



12. marts 2019

Kort orientering om status på køb og salg  
af ejendomme i Søllerød samt lidt om de  
nyeste lånemuligheder

**EDC Lars Zola-Honoré**

v/ Ejendomsmægler & Valuar Lars Zola-Honoré



Mange tak for invitationen, til at komme med et kort indlæg her i dag :-)

Det er nu lidt mere end 6 år siden jeg overtog butikken her på Søllerødvej og vi siger mange tak for den positive velkomst.

Jeg ved, at jeg er i kapløb mod tiden, idet buffeten venter om lidt, - så jeg skal prøve at gøre det kvikt :-)



Jeg håber, at jeg kan bidrage med lidt nyt til jer.

Personligt har jeg jo en stærk interesse for dette felt og prøver også, at være up to date på det teoretiske.

Jeg vil prøve at eftervise, at vi efterhånden kender det lokale boligmarked rigtig godt, og undskylder hvis der også bliver en smule salgs-gas.....



- Den gamle købmandsbutik blev ejendomsmæglerforretning i 1981 og altid været en del af EDC
- I 2012 solgte butikken 22 boliger
- Vi kom til 1. januar 2013
- Vi sælger nu 108 boliger om året
- Dette med en kundetilfredshed på 9,6 ud af 10,0
- Vores tre nærmeste konkurrenter i Holte sælger hhv. 73, 83 og 85 boliger om året
- Jo flere salg giver naturligvis endnu flere erfaringer fra købere og sælgere



Et stærkt team gennem flere år med bred faglighed

- Vi er nu 8 ansatte på kontoret, heraf 1 på barsel
- 6 uddannede ejendomsmæglere
- Jeg selv i EDC siden 1996
- Arbejdet sammen med Helene siden 2001
- Arbejdet sammen med Sigga siden 2002
- Arbejdet sammen med Lasse siden 2005
- Stefan elev i 2014 og ejendomsmægler siden 2017
- To elever, - Lasse og Michael
- Samt senest tilkomne Kenneth Holt Nielsen fra Gl. Holte med 30 års erfaring



I 2018 er der registreret almindeligt salg af 31 villaer, 4 rækkehuse og 19 ejerlejligheder.

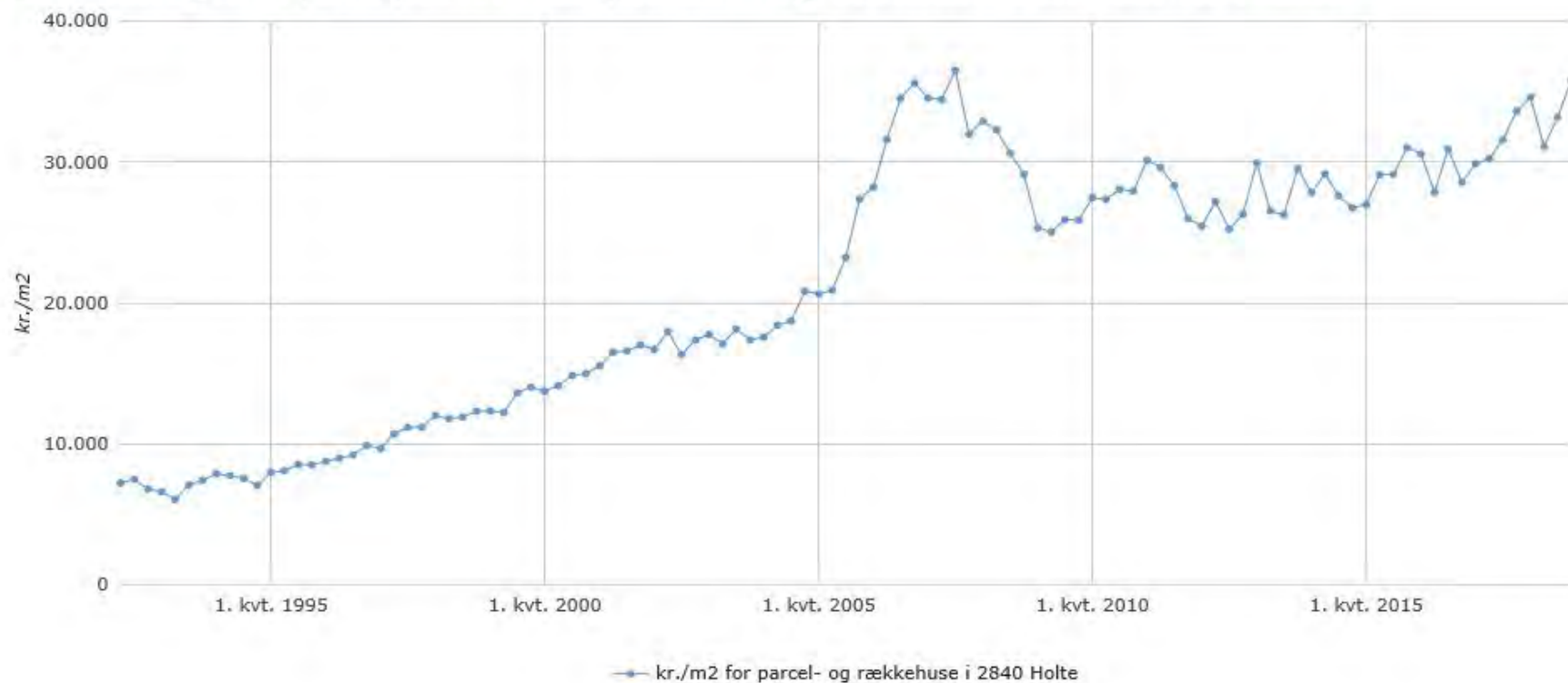


Et attraktivt udstillingsvindue midt i Søllerød, hvor stort set alle interesserede kigger forbi :-)

- Af de 31 villaer har vi solgt 13, altså 42%.
- To ”kon-kolleger” har solgt hver 3 villaer, de øvrige 1 eller 2 hver.
- Af de 4 rækkehuse, har vi og tre andre solgt ét hver.
- Vi solgte 5 af de 19 ejerlejligheder svarende til 26% og næststørste solgte 3 stk.

## Prisudviklingen

Udviklingen i pris pr. m<sup>2</sup> for parcel- og rækkehuse i 2840 Holte



4. Kv 2017 kr. 34.609 / 1. Kv 2018 kr. 31.113 /

2. kv. 2018 kr. 33.190 / 3. kv 2018 kr. 35.786

Første udbudspris 3. kv 2018 kr. 37.668

Pt. ca. 29 villaer til salg i Søllerød fra 32 til 53 på nær 1 til 25 og 1 til 69, - stor diversitet





For Holte er den gennemsnitslige salgstid for villaer 140 dage og det gennemsnitlige afslag 8%.

For både villaer og lejligheder, men særligt villaer, skal man være opmærksom på, at det kun er sælgende mæglers liggetid og afslag som tælles med.

Altså er det reelle afslag større og liggetiden længere



Søllerød adskiller sig efter min vurdering lidt fra vores omkringliggende kommuner

Vi har længere liggetider end både Birkerød, Hørsholm, Gentofte og Lyngby-Taarbæk.

Jeg fornemmer, at borgere her i Søllerød sætter deres villa til salg i bedre tid i forhold til deres behov sammenlignet med de andre kommuner.

Dermed går der længere tid før man som hussælger bliver utålmodig og sætter udbudsprisen ned.

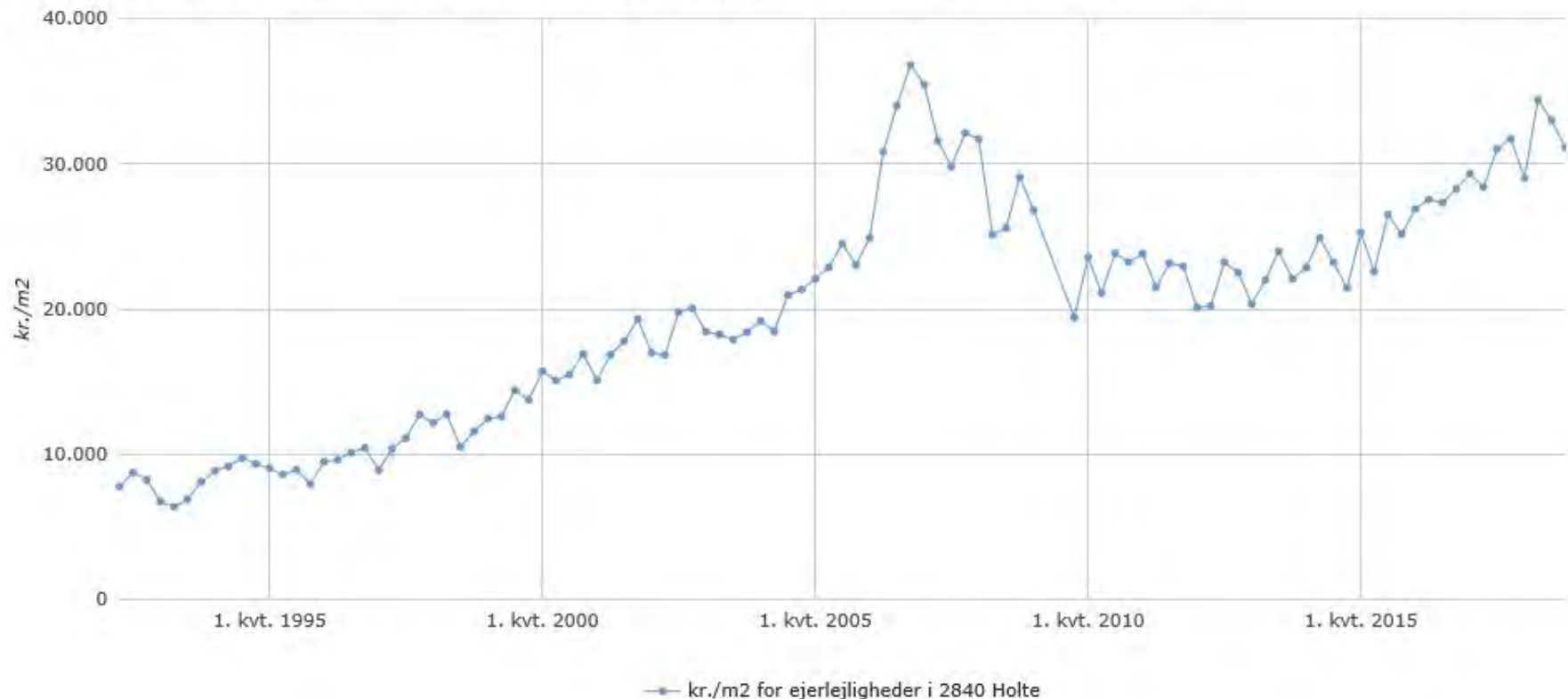


I sådanne markeder (jeg har også tidligere sammenlignet med sommerhuse i Hornbæk samt lejlighederne i Tuborg Nord), er risikoen for store prisfald teoretisk set mindre efter min vurdering.

Hvis markedet bliver dårligt, vil ejerne blot beholde deres boliger og vente til bedre tider, - og dermed holdes udbuddet nede.

## Prisudviklingen

Udviklingen i pris pr. m<sup>2</sup> for ejerlejligheder i 2840 Holte



4. Kv 2017 kr. 29.018 / 1. Kv 2018 kr. 34.444 /

2. kv. 2018 kr. 32.993 / 3. kv 2018 kr. 31.107

Første udbudspris 3. kv. 2018 kr. 32.888

Pt. 12 ejerlejligheder til salg i Søllerød fra 24 til 44



For Holte er den gennemsnitlige salgstid for ejerlejligheder 79 dage og det gennemsnitlige afslag 4%.

Dette marked er ikke ligeså super-hurtigt som København, men stort set sammenligneligt med vores nabokommuner efter min mening.



Ingen forventer stigende priser. Alle håber de holder, men nogle frygter også et lille fald.

Lejlighederne i København forventes at falde.

Flere udviser derfor lidt forsigtighed

Min fornemmelse er, at frygten for et større fald i priserne og opbremsning i salget, er aftaget siden sidste kvartal. Foråret er på vej :-)

Jeg tror vi får et par år med helt flad prisudvikling (og krydser fingre for ej et fald), og så retter det sig.



Søllerød stadig super attraktivt, med de mange års historie, de varierede boliger, palæerne og frem for alt de store skove.

Gør hvad vi kan for at fastholde på landkortet, artikel i Berlingske, etc.

**ANNONCE**

### Luksus med sjæl i Søllerød

Smuk natur blandet med gammel landsbyidyl og en unik historie gør Søllerød til en perle i det nordsjællandske, og her finder du sjældne luksusboliger med plads til at trække vejret.

**V**est for søer og søer, og med smukke udsigter til Søllerød Sø og Søllerød Sø, er der en fantastisk bolig i Søllerød. Den er en smuk og velholdt villa med en stor have og en fantastisk udsigt til Søllerød Sø. Den er en smuk og velholdt villa med en stor have og en fantastisk udsigt til Søllerød Sø.

**Fakta om Søllerød**  
**Indbyggertal:** 11.000  
**Arealet:** 10 km²  
**Postnummer:** 2870 Søllerød  
**Region:** Nordjylland



**Da en berømt digter besøgte Søllerød Kro**  
 Her er et billede af en af de mange smukke boliger i Søllerød. Den er en smuk og velholdt villa med en stor have og en fantastisk udsigt til Søllerød Sø.

**Et lille stykke af Toscana**  
 En smuk villa med en stor have og en fantastisk udsigt til Søllerød Sø. Den er en smuk og velholdt villa med en stor have og en fantastisk udsigt til Søllerød Sø.

**Ekklusiv idyl højt på en bakketop**  
 En smuk villa med en stor have og en fantastisk udsigt til Søllerød Sø. Den er en smuk og velholdt villa med en stor have og en fantastisk udsigt til Søllerød Sø.

Løbende avisannoncer, men også artikler om fx Halloween i avis og på Facebook, etc.



- Halloween var en stor succes til trods for det kolde fugtige vejr
- Måske vi også skal holde fastelavn, ligesom på Trørød Torv?
- På opfordring planlægges lille primitiv kaffe-pause-bænk på pladsen foran vores butik, hvor I altid er velkomne til en kop kaffe.





## Lidt om de nyeste lånemuligheder



Faktisk laver vi meget lidt rådgivning om lån i dag, idet vi for nogle år siden fik nye retningslinjer fra Danske Ejendomsmæglerforening om, ikke at måtte yde rådgivning til køber, hvis vi repræsenterede sælger.

Hertil kommer, at EDC jo ikke er ejet af nogen bank og ikke har noget banksamarbejde. Vi står frit og vil ikke have den økonomiske forbindelse mellem ejendomsmægler og bankrådgiver.

Jeg har spurgt en god ven i Jyske Bank og en anden god ven i Sparekassen Kronjylland



De 2 mest spændende nyheder er vel 0% i rente i 10 år (Jyske Bank "first-mover")

Og

1,5% i fast rente 30 år (Nykredit "first-mover")

# Danmarkshistorie fra Boligejernes Bank



## Realkreditlån med fast rente på 0%

Eksempel på Jyske Fast Rente 10 år med afdrag

10-årigt fastforrentet lån med afdrag fra Jyske Realkredit A/S med et samlet kreditbeløb/udbetalt beløb på 250.000 kr., 40 kvartårige terminer. Debitorrente, fast, 0,00%, en variabel bidragssats på 1,00% ved 60-80% belåning og ÅOP før skat, 2,69 %. Hovedstol på 269.889 kr. inkl. kurstab ved kurs på 97,30 og kursskæring ved udbetaling, bevillingsgebyr, kurtage og tinglysningsafgifter til staten. Første års gennemsnitlig ydelse før skat, 2.466 kr./md. Samlede tilbagebetalinger før skat 285.111 kr. – heraf samlede renter og bidrag 15.222 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom.

# ”Evighedslån”

## Rentefald åbner for boliglån til 1,5 pct. \*

Den seneste tids rentefald har gjort, at du nu kan få 1,5 pct. fast rente i 30 år både med og uden mulighed for afdragsfrihed.

1,5 pct. i fast rente over 30 år både med og uden afdrag er en super attraktiv mulighed til dig. Det er et fantastisk 'evighedslån'. Specielt godt til dig, som ønsker sikkerhed for renterne og regner med at holde lånet til udløb eller i lang tid.

### \* Eksempel: Jyske Fast Rente 30 år med 10 års afdragsfrihed

30-årigt fastforrentet lån med 10 års indledende afdragsfrihed fra Jyske Realkredit A/S med et samlet kreditbeløb/udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 120 kvartårlige terminer. Debitorrente, fast, 1,51%, en variabel bidragssats på 0,9750% i perioder med afdragsfrihed og en variabel bidragssats på 0,6125 % i perioder med afdrag ved 80% belåning og ÅOP før skat, 2,69 %. Hovedstol på 1.056.616 kr. inkl. kurstab ved kurs på 95,40 og kursskæring ved udbetaling, bevillingsgebyr, kurtage, fast tinglysnings afgift til staten. Det antages at den variable tinglysningsafgift til staten genbruges. Første års gennemsnitlig ydelse før skat, 2.176kr./md. med afdragsfrihed. Første års gennemsnitlig ydelse før skat når afdragsfrihed ophører, 5.581kr./md. Samlede tilbagebetalinger før skat 1.556.045 kr. – heraf samlede renter og bidrag 499.428 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom

# Hør eventuelt mere hos Rikke



**Bankrådgiver**  
**Jyske Bank Online**

Rikke Klittegaard

Tlf. 8989 9106

E-mail: [rkl@jyskebank.dk](mailto:rkl@jyskebank.dk)



Lidt notater fra Jyske Bank:

Hvis pensionist så under 60%

Kræver almindelig økonomi godkendelse. Mange regler, gældsfaktor, formue, etc.

Ikke 30 års afdragsfrihed når først pension, 10 års afdragsfrihed (ikke sikkert).

Man skal have styr på finansieringen inden pension. Beregner at nå under 60% når pension, hvis fx lån når 55 år

# Totalkredit

## Nye lån med 30 års afdragsfrihed

Introduceres tirsdag den 12. marts 2019



SPAREKASSEN  
KRONJYLLAND

#påvej



# Gælder for lånetyperne:

F-kort+

og

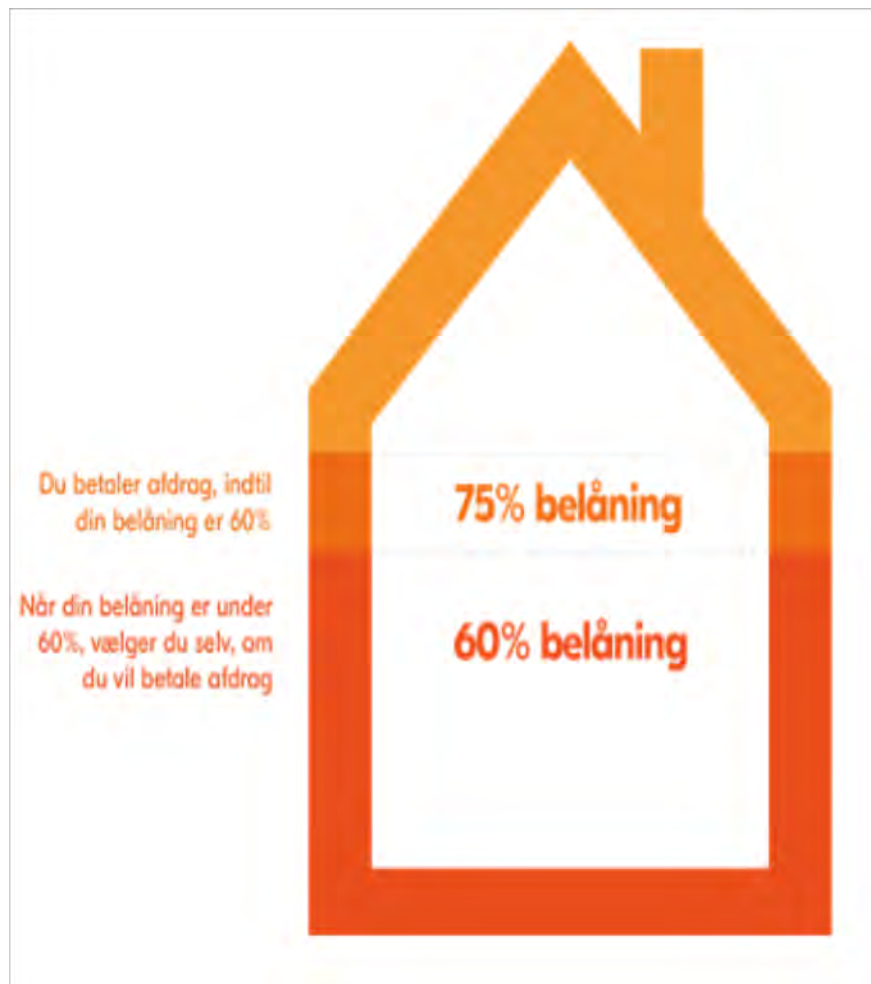
RenteMax+

- F-kort+
  - Variabel rente baseret på CITA 6 månedersrenten +/- et rentetillæg, hvorfor renten automatisk justeres hver den 1. januar og 1. juli
- RenteMax+
  - Variabel rente baseret på CIBOR 6 månedersrenten +/- et rentetillæg, hvorfor renten automatisk justeres hver den 1. januar og 1. juli
  - Her får du dog loft over renten i en aftalt periode, typisk 5 eller 10 år ad gangen



## Mulighed for op til 30 års afdragsfrihed

- Mulighed for at låne op til 75% af boligens værdi, og når gælden udgør højst 60%, kan der vælges op til 30 års afdragsfrihed.



# Større fleksibilitet

- Når lånet udgør højst 60% af boligens værdi, kan du hvert kvartal vælge, om du vil afdrage på lånet:
  - Vil du nyde livet i en periode og dermed have den lavest mulige ydelse, eller vil du spare yderligere op i din bolig og dermed afdrage i en periode?
- Når lånet udløber, skal restgælden betales tilbage – f.eks. ved at optage nyt lån eller ved at sælge boligen.





Noter:

Der er ikke som sådan nogle særlige krav, hvis låntager er pensionist, men man anbefaler oftest en lavere gældsfaktor jo nærmere en person er på pensionering.

Som præsentationen også viser, så er de nye lån attraktive for både ældre, der planlægger sin pensionstilværelse, og for pensionister. Førstnævnte har mulighed for at afvikle, mens de arbejder, så de kommer ned under 60%, når de skal på pension, og derefter kan de vælge afdragsfrihed resten af livet, mens pensionister med en belåning under 60% blot har mulighed for at vælge afdragsfrihed resten af livet.



Spørgsmål

eller

Buffet?