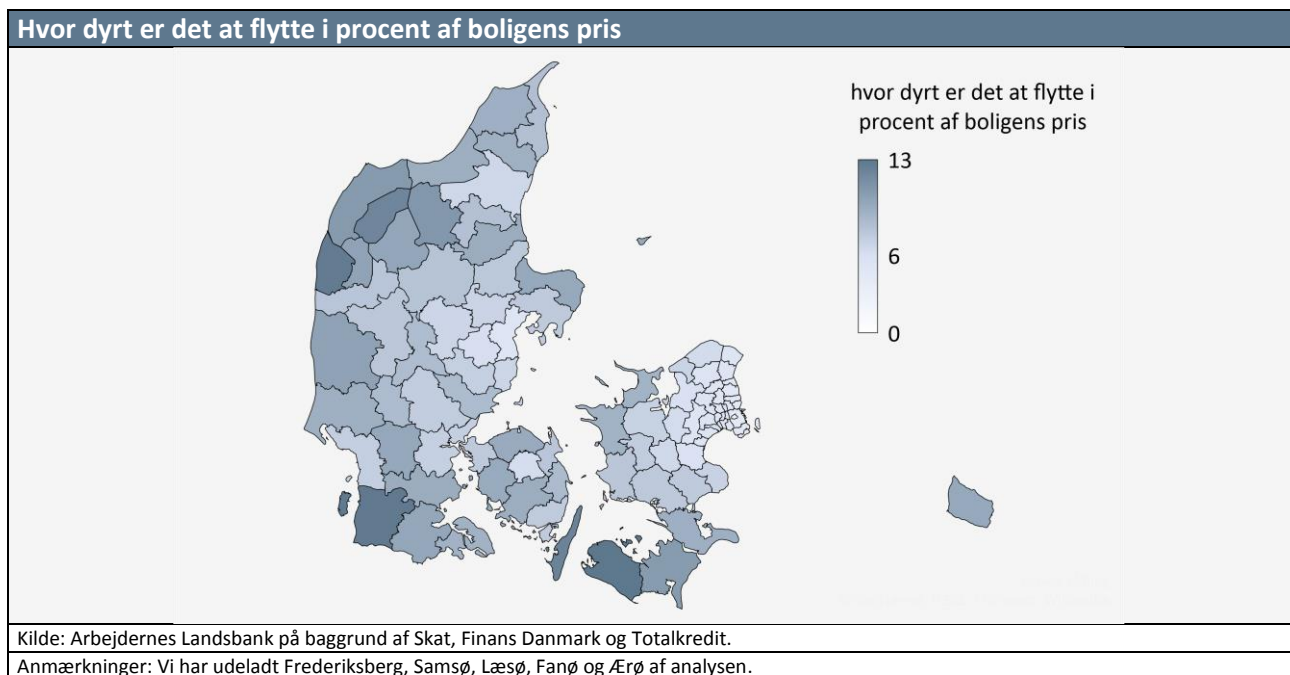
Der mange udgifter forbundet med at købe ejerbolig og flytte. Udgifterne kan være meget individuelle, men løber for et typisk hus hurtigt op i 7 procent af boligens pris. De høje flytteudgifter, der er forbundet med køb af ejerbolig gør, at man bør undgå at handle alt for ofte, da flytte omkostningerne ellers kan gøre et pænt indhug i en eventuel værdistigning – og gøre ondt værre, hvis priserne er faldet, når man igen skal sælge.

Det dyrt at købe ejerbolig

Der er mange udgifter forbundet med at købe en bolig, og udgifterne er naturligvis meget individuelle. De typiske udgifter er de direkte flytteudgifter som maling, flyttemænd osv., men ved boligkøb kommer der også en række andre udgifter som f.eks. tinglysning og gebyrer til optagelse af boliglån. Disse udgifter afhænger af lånets størrelse og varierer derfor efter husets pris og størrelsen af udbetalingen.

Omkostninger til advokat, andre rådgivere, istandsættelse og flytning løber nemt op i 60.000 kr. Herudover kommer omkostninger til optagelse af boliglån og tinglysning. For et typisk dansk enfamiliehus løber de samlede udgifter hurtigt op i 130.000 kr. Det betyder, at udgifterne samlet set udgør 7 procent af boligens pris.

Skal man samtidig sælge ens nuværende ejer- eller andelsbolig bliver omkostningerne endnu højere, da salæret til ejendomsmægleren typisk ligger mellem 2 og 5 procent af boligens pris alt afhængig af markedsførings- og salgsstrategi samt boligtype.



I procent af boligens pris er det dyrest at flytte til Lolland, hvilket skyldes, at boliger på Lolland er relativt billige, og at de faste flytteomkostninger derved udgør en større procentdel. Samlet set koster det nemt i omegnen af 90.000 kr. at flytte til Lolland, og hertil skal omkostninger ved et eventuelt af ens nuværende ejer- andelsbolig ligges oveni.

Flytter man til Gentofte, kan det derimod nemt løbe op i 240.000 kr. i flytteomkostninger. På trods af de høje omkostninger udgør omkostninger i Gentofte kun 4 procent af boligens pris.

Mindre medvind til boligmarkedet fremadrettet

Da der er større omkostninger forbundet med at flytte, kan det derfor også tage tid før ens nye bolig er steget så meget i pris, at omkostningerne er "tjent hjem igen". Dette har for mange boligejere (især omkring de større byer) ikke været et problem de seneste år, da faldende renter og økonomisk opturn har sikret fremgang på det danske boligmarked. Sådan behøver det dog ikke at forholde sig i fremtiden.

Kigger vi fremad, forventer vi et boligmarked i god form det kommende år, da der er mange faktorer, der understøtter boligmarkedet – beskæftigelsen stiger, renterne er lave og boligbyrden (det vil sige hvor stor en andel af den disponible indkomst, der bruges til at finansiere boligen) er lav i en historisk kontekst. Vi forventer, at huspriserne vil fortsætte opad i et moderat tempo med stigninger på omtrent 3 procent på landsplan i år.

For boligmarkedet i og omkring de største byer forventer vi mindre medvind fremover. Prisen på lejligheder er steget hastigt de senere år og priserne, særligt i København, er i dag på et niveau hvor de færreste kan være med, og det giver modvind til priserne fremadrettet. Dertil kommer et massivt nybyggeri, skrappe myndighedskrav og nye boligskatte, der alt sammen trækker i retningen af lavere priser de kommende år.

Det betyder, at det kan blive en dyr fornøjelse at købe en bolig i eller tæt på de store byer, hvis man kun har tænkt sig at bo der i få år. Har man betalt 7 procent af boligens pris i omkostninger, kan det gå lang tid før fremgang på boligmarkedet sikre en friværdis.

Boliger skal købes og sælges efter behov – men helst ikke for tit

Selvom det er dyrt at flytte, skal man naturligvis ikke afholde sig fra at handle bolig, hvis man har et behov. Men det kan være en god idé at overveje, hvor længe man har tænkt sig at bo i en given bolig, pga. de ikke helt små flytteomkostninger.

Rådet er derfor at købe en bolig, hvor man kan bo i mange år. Er ens fremtidsplaner meget usikre, kan det være værd at overveje lejeboligen, hvor transaktionsomkostningerne er væsentligt lavere.

Vil man f.eks. gerne fx afprøve livet på landet eller i storbyen er det måske værd at overveje at leje i første omgang. Så har man også mulighed for at se lokalområdet mere an, inden man evt. slår til på den helt rette ejerbolig,

Sådan har vi gjort

Omkostningerne ved at flytte afhænger i stor grad af, hvad boligen koster. Vi har taget udgangspunkt i et gennemsnitligt hus på 140 kvadratmeter i alle landets kommuner, undtaget Samsø, Læsø, Ærø, Fanø og Frederiksberg. Vi har antaget, at der er overtagelse 3 måneder efter, at købsaftalen er underskrevet.

Vi har antaget omkostninger for 22.500 kr. til byggesagkyndig, advokat og ejerskifteforsikring samt 35.000 kr. til flyttemænd samt let istandsættelse. Hertil har vi antaget første månedshusleje (udregnet som første måneds renteudgifter, ved et 1 procent 30-årigt lån med afdrag og et banklån der afvikles over 20 år) som en udgift, da de fleste vil have behov for en overgangsperiode til indflytning. Ovenstående er omkostninger køber selv skal have op af lommen udover de 5 procent i udbetaling.

De resterende omkostninger vil kunne medfinansieres som en del af bankgælden, hvorfor man som køber, ikke betaler dem med det samme. Der er faste omkostninger til banken og realkreditinstituttet for lånestiftelsen der i alt løber op i 10.000 kr.

Hertil følger variable omkostninger til kursfradrag, eventuel kurssikring samt kurtage på realkreditlånet. Herudover er der også omkostninger til oprettelse af banklånet samt omkostninger til bankgaranti (efter skat).

Størrelsen på udgifterne til tinglysning af realkreditlån afhænger af, hvad der i forvejen er tinglyst på ejendommen. Den eksisterende tinglysning kan modregnes i den tinglysningsafgift, som køber skal betale af de lån, der optages. Vi har valgt at antage, at man kun skal betale tinglysningsafgift af halvdelen af realkreditlånets størrelse, men dog betale fuld tinglysningsafgift på banklånet. Derudover tillægges der 1.640 kr. pr. pantebrev i fast tinglysningsgebyr.

Tinglysning af skøde er beregnet som 0,6 procent af boligens pris tillagt 1.640 kr. i henhold til gældende regler.

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Skat, Finans Danmark og Totalkredit.

Så meget koster at flytte i et typisk enfamiliehus på 140 kvm efter kommune

	Boligpris	Flytteomkostninger	Flytteomkostninger i procent af boligens pris
Gennemsnitligt hus	1.927.000	127.000	7%
Landsdel Byen København			
København	5.207.000	222.000	4%
Dragør	4.045.000	188.000	5%
Tårnby	3.944.000	185.000	5%
Landsdel Københavns omegn			
Albertslund	3.031.000	159.000	5%
Ballerup	3.259.000	165.000	5%
Brøndby	3.261.000	166.000	5%
Gentofte	5.960.000	243.000	4%
Gladsaxe	4.356.000	197.000	5%
Glostrup	3.544.000	174.000	5%
Herlev	3.567.000	174.000	5%
Hvidovre	3.854.000	183.000	5%

Høje-Taastrup	2.831.000	153.000	5%
Ishøj	2.753.000	151.000	5%
Lyngby-Taarbæk	4.906.000	213.000	4%
Rødovre	3.990.000	187.000	5%
Vallensbæk	3.430.000	170.000	5%
Landsdel Nordsjælland			
Allerød	3.272.000	166.000	5%
Egedal	2.884.000	155.000	5%
Fredensborg	3.197.000	164.000	5%
Frederikssund	2.319.000	138.000	6%
Furesø	3.868.000	183.000	5%
Gribskov	2.068.000	131.000	6%
Halsnæs	1.762.000	122.000	7%
Helsingør	3.002.000	158.000	5%
Hillerød	2.834.000	153.000	5%
Hørsholm	4.083.000	189.000	5%
Rudersdal	4.348.000	197.000	5%
Landsdel Bornholm			
Bornholm	1.007.000	100.000	10%
Landsdel Østsjælland			
Greve	3.030.000	159.000	5%
Køge	2.504.000	144.000	6%
Lejre	2.098.000	132.000	6%
Roskilde	3.133.000	162.000	5%
Solrød	3.012.000	158.000	5%
Landsdel Vest- og Sydsjælland			
Faxe	1.524.000	115.000	8%
Guldborgsund	892.000	97.000	11%
Holbæk	1.698.000	120.000	7%
Kalundborg	1.117.000	104.000	9%
Lolland	678.000	91.000	13%
Næstved	1.513.000	115.000	8%
Odsherred	1.134.000	104.000	9%
Ringsted	1.941.000	127.000	7%
Slagelse	1.445.000	113.000	8%
Sorø	1.594.000	117.000	7%
Stevns	1.717.000	121.000	7%
Vordingborg	1.090.000	103.000	9%
Landsdel Fyn			
Assens	1.028.000	101.000	10%
Faaborg-Midtfyn	1.060.000	102.000	10%
Kerteminde	1.429.000	113.000	8%

Langeland	735.000	93.000	13%
Middelfart	1.530.000	116.000	8%
Nordfyns	1.032.000	101.000	10%
Nyborg	1.228.000	107.000	9%
Odense	2.126.000	133.000	6%
Svendborg	1.540.000	116.000	8%
Landsdel Sydjylland			
Billund	1.243.000	107.000	9%
Esbjerg	1.632.000	119.000	7%
Fredericia	1.657.000	119.000	7%
Haderslev	1.049.000	102.000	10%
Kolding	1.656.000	119.000	7%
Sønderborg	1.120.000	104.000	9%
Tønder	688.000	91.000	13%
Varde	1.081.000	103.000	10%
Vejen	1.001.000	100.000	10%
Vejle	1.583.000	117.000	7%
Aabenraa	987.000	100.000	10%
Landsdel Østjylland			
Favrskov	1.785.000	123.000	7%
Hedensted	1.249.000	107.000	9%
Horsens	1.649.000	119.000	7%
Norddjurs	1.008.000	100.000	10%
Odder	1.823.000	124.000	7%
Randers	1.476.000	114.000	8%
Silkeborg	1.846.000	125.000	7%
Skanderborg	2.212.000	135.000	6%
Syddjurs	1.524.000	115.000	8%
Århus	3.076.000	160.000	5%
Landsdel Vestjylland			
Herning	1.461.000	114.000	8%
Holstebro	1.410.000	112.000	8%
Ikast-Brande	1.262.000	108.000	9%
Lemvig	696.000	91.000	13%
Ringkøbing-Skjern	941.000	99.000	11%
Skive	982.000	100.000	10%
Struer	955.000	99.000	10%
Viborg	1.384.000	111.000	8%
Landsdel Nordjylland			
Brønderslev	1.097.000	103.000	9%
Frederikshavn	1.316.000	109.000	8%
Hjørring	1.090.000	103.000	9%

Jammerbugt	1.073.000	102.000	10%
Mariagerfjord	1.049.000	102.000	10%
Morsø	750.000	93.000	12%
Rebild	1.335.000	110.000	8%
Thisted	885.000	97.000	11%
Vesthimmerlands	863.000	96.000	11%
Aalborg	1.900.000	126.000	7%

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Skat, Finans Danmark og Totalkredit
 Anmærkninger: Vi har udeladt Frederiksberg, Samsø, Læsø, Fanø og Ærø af analysen

Så meget koster at flytte i en typisk lejlighed på 100 kvm i udvalgte byer			
	Boligpris	Flytteomkostninger	Flytteomkostninger i procent af boligens pris
Gennemsnitlig lejlighed	2.779.000	137.000	5%
København	4.012.000	175.000	4%
Frederiksberg	4.411.000	187.000	4%
Odense	2.056.000	117.000	6%
Århus	3.263.000	153.000	5%
Aalborg	1.971.000	115.000	6%

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Skat, Finans Danmark og Totalkredit.
 Anmærkninger: Vi har udeladt Frederiksberg, Samsø, Læsø, Fanø og Ærø af analysen.

Redaktion: Økonom Anders Christian Overvad, telefon 38 48 47 60, mail: aco@al-bank.dk. Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon 38 48 45 55, mail: bf@al-bank.dk. Analysen er afsluttet juli 2019.

Dette materiale er udarbejdet af Arbejdernes Landsbank, som generel information til personlig brug. anbefalinger skal ikke opfattes som hverken tilbud om eller opfordring til køb eller salg af de pågældende papirer, tjenesteydelser mv. Materialet er alene udarbejdet på basis af offentligt tilgængeligt materiale. Banken har omhyggeligt søgt at sikre sig, at materialet er korrekt og retvisende. Banken påtager sig intet ansvar for materialets nøjagtighed eller fuldkommenhed. De oplysninger, der er anført, kan have ændret sig i forhold til produktionstidspunktet, ligesom informationen ikke tager udgangspunkt i eller er tilpasset nogen kunders personlige forhold. Derfor opfordrer vi dig til at indhente yderligere og/eller opdateret information i banken. Arbejdernes Landsbank samt medarbejdere i banken kan have positioner i eller foretage køb eller salg mv. af de værdipapirer, som er omtalt.