

1. juli 2019



Forældre køb: Overvejelser og status på markedet

- Højsæsonen for forældre køb står for døren. I den anledning har vi traditionen tro set nærmere på økonomien i et forældre køb på tværs af landets studiebyer.
- Efter nogle år med stigende likviditetskrav ved forældre køb som følge af de kraftige prisstigninger på ejerlejligheder er likviditetskravet faldet markant gennem det seneste års tid. Samlet set er det muligt at holde udgifterne til et forældre køb på rekordlave niveauer i en historisk kontekst – det er hvad enten man kigger mod Aarhus eller København.
- Opbremsningen på markedet for ejerlejligheder siden foråret 2018 spiller i sagens natur en rolle, men den primære forklaring er det betydelige rentefald. I dag er det muligt at hjemtage et 30-årigt fastforrentet 1 %-lån til en god kurs, hvor det tilbage i sommeren 2018 var et fastforrentet 2 %-lån, der var det toneangivende.
- En fornuftig økonomi her og nu ved et forældre køb er dog ikke det samme som, at det samlede regnskab ender fornuftigt, når lejligheden engang skal sælges. Her afhænger meget naturligvis af prisudviklingen på boligmarkedet.
- Den usikre situation på markedet for ejerlejligheder med risiko for prislefald over de kommende år synes at bidrage til en mindsket appetit på forældre køb for tiden. Samtidig kan de senere års finansielle regulering, som har ført til kreditstramninger i vækstområderne, også spille en rolle. Aktiviteten på markedet for forældre køb er i hvert fald faldet tilbage på niveauerne fra 2011, og forældre køb udgør i dag cirka 10 % af markedet for ejerlejligheder mod en top på tæt ved 20 % tilbage i 2013.
- Udgangspunktet for forældre køb bør som altid være nytteværdien for hele familien og en robust privatøkonomi. Typisk er der med vores øjne et alt for stort fokus på, hvorvidt forældre køb vil være en god investering eller ej. Ingen kender svaret på dette spørgsmål, og forældre køb er ikke uden økonomiske risici.
- Endeligt er det vigtigt, at man som familie har afstemt forventningerne til hinanden i forbindelse med forældre købet. Dermed mindskes risikoen for fremtidige uoverensstemmelser i familien.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Udgiver

Realkredit Danmark
Lersø Parkallé 100
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Sådan kan økonomien se ud ved et typisk forældre køb

Vi har set nærmere på økonomien i et forældre køb i landets fire store universitetsbyer i form af København, Aarhus, Odense og Aalborg.

Vi opstiller to forskellige alternativer. Det første alternativ er køb af en lejlighed på 50 kvadratmeter. Det andet alternativ kan være køb af en lejlighed på 80 kvadratmeter, som barnet kan bo i sammen med en studiekammerat og dermed dele udgifterne til husleje og faste omkostninger. Forældrene gør brug af virksomhedsordningen, hvor det er muligt at fratække evt. underskud i topskatten. Et underskud kan opstå som en konsekvens af, at udgifterne til lejligheden i forbindelse med renteutgifter, ejendomsskat etc. overstiger indtægten fra den husleje, barnet betaler.

Helt grundlæggende mener vi, at forældre køb kræver en robust privatøkonomi. Det betyder også, at vi i beregningerne antager, at forældrene har friværdi i egen bolig, de kan bruge til at sikre 100 % realkreditfinansiering af lejligheden. Dvs. de maksimale 80 % af købssummen i ejerlejligheden belånes direkte med realkreditlån, mens de resterende 20 % optages som realkreditlån i egen bolig. Det er klart, at sidstnævnte kan skaleres ned i tilfælde af, at man har frie midler stående, og dermed kan man samlet set mindske det løbende likviditetskrav ved forældre køb.

I beregningerne tager vi udgangspunkt i et afdragsfrit lån for at se nærmere på den reelle omkostning ved forældre køb. Afdrag på realkreditlånet er jo som bekendt ikke en udgift men en opsparring til en selv. Afdrag kan af samme årsag heller ikke trækkes fra, når man gør brug af virksomhedsordningen. Beregningerne skal ikke ses som en generel anbefaling om brug af afdragsfrihed ved forældre køb – det vil i høj grad afhænge af den enkeltes økonomiske udgangspunkt for et forældre køb.

Vi benytter os af et fastforrentet 1 %-lån, der sikrer, at ens månedlige budget ikke er eksponeret over for udsving i renten – og samtidig er det muligt at gøre brug af denne låntype, hvis man rammes af de nye retningslinjer for husstande med høj gæld – og man derved har en samlet gældsfaktor over 4 og en belåningsgrad over 60 %. Resultaterne kan ses af nedenstående tabel 1.

Tabel 1: Økonomien for den studerende og forældrene – med et fastforrentet afdragsfrit lån

	Fastforrentet 1 % lån med afdragsfrihed							
	København		Aarhus		Odense		Aalborg	
	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.	50 kvm.	80 kvm.
Antaget delejlighed til to?	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja	Nej	Ja
Købspris	2.034.000	3.254.000	1.605.000	2.568.000	1.099.000	1.757.000	1.000.000	1.599.000
Årlig markedsleje pr. kvm.*	1.300	1.300	1.150	1.150	950	950	1.050	1.050
Husleje pr. måned	5.417	8.667	4.792	7.667	3.958	6.333	4.375	7.000
Boligsikring	-813	-1.300	-719	-1.150	-594	-950	-656	-1.050
Månedlig husleje pr. lejer	4.604	3.683	4.073	3.258	3.365	2.692	3.719	2.975
Forældre, Likviditetskrav								
Huslejeindtægt, årsbasis	65.000	104.000	57.500	92.000	47.500	76.000	52.500	84.000
Fællesudgifter, ejerforening	-11.769	-17.119	-10.699	-15.514	-9.915	-14.320	-9.915	-14.320
Ejendomsskat	-3.177	-5.083	-2.923	-4.829	-1.729	-2.770	-1.817	-2.910
Renteudgifter til realkreditlån	-42.876	-68.484	-33.876	-54.084	-23.268	-37.059	-21.180	-33.756
Skattemæssig opgørelse	7.178	13.314	10.002	17.573	12.589	21.851	19.588	33.014
Skattebetaling/-besparelse	-3.734	-6.926	-5.203	-9.141	-6.549	-11.367	-10.190	-17.174
Årligt over-/underskud	3.444	6.388	4.799	8.431	6.040	10.484	9.398	15.840
Likviditet, over-/underskud pr. måned	287	532	400	703	503	874	783	1.320

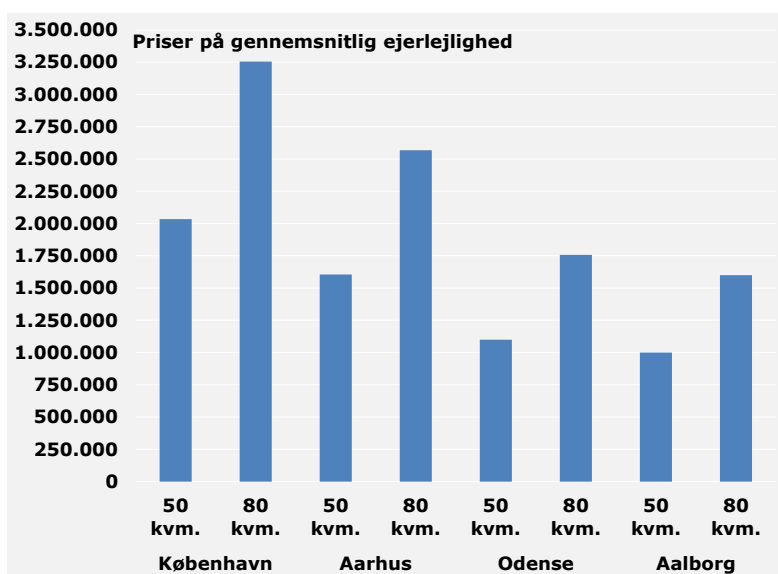
*Markedslejen er anslået og på baggrund af ejendomme opført før 31.12.1991. Er det en ejerlejlighed opført i den nyere bygningsmasse, vil markedslejen normalt være noget højere.

Kilde: Finans Danmark, Skat, home og egne beregninger

I tabel 1 ses det, at man som forældre i denne situation ligefrem kan have et lille løbende likviditetsoverskud på et forældre køb i København – det er første gang i nyere tid, at vi ser det fænomen, hvilket kan henføres til den seneste tids rentefald, hvor vi siden starten af året er gået fra det afdragsfrie 2 %-lån til 1,5 %-lån og nu 1 %-lån. Rentefaldet har bidraget til, at huslejeindtægten overstiger udgifterne til forældre købet. Det månedlige likviditetsoverskud er på i omegnen af 285 kroner ved køb af en gennemsnitlig ejerlejlighed på 50 kvadratmeter i København. Ser vi mod Aarhus, er der et lidt større likviditetsoverskud på omtrent 400 kroner, mens det i Odense er tæt på 500 kroner, og likviditetsoverskuddet toppet i Aalborg på cirka 785 kroner.

De store forskelle i likviditetskravene kan især henføres til de store prisforskelle på markedet for ejerlejligheder mellem universitetsbyerne. Den gennemsnitlige pris på ejerlejligheder er eksempelvis tæt ved dobbelt så høj i København sammenlignet med Odense og Aalborg, jf. tabel 1 eller figur 1.

Figur 1: Priserne på en gennemsnitlig ejerlejlighed på 50 kvm. eller 80 kvm. i landets studiebyer



Kilde: Boligsiden og egne beregninger

For den studerende bliver den månedlige husleje i eksempelvis København med en lejlighed på 50 kvadratmeter i omegnen af 4.600 kroner, hvis man har mulighed for at modtage boligsikring.

Helt generelt gælder det, at købes en større lejlighed, hvor der er mulighed for at ens barn kan dele den med en anden studerende og derved dele udgiften til husleje i to, falder udgiften for barnet. Det fremgår af tabel 1, hvis man ser på beregningerne for en lejlighed på 80 kvadratmeter. Her falder huslejen for barnet fra i omegnen af 4.600 kroner om måneden til små 3.700 kroner i København. For familien samlet set mindskes den samlede betaling ligeledes ved denne tilgang. En ting er dog det økonomiske aspekt for familien samlet set, noget andet er selvfølgelig også, at der både kan være fordele og ulemper forbundet med, at ens barn skal dele lejligheden med andre.

Det er klart, at der er tale om beregningseksempler, og der vil være variation fra ejerlejlighed til ejerlejlighed i udgifterne til eksempelvis ejerforeningen og ejendomsskatten, og har man særlige

ønsker til beliggenheden, vil prisen helt automatisk kunne blive noget højere, og dermed forringe det samlede regnestykke for forældrene.

Endelig kan der også være forskelle i markedslejen – altså den minimumsleje, man må fastsætte huslejen til for den studerende, og dermed i sidste ende den indtægt, som forældre købet genererer. Det er klart, at man som forældre ikke har et sigte om at mindske likviditetsunderskuddet/øge likviditetsoverskuddet på bekostning af den studerende ved at presse huslejen op. Pointen ved forældre købet går jo en smule tabt, hvis man ender på et udgiftsniveau, som ens barn ikke kan klare. Fokus vil i stedet ofte være på at fastsætte den mindst mulige husleje uden at komme i konflikt med skattereglerne.

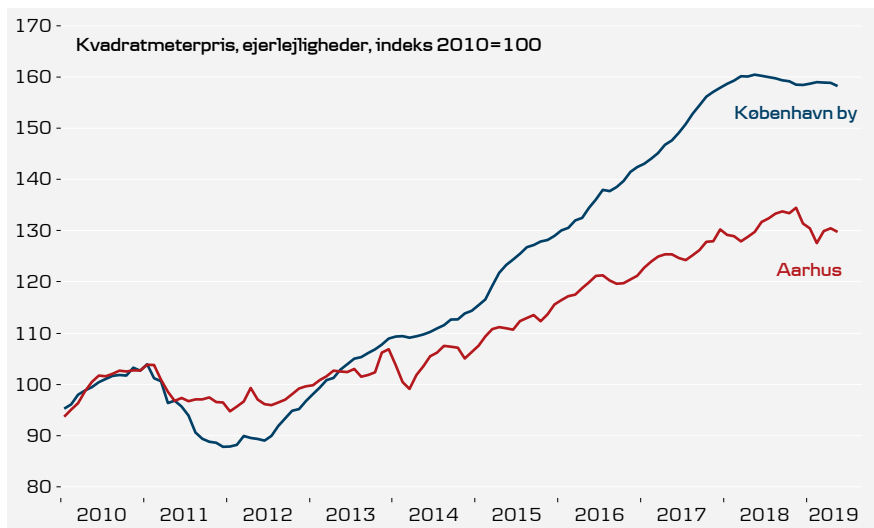
Hvis man sætter markedslejen for lavt, kan Skat kræve beskatning hos forældrene og ens barn kan blive beskattet af differencen mellem, hvad Skat mener, den gældende markedsleje er, og hvad man selv har sat huslejen til. Vi anbefaler derfor også, at man får rådgivning med ind over ved fastsættelse af huslejen.

Likviditetskravet ved forældre køb på historisk lave niveauer

Det er målt på den månedlige likviditetsbelastning blevet billigere over det seneste år at give sig i kast med et forældre køb. For omtrent et år siden lå likviditetsunderskuddet i eksempelvis København på cirka 530 kroner om måneden mod nu førnævnte likviditetsoverskud på omtrent 285 kroner for en ejerlejlighed på 50 kvadratmeter.

Udviklingen skyldes især to elementer. For det første har vi været vidne til en markant opbremsning på markedet for ejerlejligheder, jf. nedenstående figur 2, og det har betydet, at priserne over det seneste års tid har holdt sig i ro for første gang i en årrække, og dermed er der ikke et pres op på likviditetsunderskuddet fra denne kant. Samtidig er renterne faldet markant siden sidste år. Tilbage sidste sommer var det 2 %-lånet, der var det toneangivende fastforrentede lån – i dag er det som nævnt 1 %-lånet.

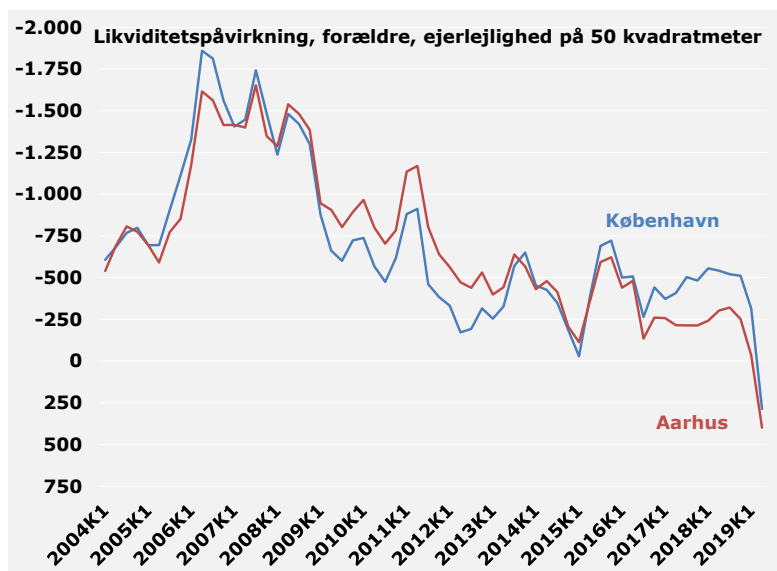
Figur 2: Markant prisopbremsning på markedet for ejerlejligheder



De aktuelt historisk lave realkreditrenter betyder også, at den løbende likviditetspåvirkning af økonomien i et forældre køb ser ganske fornuftig ud sammenlignet med udviklingen siden 2004, jf. nedenstående figur 3. Vi befinder os således i den helt lave ende af skalaen set over de seneste 14 år – og faktisk er likviditetsbelastningen for tiden på et historisk lavt niveau i både Aarhus og København.

Likviditetsunderskuddet var på sit højeste tilbage i sommeren 2006 på tæt ved 1.850 kroner om måneden i København – ført an af et dengang væsentligt højere renteniveau og et relativt højt prisniveau på ejerlejligheder.

Figur 3: Rentefaldet sender likviditetsbelastningen ved forældre køb i bundniveauer



Kilde: Finans Danmark, Boligsiden, Skat, home, Danmarks Statistik og egne beregninger

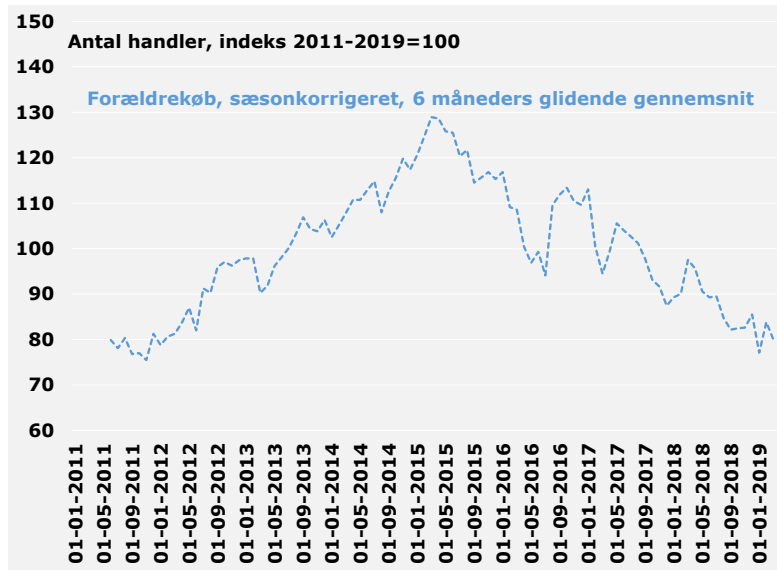
Aktiviteten af forældre køb når laveste niveauer i mange år

Vores aktivitetsopgørelse af forældre køb baserer sig på tal fra ejendomsmæglerkæden home. Det, vurderer vi, er en god indikator for den samlede aktivitet af forældre køb på hele markedet.

Appetitten på forældre køb toppede tilbage i 2015, og siden da har den overordnede tendens været gradvis mindre appetit på forældre køb, jf. figur 4. Hastigstigende priser på ejerlejligheder har været en del af forklaringen på den mindskede appetit på forældre køb gennem hovedparten af perioden siden 2015, men over det seneste års tid har det nok især været frygt for fremtidige prisfald på ejerlejligheder og opstramminger i låne regler pr. 1. januar 2018, der har været med til at trykke aktiviteten ned. Låne reglerne betyder, at låntagere med en gælds faktor over 4 (husholdningens samlede gæld holdt op imod den årlige bruttoindkomst) og en belåningsgrad på over 60 % af boligens værdi som udgangspunkt begrænses i lånevalget. Er man omfattet af de nye regler, kan man "kun" vælge mellem et fastforrentet lån med eller uden afdrag samt F5-lån med afdrag.

Vi skal tilbage til 2011 for at finde lavere aktivitet af forældre køb – og vi befinder os nu omkring 20 % under det gennemsnitlige niveau for perioden over de seneste 9 år og næsten 40 % under topniveauet fra foråret 2015.

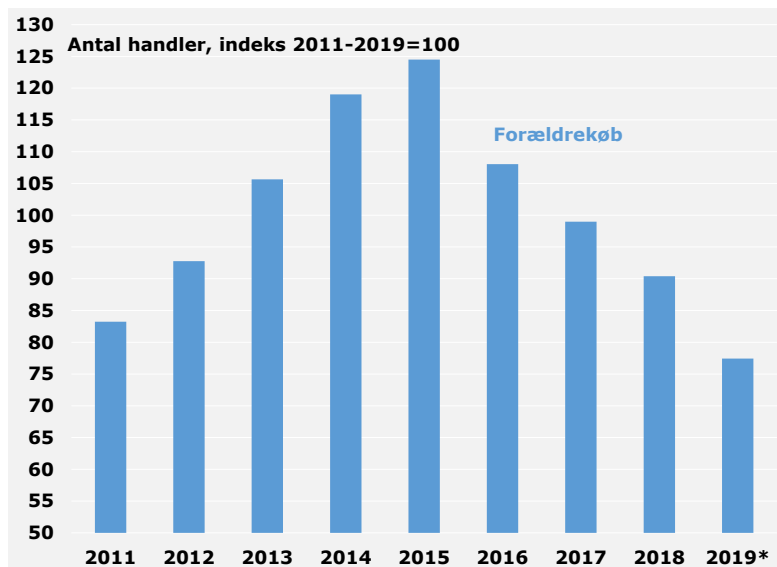
Figur 4: Vi skal tilbage til 2011 for at finde en lavere appetit på forældre køb



Kilde: home og egne beregninger

De foreløbige tal for 2019 viser, at forældre køb udgør i omegnen af 10 % af handelsaktiviteten på markedet for ejerlejligheder. Det er også den laveste andel målt i hele perioden fra 2011-2019, jf. figur 5. Forældre købs samlede andel af handelsaktiviteten toppede tilbage i 2013, hvor 18,4 % af handlerne på markedet for ejerlejligheder kunne henføres til forældre køb. Vi er altså gået fra, at tæt ved hver femte handel på markedet for ejerlejligheder var forældre køb til i dag i omegnen af hver tiende handel.

Figur 5: Forældre køb fylder en stadig lavere andel af markedet for ejerlejligheder



*2019 er anslået ud fra det sæsonkorrigerede antal af forældre køb i årets første 3 måneder
Kilde: home og egne beregninger

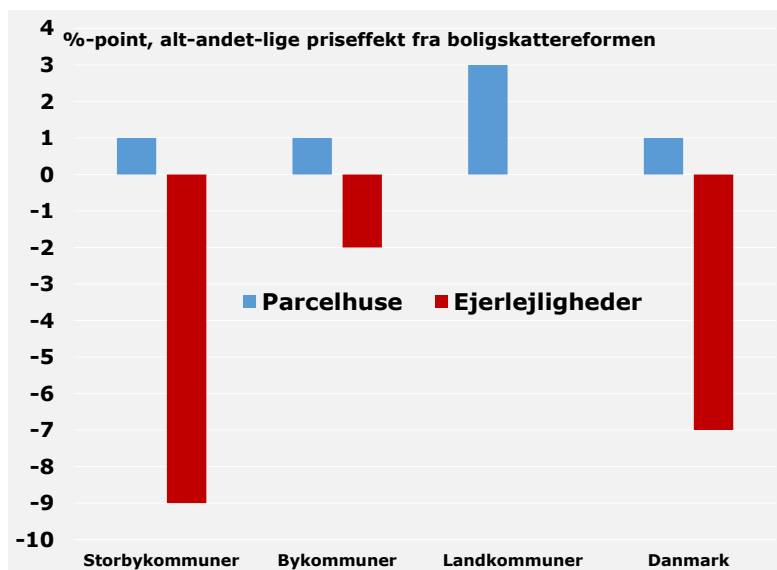
Forældre køb er ikke uden økonomisk risiko

Selv om den løbende økonomi i et forældre køb ser fornuftig ud her og nu, er det ikke ensbetydende med, at der ikke er en økonomisk risiko forbundet med forældre køb. Hvis eksempelvis priserne på ejerlejligheder falder tilbage, kan man risikere at stå tilbage med et mærkbart formuetab på forældre købet. Som nævnt kan frygten for denne negative formueeffekt umiddelbart være noget af det, der i øjeblikket er med til at dæmpe appetitten på forældre køb.

For tiden er der i hvert fald flere modvindsfaktorer for markedet for ejerlejligheder og særligt i København. For det første er priserne på ejerlejligheder kommet relativt højt op i en historisk kontekst. For det andet ser vi et stigende boligudbud via en høj byggeaktivitet og lavere handelsaktivitet. Endelig har der som nævnt været opstramminger på lånesiden samt boligskattereformen, som træder i kraft fra og med 2021.

Hvordan pris effekterne fra boligskattereformen spiller ud over de kommende år er usikkert, da potentielle boligkøbere både har svært ved at gennemskue selve indholdet i boligskattereformen, og samtidig afventer klarhed i form af nye vurderinger og de endelige skattesatser. Bundlinjen er dog, at boligskattereformen betyder en øget skattebyrde til markedet for ejerlejligheder, da grundværdierne reguleres kraftigt op. Skatteministeriet har lavet beregninger på boligskattereformen, og her anslår de, at den negative pris effekt på ejerlejligheder i ”Storbykommuner” alt andet lige vil være på 9 %, jf. figur 6. Trods denne negative pris effekt venter Skatteministeriet i deres grundscenarie stadig en samlet set positiv prisudvikling, og i så fald betyder skattereformen ”blot” en lavere prisvækst end ellers. Selve den isolerede pris effekt fra skattereformen stemmer godt overens med vores beregninger, der indikerer en alt andet lige negativ pris effekt på mellem 5-10 %. Jo dyrere ejerlejlighed desto større ventet negativ pris effekt.

Figur 6: Boligskattereformen prismæssigt tæt på neutral for parcelhuse og negativ for ejerlejligheder



Note: Hvis skattebyrden på ejerboligen stiger i forbindelse med overgangen til det nye boligskattesystem, opnår boligejeren en såkaldt skatterabat. Små 40 % af boligejerne ventes at få en skatterabat. Skatterabatten gives til alle boligejere, der ejer/køber boligen før 2021 (hvis køb af projektbyggeri skal bolig imidlertid stå klar til indflytning før september 2020 for at opnå skatterabatten). Skatterabatten sikrer altså, at man rent likviditetsmæssigt ikke påvirkes ved overgangen til det nye system. Skatterabatten er permanent gennem ens ejertid af boligen, men forsvinder ved salg af ejerbolig fra og med 2021. Herefter vil boligskattebyrden stige på markedet for ejerlejligheder og især i København. Det er dette, der vil give anledning til en negativ pris effekt.

Kilde: Skat

Der er samlet set ingen tvivl om, at der er flere risici forbundet med forældrekøb, og vores budskab er dermed som altid, at forældrekøb er investering i nytteværdi for familien og ikke i kroner og øre. Ud over risikoen for den løbende prisudvikling er der eksempelvis også usikkerhed omkring selve tidshorizonten af forældrekøbet. Det kan være, at ens barns boligbehov ændrer sig – måske som følge af flytteplaner med kæreste, udlandsplaner eller ændringer i studieretning, der kan betyde et geografisk skifte. I disse tilfælde kan det medføre, at lejligheden skal sælges inden for en kortere årrække, og i forbindelse med både køb og salg af fast ejendom indgår der betydelige faste omkostninger, der nemt kan løbe op i mere end 100.000 kroner.

Overvejer man at give sig i kast med et forældrekøb, har vi i boks 1 på næste side opstillet nogle almene råd, man med fordel kan starte med at se nærmere på.

Boks 1: Ti råd til huskesedlen i forbindelse med forældre køb

1. Forældre køb bør ikke ses som en investering i kroner og øre – det skal først og fremmest foretages, fordi man gerne vil hjælpe sit barn, og dermed er udgangspunktet nytteværdien for familien. Hvis man ønsker at investere sine penge, er der bedre måder at gøre dette på.
2. Få snakket grundigt igennem om forældre køb er den rigtige løsning for jer som forældre, og om I er villige til at give afkald på en del af jeres privatøkonomiske råderum. Og tænk også scenariet igennem, hvordan I vil have det, hvis forældre købet i sidste ende giver et økonomisk tab, men at jeres barn trods alt fik en bedre studietid.
3. Forældre køb er ikke den eneste måde at hjælpe sit barn på i studietilværelsen – det kan i stedet være via eksempelvis tilskud til studieböger eller husleje via eksempelvis en skattefri gave. En far og en mor kan hver maksimalt give deres barn en gave på op til 65.700 kroner om året (2019-niveau), uden det bliver beskattet. Det udgør i sagens natur en mindre økonomisk risiko end forældre købet.
4. Få en fornemmelse af om der er en anerkendelse fra barnets side i forhold til, at det skal være en mere langsigtet løsning – uden der selvfølgelig kan gives garantier i sidste ende. Lav endvidere aftaler omkring, hvad man kan forvente af vedligeholdelse og pleje af lejligheden. Derved mindsker man risikoen for, at når lejligheden engang skal sælges, at den er blevet misligholdt til skade for markedsværdien.
5. Tænk på hvorvidt lejligheden kan blive mere langsigtsholdbar, og man derved kan mindske udgifterne forbundet med køb og salg af bolig. Er lejligheden stor nok til, at en evt. kæreste kan flytte ind? Har man lyst til at blive boende, når man får job med en efterfølgende pæn lønstigning i forhold til SU-indkomst? Kan man selv som forældre få glæde af lejligheden til senior-tilværelsen? Kan lillebror/lillesøster få gavn af lejligheden?
6. Ved køb af lejlighed – vær sikker på, at udlejning er tilladt i henhold til ejerforeningens vedtægter.
7. Få rådgivning i forhold til skatteordninger i relation til forældre købet. Vi har taget udgangspunkt i den mest benyttede skatteordning i form af virksomhedsordningen, men for nogle kan den såkaldte kapitalafkastordning bedre betale sig.
8. Få rådgivning omkring den ”rette” markedsleje til huslejeopst. Få herefter lavet en lejekontrakt, der sikrer, at barnet kan opnå boligsikring. I relation til boligsikring skal man være opmærksom på de indkomstgrænser, der er afgørende for, at man kan modtage ydelsen.
9. Tænk nærmere over din renterisiko ved finansiering af køb, hvor du også inddrager din finansiering i eksisterende bolig. Det gælder både i forhold til likviditeten og sikring af friværdis.
10. Vær opmærksom på, at der er såkaldt asymmetri i beskatningen ved salg af lejligheden. Du bliver beskattet af evt. gevinst, men du får ikke fradrag ved formuetab. Man har i øvrigt mulighed for at sælge lejligheden videre til sit barn til 15 % under den offentlige ejendomsvurdering (ændres til 20 % når nye ejendomsvurderinger engang offentliggøres – formentlig i løbet af 2020). Bemærk dog, at lejligheden skal have en vurdering som en ”fri” lejlighed og ikke som udlejet, hvor værdien typisk er lavere. Det kan derfor kræve, at man opsiges lejemål, og herefter får en ekstraordinær ejendomsvurdering hos Skat.

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.