

Større krav til førstegangskøbere?

Boligpriserne er faldet, renten er på vej nedad igen, og udvalget er større end i mange år – med andre ord burde boligmarkedet være mere ideelt for førstegangskøberne, end det har været i lang tid.

Men førstegangskøbernes indtog på det stillestående boligmarked lader vente på sig – og spørgsmålet er, om det er en strammere udlånspolitik fra bankers og realkreditinstitutters side, der er med til at spænde ben for mange danskeres drøm om at blive boligejere.

“Ejendomsmægleren” har spurgt to banker og to realkreditinstitutter, om de har ændret på de krav, de stiller til førstegangskøbere – herunder kravene til rådighedsbeløb.

Troels Theill Eriksen,

senioranalytiker i Nordea



AF MARTIN BEKKER BAUER

H *Har førstegangskøbernes muligheder for at låne penge hos jer ændret sig på grund af finanskrisen?*

Førstegangskøbernes muligheder for at låne penge i Nordea har som udgangspunkt ikke ændret sig. Vi har den samme form for kreditvurdering som hidtil, og vi låner gerne ud til førstegangskøbere. Situationen er, at priserne på boliger stadig er høje, og renteniveauet er højere, end det har været længe – og det kan mærkes. Vi er ikke blevet mere forsigtige, men varerne på hylderne er blevet dyrere.

Hvor stor en indkomst mener I, at man skal have i dag som førstegangskøber, hvis man f.eks. gerne vil låne til en lejlighed til 2 mio. eller et hus til 3 mio. kr.?

Vi bruger ikke den slags tommelfingerregler. Der vil altid være en masse individuelle ting i spil, når man planlægger at købe bolig. Derfor er det også nødvendigt at kigge på hele familiens økonomi og fremtidsplanerne, inden man kan sige noget om, hvor meget man kan låne.

Mange mener, at boligmarkedet er låst for førstegangskøberne. Hvad mener du er med til at bremse markedet?

Går man ind og regner på boligbyrden – som er det, som en familie skal bruge på boligudgifter – så vil man se, at den er høj. Boligbyrden er stadig højere, end den har været i mange år, og derfor har vi endnu ikke set et tilstrækkeligt fald, som kan betyde at mange førstegangskøbere kan

være med. Boligbyrden er faldende, og det forventer vi også fremadrettet – det kan ske ved yderligere prisfald, stigende indkomster og faldende skatter og renter.

Ser man isoleret på finanskrisen, så virker den bremsende på boligmarkedet, fordi finanskrisen har en stigende rente og stigende risikopræmier som en bieffekt.

Hvad er dit konkrete råd til førstegangskøbere, som gerne vil ind på boligmarkedet?

Mit råd er at man skal se på de positive ting i situationen, nemlig at det er købers marked. Der er i øjeblikket et stort udbud og gode muligheder for at vælge imellem attraktive boliger. Der er også gode muligheder for at komme med realistiske bud, som kan give nedslag i prisen. Derfor er mit råd, at man undersøger markedet, ved hvad man kan betale, f.eks. med et lånebevis fra Nordea i baghånden, og holder sig klar til at slå til.

Jesper Kaltoft Karlsen,

kreditchef i Arbejdernes Landsbank



H *Har førstegangskøbernes muligheder for at låne penge hos jer ændret sig på grund af finanskrisen?*

Vi formidler realkreditlån igennem Totalkredit-samarbejdet, og hos os har vi ikke ændret holdning i forhold til førstegangskøberne, men opererer stadig med de gode gamle dyder og sund fornuft. Vi dykker dybt ned i den enkelte kundes økonomi, hvor vi altid vurderer på før- og efter-situationen i forhold til kundens rådighedsbeløb og ikke mindst har fokus på kundens økonomiske behov.

Et sted, hvor vi har strammet en smule op, er i forhold til jobsikkerhed, hvor vi vurderer risikoen for, at kunden kan blive arbejdsløs, og hvad kunden i så fald har mulighed for at sidde for. I vores rådgivning undlader vi selvfølgelig ikke at gøre førstegangskøberne bevidste om udviklingen og fortælle dem, at ejendomspriserne risikerer at falde yderligere.

Hvor stor en indkomst mener I, at man skal have i dag som førstegangskøber, hvis man f.eks. gerne vil låne til en lejlighed til 2 mio. eller et hus til 3 mio. kr.?

Det vil altid være den enkeltes situation, og hvilke andre faste udgifter man har, der vil være afgørende for, hvor høj en gearingsfaktor man er i stand til at have. Men generelt kan man sige, at for at låne 2 mio. kr. skal man have en husstandsindkomst på mellem 600.000 og 700.000 kr., og for at låne 3 mio. skal man op og have en husstandsindkomst på 800.000 op til en mio. kr. Men en økonomiberegning vil altid være afgørende for at finde ud af, om det, der kommer til at stå på bundlinjen, er noget, som passer til kundens behov.

Mange mener, at boligmarkedet er låst for førstegangskøberne. Hvad mener du, er med til at bremse markedet?

Der er ingen tvivl om, at der på boligmarkedet har været en boligboble, som uanset finanskrisen måtte bryde på et tidspunkt. Jeg mener, at markedet i høj grad er styret af psykologi, og i øjeblikket er det præget af en stor usikker-

hed. Der bliver talt meget i medierne om, at priserne skal længere ned, og det sidder selvfølgelig i maven på mange førstegangskøbere. Det betyder, at mange ikke tør gå ud i markedet i den nuværende situation, for med yderligere prisfald risikerer man som førstegangskøber i dag at blive teknisk insolvent på et til to års sigt.

Selvom priserne er faldet, har rentestigninger betydet, at boligbyrden er status quo. Men selvom boligbyrden er den samme, er situationen jo ikke parallel med for to år siden, for dengang troede man, at træerne ville vokse ind i himlen – i dag ved man ikke, om der er rødder på træerne.

Hvad er dit konkrete råd til førstegangskøbere, som gerne vil ind på boligmarkedet?

Førstegangskøberne skal være bevidste omkring, hvad de gør i øjeblikket. Udbuddet er stort, og det betyder selvfølgelig, at forhandlingssituationen er god. Hvis man vælger at købe bolig i dag, så skal man ikke panikke, hvis priserne går længere ned endnu, men have is i maven. Det vigtigste er, at man har købt den rigtige bolig og har et tilstrækkeligt økonomisk råderum, som giver mulighed for at afvikle sin gæld. Herudover bør en førstegangskøber i en vis udstrækning eliminere en finansieringsrisiko – dvs. ikke spille på for mange heste.



H *Har førstegangskøbernes muligheder for at låne penge hos jer ændret sig på grund af finanskrisen?*

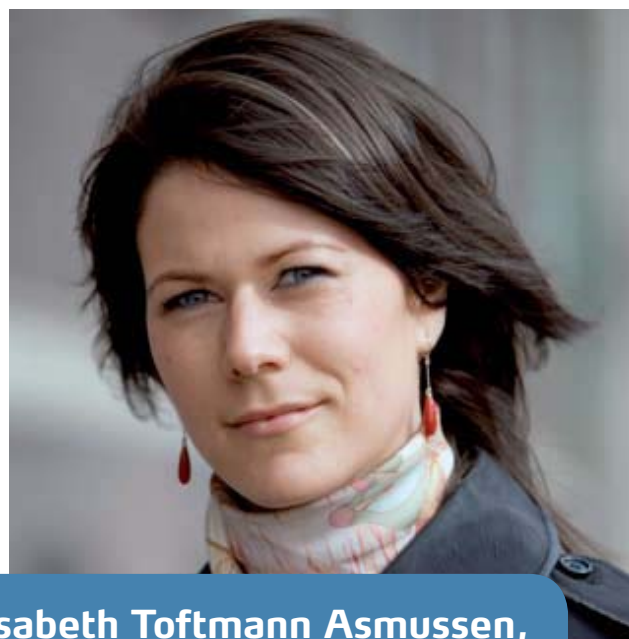
Generelt kan førstegangskøbere stadigvæk låne penge i BRFkredit, men det kommer jo helt an på økonomien hos den enkelte – både indkomstforhold og formue i øvrigt. Vi har lavet en mindre opstramning i forhold til de disponible beløb, vi kræver, skal være til stede. Opstramningen skyldes dog ikke ene og alene finanskrisen, men primært den generelle prisudvikling.

Hvor stor en indkomst mener I, at man skal have i dag som førstegangskøber, hvis man f.eks. gerne vil låne til en lejlighed til 2 mio. eller et hus til 3 mio. kr.?

Normalt siger man, at man kan låne sin indkomst tre gange, men det er en meget grov tommelfingerregel. Bruger man den logik, skal man have en årlig husstandsindkomst på ca. 600.000 kr., hvis man vil låne til en lejlighed til 2 mio. kr. og en årlig husstandsindkomst på ca. en million til en villa til 3 mio. kr. Disse indkomstgrænser er som nævnt kun en meget grov tommelfingerregel. Der skal altid individuel rådgivning til, hvor man kan vurdere købernes indtægter og udgifter.

Mange mener, at boligmarkedet er låst for førstegangskøberne. Hvad mener du er med til at bremse markedet?

Når man taler om, at boligmarkedet er låst for førstegangskøbere, er det fordi, priserne er steget i en langt hurtigere fart end førstegangskøbernes indkomst. Vi er dog nu i en situation, hvor boligpriserne rent faktisk falder, og det tilsvarende gør sig gældende med hensyn til renterne. Det betyder, at boligbyrden er faldende for førstegangskøberne, og at deres muligheder nu forbedres.



Elisabeth Toftmann Asmussen,

cheføkonom i Realkredit Danmark



Ulrikke Ekelund,

cheføkonom i BRFkredit

Hvad er dit konkrete råd til førstegangskøbere, som gerne vil ind på boligmarkedet?

Førstegangskøberne kan i øjeblikket glæde sig over den nuværende situation på boligmarkedet, fordi det bliver billigere for dem ikke bare at købe, men også at finansiere, fordi renten er faldende. Mit generelle råd er, at de skal købe en bolig for at bo der, frem for at score en hurtig gevinst. Det skal altså være drevet af behovet for en bolig. Går de ind på markedet nu, skal de være indstillet på, at priserne nok fortsat vil falde næste år med. Generelt skal man have en horisont på mindst nogle år, hvis man går ind i ejerboligmarkedet.

Det kan være meget fornuftigt for førstegangskøbere at vælge afdragsfrihed og bruge afdragene til at afvikle den dyre efterstående bankgæld. Endelig skal man forholde sig til, om man er til fast eller variabel rente. Vælger man en variabel rente, er det vigtigt, at man er opmærksom på, at ens økonomiske situation kan forringes, hvis renterne stiger.

H *Har førstegangskøbernes muligheder for at låne penge hos jer ændret sig på grund af finanskrisen?*

Ja. Det er stadig muligt at låne penge til at finansiere en ejerbolig, men vi har ændret på nogle af de krav, som vi stiller til kunderne, når vi låner penge ud – fordi markedsituationen er en anden i dag end for et eller to år siden. Vi oplever aktuelt faldende boligpriser, stigende leveomkostninger og en generel usikkerhed om den økonomiske udvikling – og det tager vi højde for i vores rådgivning.

Det betyder, at vi eksempelvis stiller større krav til rådighedsbeløb end tidligere, og at vi i udgangspunktet ikke finansierer boliger ud over 100 pct. af boligens værdi. Begge eksempler er forhold, som skal beskytte boligejere mod at komme økonomisk i klemme ved at købe for dyrt, og retningslinjerne gælder for alle, som ønsker at låne til en bolig og ikke udelukkende førstegangskøbere.

Hvor stor en indkomst mener I, at man skal have i dag som førstegangskøber, hvis man f.eks. gerne vil låne til en lejlighed til 2 mio. eller et hus til 3 mio. kr.?


Det kræver grundig individuel rådgivning at skulle købe ejendom. En af de vigtigste faktorer, som påvirker købsmulighederne er selvfølgelig indkomsten, men opsparing eller friværdi fra tidligere bolig er også væsentlige faktorer, ligesom andre faste udgifter som bil påvirker mulighederne.

Bliv selvstændig mægler i BoligOne

"Både købere og sælgere oplever sælgers egen medvirken ved salget meget positivt - et aspekt, der samtidig reducerer omkostningerne betragteligt for alle parter."

BoligOne
- hjem til dig

- BoligOne er en landsdækkende ejendomsmæglerkæde baseret på enkeltmandsforretninger, hvor mægleren arbejder hjemmefra via nettet, og hvor sælgerne selv fremviser deres bolig.
- BoligOne er baseret på et gennemtestet online koncept og et fast salær med stor indflydelse på egen hverdag og indtjeningsmuligheder.
- Som partner i BoligOne kommer du med garanti godt fra start. Kæden leverer en attraktiv opstartspakke, og den tætte kontakt med sekretariat og kolleger giver tryghed i dagligdagen.

 **Se mere på boligone.dk**

www.BoligOne.dk

Fremtidens bolighandel.
- Visionær, trådløs og personlig!

For at give en indikation har jeg derfor regnet på indkomstkravet til en modelfamilie med to børn, som jeg mener, bør have et månedligt rådighedsbeløb på 14.500 kr. efter skat til mad, ferie, fritidsaktiviteter, tøj mv., når alle faste udgifter er betalt. Hvis familien ønsker at købe en lejlighed til 2 mio. kr., og de har valgt ikke at have bil og har sparet 5 pct. op til udbetaling på boligen – altså 100.000 kr., skal de have en månedlig indkomst på ca. 55.000 kr. før skat og efter pension. Hvis familien ikke har 5 pct. til udbetalingen, skal indkomsten være på ca. 56.500 kr. om måneden.

Hvis familien i stedet ønsker at købe et hus til 3 mio. kr., så skal den samlede indkomst være ca. 77.000 før skat og efter pension, hvis familien har 5 pct. til udbetaling og har bil. Hvis familien ikke har sparet op til udbetalingen, skal indkomsten være på ca. 79.200 kr.

Mange mener, at boligmarkedet er låst for førstegangskøberne. Hvad mener du, er med til at bremse markedet?

Jeg mener, at der er flere årsager til, at boligmarkedet er og har været låst. Selvom priserne er faldet og har gjort det billigere at købe, så er renten steget og har gjort det dyrere at finansiere boligen. Samtidig er situationen i øjeblikket præget af en økonomisk usikkerhed, kombineret med muligheden for at arbejdsløsheden stiger, hvilket medfører en vent-og-se-tiden-an tendens. Endelig er der fortsat forventninger

om, at boligpriserne falder yderligere, hvilket nok får mange potentielle boligkøbere til at udskyde deres boligkøb.

Hvad er dit konkrete råd til førstegangskøbere, som gerne vil ind på boligmarkedet?

Først og fremmest – og det er rigtig vigtigt – skal man huske på, at man skal købe bolig efter behov og ikke fordi, man regner med at kunne score en gevinst på boligmarkedet. Jeg mener, at det kan være fornuftigt at spare op til udbetalingen eller at afdrage på en del af sin gæld, så man ved faldende priser undgår at komme i en situation, hvor man bliver teknisk insolvent, hvis boligen pludselig skal sælges.

Og så skal man kun købe, hvis man synes, at prisen er fornuftig, og man har en vis tidshorizont i boligen. I øjeblikket er udbuddet af boliger stort, og der er derfor både meget at vælge imellem for førstegangskøbere og også god mulighed for at forhandle om prisen. Så hvis man finder drømmeboligen, og prisen er fornuftig, kan man sagtens slå til – selvom vi venter, at priserne fortsat falder frem mod 2010. Hvis man har en tidshorizont på 5-10 år og gerne længere, så skal det tabte nok blive hentet ind igen – og i mellemtiden har man så haft glæde af drømmeboligen.