

Det er blevet dyrere at købe og finansiere boligkøbet

De seneste to år har budt på kraftige prisstigninger på boligmarkedet, mens renterne har haft kraftig pil op i år. Det gør det dyrere at sætte underskriften på købsaftalen, når boligdrømmen skal i hus. For man skal både have flere penge op af lommen for at købe boligen, og samtidig fylder finansieringen mere i budgettet.

- Et gennemsnitligt hus på 140 kvm. kunne købes for lidt mere end 2 mio. kr. i begyndelsen af 2020. I dag koster det samme hus 2,4 mio. kr. Var man på udkig efter en gennemsnitlig lejlighed på 90 kvm. i 2020, så kostede den ca. 2,6 mio. kr., mens den i dag kan erhverves for 3,1 mio. kr.
- I tillæg er renterne skudt markant i vejret, og vi er på blot fire måneder gået fra en rente på 1,5% omkring årsskiftet til 4% på et fastforrentet 30-årigt realkreditlån i dag. Inden coronakrisen brød ud kunne man finansiere boligdrømmen til en rente på blot 1%.
- Det betyder, at potentielle boligkøbere skal have flere penge op af lommen, hvis de vil købe den samme bolig som for 2 år siden, mens de samtidig også skal finde flere penge i det månedlige budget til finansieringen. En køber skal således i dag betale 8.100 kr. om måneden i renter, bidrag og afdrag for at finansiere det gennemsnitlige hus på 140 kvm., hvis vi antager, at de finansierer købet med et realkreditlån for 80% af værdien, og medbringer resten som udbetaling. For to år siden kunne man slippe med 5.600 kr. – altså en forskel på 2.500 kr. om måneden svarende til en stigning på 45%. Det samme billede gør sig gældende med den gennemsnitlige lejlighed på 90 kvm., hvor en køber skal have 3.400 kr. mere op af lommen i forhold til for to år siden.
- Tager vi et blik på alle landets kommuner, så er det blevet dyrere i alle kommuner at få finansieret huskøbet. Det er især i kommuner som Gentofte, Dragør og København, at det er blevet dyrere at købe og finansiere huskøbet, hvor det er blevet 60-80% dyrere i forhold til for to år siden. I Gentofte skal man således af med 14.500 kr. ekstra hver måned i forhold til for to år siden for at finansiere det gennemsnitlige hus. Det hænger naturligvis sammen med, at priserne er steget mest i disse kommuner, hvortil rentestigningen så kommer på toppen af det. Ser vi i den anden ende af spektret, så er det i kommuner som Hjørring, Brønderslev og Tønder "kun" blevet omkring 15-20% dyrere at købe og finansiere det gennemsnitlige hus.
- Udover de stigende renter og boligpriser, så er også forbrugerpriserne steget med ganske stor hast. I maj nåede prisstigningerne op på den højeste fart siden starten af 1980'erne. Det er primært trukket af højere priser på gas, strøm, brændstof og fødevarer. Det betyder, at dagligdagen i boligen også er blevet dyrere, og er med til at trække veksler på privatøkonomien.

Tabel 1. Så meget dyrere er det blevet at finansiere 140 kvm. hus fra starten af coronakrisen til i dag

	Pris 2020 (jan-mar)	Pris i dag (jan-mar)	Finansiering 2020	Finansiering i dag	Forskel i kr.	Forskel i %
Gentofte	6.395.000	8.974.000	17.900	32.400	14.500	81%
Bornholm	1.038.000	1.558.000	2.900	5.200	2.300	79%
Rudersdal	4.720.000	6.397.000	13.200	22.900	9.700	73%
Dragør	4.034.000	5.555.000	11.200	19.400	8.200	73%
Hørsholm	4.404.000	5.790.000	12.300	20.600	8.300	67%
København	5.402.000	7.060.000	15.000	25.000	10.000	67%
Roskilde	3.160.000	4.120.000	8.700	14.200	5.500	63%
Lyngby-Taarbæk	5.216.000	6.648.000	14.500	23.600	9.100	63%
Helsingør	3.140.000	4.110.000	8.700	14.100	5.400	62%
Tårnby	3.954.000	5.037.000	11.000	17.800	6.800	62%
Furesø	3.883.000	4.960.000	10.700	17.300	6.600	62%
Hvidovre	3.921.000	4.976.000	10.800	17.200	6.400	59%
Gladsaxe	4.541.000	5.674.000	12.600	20.000	7.400	59%
Solrød	3.323.000	4.215.000	9.200	14.600	5.400	59%
Glostrup	3.471.000	4.358.000	9.700	15.200	5.500	57%
Brøndby	3.387.000	4.231.000	9.400	14.700	5.300	56%
Ballerup	3.433.000	4.312.000	9.500	14.800	5.300	56%
Frederikshavn	1.315.000	1.678.000	3.600	5.600	2.000	56%
Herlev	3.787.000	4.644.000	10.500	16.300	5.800	55%
Vordingborg	1.101.000	1.428.000	3.100	4.800	1.700	55%
Høje-Taastrup	2.926.000	3.633.000	8.100	12.500	4.400	54%
Allerød	3.399.000	4.180.000	9.400	14.500	5.100	54%
Fredensborg	3.388.000	4.216.000	9.400	14.500	5.100	54%
Egedal	2.971.000	3.678.000	8.200	12.500	4.300	52%
Gribskov	2.273.000	2.843.000	6.300	9.600	3.300	52%
Odsherred	1.206.000	1.525.000	3.300	5.000	1.700	52%
Greve	3.324.000	4.016.000	9.200	13.900	4.700	51%
Rødovre	4.073.000	4.904.000	11.200	16.900	5.700	51%
Lolland	571.000	724.000	1.600	2.400	800	50%
Kalundborg	1.110.000	1.379.000	3.100	4.600	1.500	48%
Halsnæs	1.879.000	2.324.000	5.200	7.700	2.500	48%
Stevns	1.728.000	2.117.000	4.800	7.100	2.300	48%
Hillerød	3.003.000	3.569.000	8.300	12.200	3.900	47%
Aarhus	3.252.000	3.832.000	9.000	13.200	4.200	47%
Køge	2.649.000	3.142.000	7.300	10.700	3.400	47%
Slagelse	1.468.000	1.799.000	4.100	6.000	1.900	46%
Ishøj	2.988.000	3.528.000	8.300	12.100	3.800	46%
Langeland	717.000	899.000	2.000	2.900	900	45%
Sønderborg	1.045.000	1.253.000	2.900	4.200	1.300	45%
Hele landet	2.019.000	2.408.000	5.600	8.100	2.500	45%
Faxe	1.557.000	1.883.000	4.300	6.200	1.900	44%
Guldborgsund	913.000	1.079.000	2.500	3.600	1.100	44%
Vallensbæk	3.638.000	4.195.000	10.100	14.400	4.300	43%

Vejle	1.687.000	1.960.000	4.700	6.700	2.000	43%
Albertslund	2.994.000	3.467.000	8.300	11.800	3.500	42%
Næstved	1.563.000	1.830.000	4.300	6.100	1.800	42%
Hedensted	1.303.000	1.517.000	3.600	5.100	1.500	42%
Fredericia	1.660.000	1.954.000	4.600	6.500	1.900	41%
Svendborg	1.637.000	1.926.000	4.500	6.300	1.800	40%
Frederikssund	2.390.000	2.744.000	6.600	9.200	2.600	39%
Aabenraa	1.011.000	1.161.000	2.800	3.900	1.100	39%
Lemvig	814.000	942.000	2.300	3.200	900	39%
Middelfart	1.589.000	1.845.000	4.400	6.100	1.700	39%
Skanderborg	2.356.000	2.697.000	6.500	9.000	2.500	38%
Holstebro	1.410.000	1.608.000	3.900	5.400	1.500	38%
Assens	1.051.000	1.187.000	2.900	4.000	1.100	38%
Nordfyns	1.054.000	1.216.000	2.900	4.000	1.100	38%
Ringsted	1.919.000	2.210.000	5.300	7.300	2.000	38%
Lejre	2.258.000	2.543.000	6.200	8.500	2.300	37%
Mariagerfjord	981.000	1.124.000	2.700	3.700	1.000	37%
Haderslev	1.070.000	1.225.000	3.000	4.100	1.100	37%
Holbæk	1.799.000	2.047.000	5.000	6.800	1.800	36%
Vesthimmerlands	1.003.000	1.147.000	2.800	3.800	1.000	36%
Horsens	1.739.000	1.937.000	4.800	6.500	1.700	35%
Kolding	1.735.000	1.935.000	4.800	6.500	1.700	35%
Odense	2.319.000	2.582.000	6.400	8.600	2.200	34%
Kerteminde	1.533.000	1.687.000	4.200	5.600	1.400	33%
Nyborg	1.321.000	1.441.000	3.600	4.800	1.200	33%
Skive	865.000	940.000	2.400	3.200	800	33%
Sorø	1.559.000	1.727.000	4.300	5.700	1.400	33%
Norddjurs	1.030.000	1.130.000	2.800	3.700	900	32%
Ringkøbing-Skjern	989.000	1.113.000	2.800	3.700	900	32%
Aalborg	2.009.000	2.229.000	5.600	7.400	1.800	32%
Odder	1.947.000	2.107.000	5.400	7.100	1.700	31%
Herning	1.520.000	1.641.000	4.200	5.500	1.300	31%
Silkeborg	2.058.000	2.233.000	5.700	7.400	1.700	30%
Favrskov	1.764.000	1.905.000	4.900	6.300	1.400	29%
Vejen	1.015.000	1.083.000	2.800	3.600	800	29%
Faaborg-Midtfyn	1.160.000	1.229.000	3.200	4.100	900	28%
Ikast-Brande	1.283.000	1.382.000	3.600	4.600	1.000	28%
Syddjurs	1.585.000	1.676.000	4.400	5.600	1.200	27%
Varde	1.183.000	1.261.000	3.300	4.200	900	27%
Esbjerg	1.723.000	1.828.000	4.800	6.100	1.300	27%
Billund	1.320.000	1.374.000	3.700	4.700	1.000	27%
Randers	1.469.000	1.567.000	4.100	5.200	1.100	27%
Viborg	1.508.000	1.579.000	4.200	5.300	1.100	26%
Rebild	1.546.000	1.608.000	4.300	5.400	1.100	26%
Struer	1.026.000	1.063.000	2.900	3.600	700	24%

Thisted	1.062.000	1.088.000	2.900	3.600	700	24%
Hjørring	1.211.000	1.163.000	3.300	3.900	600	18%
Jammerbugt	1.186.000	1.179.000	3.300	3.900	600	18%
Tønder	822.000	813.000	2.300	2.700	400	17%
Brønderslev	1.181.000	1.160.000	3.300	3.800	500	15%
Morsø	856.000	743.000	2.400	2.500	100	4%

Anm.: Huskøbet finansieres med 80% realkreditlån og en udbetaling på 20%. Renten er fast med afdrag over 30 år. Renten er i dag 4%, mens den for to år siden var 1%. Bidragssatsen er 0,74%. Der er taget højde for omkostninger i forbindelse med låneoptagelsen. Der er taget højde for værdien af skattefradraget bliver påvirket af de stigende renteudgifter. Alle beregninger er foretaget 3. juni 2022. Kommunerne Frederiksberg, Samsø, Læsø, Ærø og Fanø er udeladt fra beregningen pga. manglende data for huse. Afrundet.

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Boligsiden og Totalkredit.

Tabel 2. Så meget dyrere er det blevet at finansiere 90 kvm. lejlighed fra starten af coronakrisen til i dag

	Pris 2020 (jan-mar)	Pris i dag (jan-mar)	Finansiering 2020	Finansiering i dag	Forskel i kr.	Forskel i %
Frederiksberg	4.072.000	5.249.000	11.400	18.700	7.300	64%
København	3.740.000	4.657.000	10.400	16.300	5.900	57%
Hele landet	2.568.000	3.099.000	7.100	10.500	3.400	48%
Aarhus	2.930.000	3.420.000	8.100	11.700	3.600	44%
Aalborg	1.731.000	1.976.000	4.800	6.600	1.800	38%
Odense	2.011.000	2.227.000	5.600	7.500	1.900	34%

Anm.: Lejlighedskøbet finansieres med 80% realkreditlån og en udbetaling på 20%. Renten er fast med afdrag over 30 år. Renten er i dag 4%, mens den for to år siden var 1%. Bidragssatsen er 0,74%. Der er taget højde for omkostninger i forbindelse med låneoptagelsen. Der er taget højde for værdien af skattefradraget bliver påvirket af de stigende renteudgifter. Alle beregninger er foretaget 3. juni 2022. Afrundet.

Kilde: Arbejdernes Landsbank på baggrund af Boligsiden og Totalkredit.

Redaktion: Privatøkonom Brian Friis Helmer, telefon 38 48 45 55, mail: BF@al-bank.dk. Analysen er afsluttet 3. juni 2022. Studentermedhjælper Magnus Poulsen, mail: MAPO@al-bank.dk.

Dette materiale er udarbejdet af Arbejdernes Landsbank, som generel information. Anbefalinger skal ikke opfattes som hverken tilbud om eller opfordring til køb eller salg af de pågældende papirer, tjenesteydelser mv. eller som investeringsrådgivning. 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.