
Værdiansættelse af andelsboliger

- Konsekvenserne ved manglende alternativ til den offentlige vurdering

Værdiansættelse af andelsboliger

- Anskaffelsesværdi
- Valuarvurdering
- Offentlig vurdering





10 års stilstand for foreninger med offentlig vurdering

2012

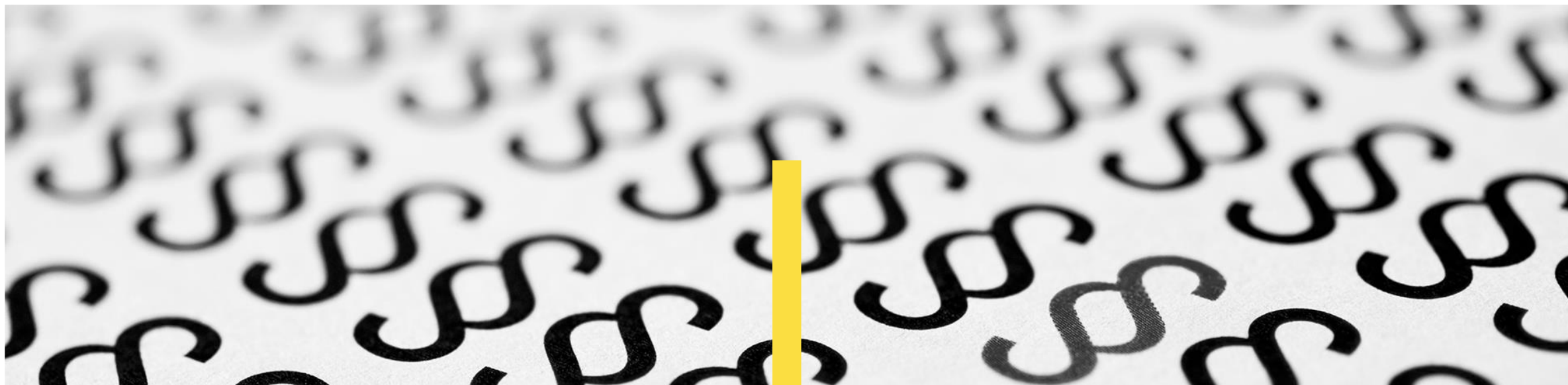
Den offentlige vurdering suspenderes.

2020

Den offentlige vurdering for private andelsboligforeninger opgives.

2021

Anbefalinger fra Udvalg om andelsboliglovens værdiansættelsesprincipper.



Udvalgets anbefalinger

- Nettoprisregulering af 2012-vurderingen
- Forlængelse af valuarvurderingens gyldighed



Anvendelsen af værdiansættelsesprincipperne



København by

VÆRDIANSÆTTELSESPRINCIP

Anskaffelsespris: 3 pct.

Valuarvurdering: 80 pct.

Offentlig vurdering: 17 pct.

EJENDOMSVÆRDI

Anskaffelsespris: 22.300 kr./kvm.

Valuarvurdering: 27.100 kr./kvm.

Offentlig vurdering: 21.300 kr./kvm.



Vestjylland

VÆRDIANSÆTTELSESPRINCIP

Anskaffelsespris: 41 pct.

Valuarvurdering: 4 pct.

Offentlig vurdering: 55 pct.

EJENDOMSVÆRDI

Anskaffelsespris: 10.400 kr./kvm.

Valuarvurdering: 13.800 kr./kvm.

Offentlig vurdering: 10.500 kr./kvm.



Konsekvenser

- **Konsekvenser ved manglende alternativ til den offentlige vurdering fra 2012:** mindre incitament for vedligeholdelse og energiforbedringer
- **Konsekvenser, hvis foreninger bliver ”tvunget” til at anvende valuarvurdering:** størstedelen af landets andelsboligforeninger bliver økonomisk belastet uden, at det nødvendigvis fører til en forøget salgsværdi.

Er andelsboliger blevet ligeså dyre som ejerboliger?



NEJ!

- den gennemsnitlige kvadratmeterpris ligger på ca. 62 pct. (2019)

FIGUR 4: Forhold mellem gennemsnitlige kvadratmeterpriser for udlejningsejendomme (opført før 1964 med minimum 7 lejligheder) og ejerlejligheder i København, 1992-2019



Kilde: Andersen (2019b).



... Men andelsboliger er blevet dyrere siden 1990'erne

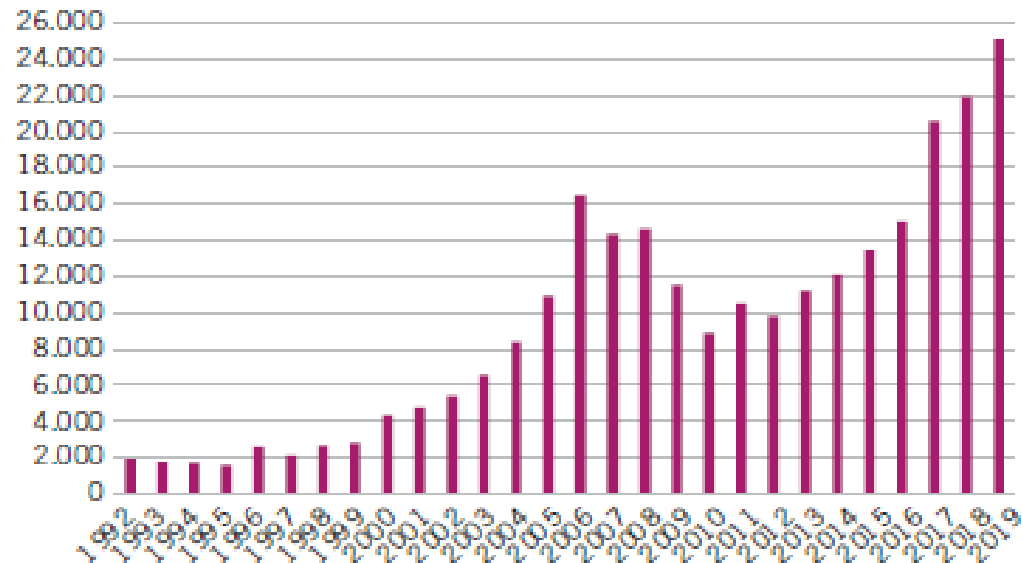
- Det skyldes ikke muligheden for pant i andelen.

Forklaringen er prisudviklingen for udlejningsejendomme.



Prisudvikling på udlejningsejendomme

FIGUR 3: Gennemsnitlige kvadratmeterpriser i København og på Frederiksberg for private udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder, 1992-2019



Kilde: Andersen (2019b), "Prisudvikling for private udlejningsejendomme opført før 1964 med minimum 7 lejligheder".

- Det er primært bestemmelserne i lejeloven, der har ført til prisstigninger på private udlejningsejendomme.
- Hvilket har ledt til højere offentlige vurderinger og valuarvurderinger af private andelsboligforeninger.
- Derfor er løsningen også at se på reguleringen af lejemarkedet.

Andelsboliger er fortsat en mellemvej mellem ejer- og lejeboliger



Rapport fra Cevea 2022:

- Hvis man sammenligner den økonomi, som *nuværende* beboere i de forskellige boligformer har, placerer beboerne i andelsboliger sig mellem ejerbolig og lejeboliger.
- Tilsvarende er personer, der *flytter ind* i en andelsbolig i dag, rigere end personer, der flytter i lejeboliger, men fattigere end personer, der flytter i ejerbolig.
- Dem, der flytter i andelsbolig i dag, har både større formuer og højere indkomster, end dem, der flyttede i andelsbolig for 10 år siden. Udviklingen er dog relativt afdæmpet sammenlignet med det øvrige boligmarked.



Andelsboliger er for alle

Københavns Boligreddegørelse 2023:

Tallene om familier viser, at andelsboligen er den boligform, der er mest blandet - og familietyperne er faktisk stort set ligeligt fordelt.

Andelsboliger er hermed en vigtig boligform i den blandede by.

