



3. UDVALGSSEKRETARIAT (ØKONOMIGRUPPEN)

14. maj 2008

Ref.: 07-000555-2

Kontakt:

Niels Hoffmeyer

Direkte: 3602

Økonomisk Konsulent

Notat
om
prisudviklingen på andelsboliger
(set i relation til det øvrige boligmarked)

Resume:

Folketingets Boligudvalg anmodede i december 2007 om en kort vurdering af de meget store stigninger i salgspriserne på andelsboliger, især i de seneste år. Der ønskes også en sammenligning med prisudviklingen for det øvrige ejerbolig-marked.

Der findes i dag ca. 190.000 andelsboliger, svarende til ca. 7½ procent af boligmassen. I 1980 udgjorde andelsboligerne kun ca. 2 procent af boligmassen. 60 pct. af andelsboligerne er beliggende i København og på Frederiksberg.

Der udarbejdes ikke officiel statistik over priserne/værdien af den enkelte andelsbolig. Man er derfor nødt til at gå andre veje (f.eks. spørgeskemaundersøgelser) for at få en **indikation** af prisudviklingen og prisniveauet. Hertil kommer, at den **reelle** pris på en andelsbolig også er afhængig af den såkaldte månedlige boligafgift til selve andelsboligforeningen. Det betyder, at der er et meget stort **usikkerhedsmoment**, når priserne på andelsboliger skal vurderes. Det er svært at få et entydigt billede.

I hovedreglen er det salgspriserne på private udlejningsejendomme (etageejendomme), der via den offentlige vurdering eller en valuar vurdering bestemmer **maksimalprisen** på den enkelte andelsbolig. Den **faktiske** pris bestemmes herefter af, hvor højt den enkelte boligforenings generalforsamling sætter salgsprisen i forhold til maksimalprisen, hvorefter det er op til efterspørgslen at bestemme den endelige pris.

Spørgsmålet om prisstigninger på andelsboliger har været drøftet i boligudvalget den 15. november 2006 på baggrund af en rapport fra **Økonomi- og Erhvervsministeriet**, dateret den 13. marts 2006. Konklusionen i rapporten var bl.a., at andelsboliger var steget en del mere i pris end ejerboliger i perioden 1999-2004, men at andelsboliger i Københavnsområdet stadig lå langt under prisen på en nogenlunde tilsvarende ejerlejlighed, svarende til ca. 35 procent af ejerlejlighedsprisen (i 2005). Tallene byggede her på en **spørgeskema-undersøgelse**.

De meget store stigninger i salgspriserne på **etageejendomme** til udlejning i perioden efter 2004, har med et vist efterslæb medført kraftige stigninger i den **offentlige 2006-vurdering** af etageejendomme. Det har også haft effekt på de etageejendomme, der ejes af andelsboligforeninger, således at værdien af andelsboligerne nogle steder er mere end fordoblet på bare to år.

Konklusionen i notatet er dog, at selvom andelsboligerne er steget meget i pris siden 2004, viser undersøgelser af **udbudspriser** på andelsboliger i boligannoncer, at prisen stadig er under en tilsvarende ejerlejlighed i Københavnsområdet. Men prisniveauet nærmer sig, og udgør nu **skønsmæssigt** ca. 60-70 procent af ejerlejlighedspriserne ved en **gennemsnitsbetragtning**. Der er formentlig meget stor variation omkring gennemsnittet. Det hører selvfølgelig med i billedet, at prisstigningerne på ejerlejligheder efter 2005 er stagneret/faldet.

Indholdsfortegnelse

1. Den stillede opgave	side 4
2. Hvor mange andelsboliger er der i dag	side 5
3. Væsentlige juridiske regler for fastsættelse af prisen på en andelsbolig	side 6
4. Vurderinger af prisudviklingen på andelsboliger (2004-2008)	side 7
4.a. Prisudviklingen for etageejendomme	side 8
4.b. Prisudviklingen for etageejendomme og ejerboliger (1992-2007)	side 10
5. Aktuelle vurderingspriser på andelsboliger (april 2008)	side 11

1. Den stillede opgave

Folketingets Boligudvalg har i december 2007 anmodet om en **kort** beskrivelse og analyse af årsagerne til de meget store stigninger i salgspriserne på andelsboliger, især i de seneste år, også set i relation til ejerboligmarkedet. Der ønskes tillige en beskrivelse af udviklingen i de offentlige vurderinger af andelsboligerne.

Det fremgår således af en rapport fra **Økonomi- og Erhvervsministeriet** (marts 2006) ¹, at priserne på traditionelle og støttede andelsboliger i perioden 1999 til 2004 er steget med henholdsvis 143 pct. og 58 pct., og at det er væsentligt mere end ejerboligerne, men at **prisniveauet** stadig lå langt under ejerboligerne i Københavnsområdet. Prisudviklingen for andelsboliger byggede på en særlig spørgeskemaundersøgelse.

Rapporten blev drøftet på et ekspertmøde i Boligudvalget den 15. november 2006.² I **bilag 1** er beskrevet de vigtigste af beregningerne i rapporten.

Men siden rapportens fremkomst er værdien/priserne på andelsboliger steget yderligere som følge af de meget høje offentlige vurderinger, der blev foretaget i **efteråret 2006**. Og spørgsmålet er, hvordan det har påvirket andelsboligerne i relation til ejerboligmarkedet.

For en god ordens skyld tilføjes, at der ikke udarbejdes offentlig statistik over priserne/værdien af den enkelte andelsbolig. Der findes kun statistiske opgørelser over værdien af etageejendommen, hvori den enkelte andelsboligforening er beliggende, men selv denne statistik er ikke offentliggjort. **Man er derfor nødt til at gå andre veje, hvis man vil have indikatorer for prisudviklingen, og det gør det meget svært at få et entydigt billede af både prisniveau og prisudvikling.**

¹) "Analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet", 13. marts 2006, Økonomi- og Erhvervsministeriet (version 6) (Boligudvalget, alm. del. Bilag 54)

²) "Baggrundsmateriale til boligudvalgets ekspertmøde om andelsboliger", onsdag d. 15. november 2006.

2. Hvor mange andelsboliger er der i dag

I **tabel 1** er vist fordelingen af boliger på ejerform samt fordelingen af andelsboliger på de tre hovedtyper. Andelsboligmarkedet bestod i 2005 af i alt cirka 186.000 andelsboliger, hvilket var 7,3 procent af den samlede boligmasse. I 1980 udgjorde andelsboligerne kun ca. 2 procent af den samlede boligmasse. I dag (2007) er andelsboligmarkedet steget til ca. 190.000 boliger.

Andelsboliger kan som bekendt opdeles på typer, hvor de traditionelle andelsboliger tegner sig for over 71 procent af samtlige andelsboliger. De støttede andelsboliger udgør cirka 22 procent af andelsmarkedet, og resten er de nye andelsboliger (jf. tabel 1. nedenfor).

Tabel 1.a: Fordeling af boliger på ejerform (2005)

Boligform	i pct.	Antal boliger
Andel*	7,3	185.722
Almennyttige boliger	20,0	506.220
Ejerbolig	51,3	1.295.030
Privat udlejning	20,9	526.879
Andre	0,2	5.892
I alt	100,0	2.519.743

* De forskellige typer af andelsboliger er opgjort i tabel 1.b. nedenfor.

Tabel 1.b: Fordeling af andelsboliger på typer (2005)

Andelsboliger fordelt på typer	i pct.	Antal boliger
Traditionelle	71,3	132.457
Støttet	22,2	41.237
Nye	6,4	12.028
I alt	100,0	185.722

Kilde: Egne opstillinger på baggrund af Erhvervs- og Byggestyrelsen (2006).

Ca. **60 pct.** af andelsboligerne er beliggende i København og på Frederiksberg, og 4 pct. er beliggende i Århus. Ca. 30 pct. er beliggende udenfor de store byområder.

3. Væsentligste juridiske regler for fastsættelsen af priser på andelsboligerne

Andelsboligforeninger er omfattet af andelsboligloven, der senest er ændret ved lov nr. 521 af 21. juni 2005. Loven indeholder en række bestemmelser, som skal overholdes, når man stifter en andelsboligforening.

Udover selve andelsboligloven er andelsforeningens vedtægter ret centrale, idet der i vedtægterne blandt andet er beskrevet boligafgiften i andelsforeningen og de almindelige husregler.

Når en andel overdrages til en anden person skal foreningens bestyrelse godkende overdragelsesaftalen. Foreningen godkender også den nye andelshaver i foreningen. De nye andelshavere kan findes på mange måder, som kan variere fra forening til forening. For eksempel har nogle foreninger ventelister, og i andre foreninger skal sælgeren af andelen selv finde en køber ved opslag m.v.

En meget vigtig bestemmelse er andelsboliglovens § 5, stk. 2, der fastsætter den øvre grænse for, hvor meget man **maksimalt** må tage for en andel. Andelens maksimale værdi kan vurderes ud fra et af de tre følgende kriterier (jf. LBK nr. 960 af 19. september 2006):

1. Anskaffelsesprisen.
2. Den **kontante handelsværdi som udlejningsejendom**. Vurderingen skal foretages af en autoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel.
3. Den senest **ansatte ejendomsværdi** med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

På generalforsamlingen besluttet det, hvilket af de tre principper, ejendommen skal vurderes efter, **samt hvor højt man skal gå i prisfastsættelsen af andelen i forhold til maksimalprisen**. Man fratrækker restgælden i ejendommen for at nå frem til, hvad andelen er værd. Andelens værdi er således en andel af foreningens nettoformue.³

En lovændring trådte i kraft fra februar 2005, hvorefter det blev muligt at optage lån mod pant i andelsboligen, og det har formodentlig lettet adgangen for mange til at erhverve en andelsbolig.

4. Vurderinger af prisudviklingen på andelsboliger (2004-2008)

Det fremgår af andelsboligloven, at medmindre man anvender anskaffelsesprisen som vurderingsgrundlag for andelsboligforeningen, er det den **kontante handelsværdi som udlejningsejendom**, der er grundlaget for vurderingen. Det gælder, hvad enten det er en valuar, der foretager vurderingen, eller det er den senest fastsatte offentlige vurdering. Sidstnævnte skal afspejle handelsværdien på markedet for udlejningsejendomme.

I et svar⁴ til skatteudvalget af 22. juni 2007 fremfører skatteministeren følgende vedrørende vurderingen af andelsboliger:

³) Derudover kan medregnes værdien af forbedringer i den enkelte andelslejlighed.

⁴) Svar på spørgsmål 288: "Vil ministeren redegøre for, hvorledes maksimalprisprincippet og evt. øvrige særlige kendetegn ved andelsboligformen afspejler sig i SKAT's seneste vurdering af andelsboliger?"

"Andelsboliger vurderes som alle andre ejendomme i henhold til reglerne i vurderingsloven, dvs. at ejendomsværdien ifølge § 9 skal svare til værdien i handel og vandel på vurderingstidspunktet. Der er ingen særlige bestemmelser i vurderingsloven for vurdering af ejendomme tilhørende andelsboligforeninger. Ved vurderingen skal der ikke tages hensyn til ejerformen. Etageejendomme ejet af andelsboligforeninger vurderes efter samme retningslinier som gælder for etageejendomme til udlejning."

"Afslutningsvis kan jeg oplyse, at der findes en mindre gruppe andelsboliger, der er opført efter 1981 med støtte fra stat eller kommune. Disse ejendomme vurderes med udgangspunkt i opførelsesomkostningerne."

I øvrigt anfører skatteministeren i sit svar, at der ved vurderingen af ejendomme ejet af andelsboligforeninger **ikke** tages hensyn til maksimalprisprincippet.

Det fremgår således klart af svaret, at etageejendomme ejet af andelsboligforeninger i hovedreglen vurderes efter samme retningslinier som gælder for etageejendomme til udlejning.

Det er vigtigt at påpege, at langt størstedelen af de 525.000 private udlejningsejendomme er underlagt princippet om **omkostningsbestemt leje**, der gælder for alle ejendomme opført før 1991. Kun undtagelsesvist har kommunerne undtaget udlejningsejendomme fra den omkostningsbestemte husleje.

Umiddelbart skulle man tro, at en udlejningsejendom der er underlagt omkostningsbestemt husleje, vil have en moderat udvikling i salgsprisen og dermed i den offentlige vurdering, som følge af den begrænsning, der er lagt i huslejen, både på huslejeniveauet og den årlige huslejestigning⁵.

Heraf følger også, at den **formodede** moderate prisudvikling for udlejningsejendomme vil smitte af på de ejendomme, der er ejet af andelsboligforeninger.

Det kunne derfor være interessant at se, hvordan den faktiske udvikling i priserne og de offentlige vurderinger på etageejendomme har udviklet sig gennem de sidste år.

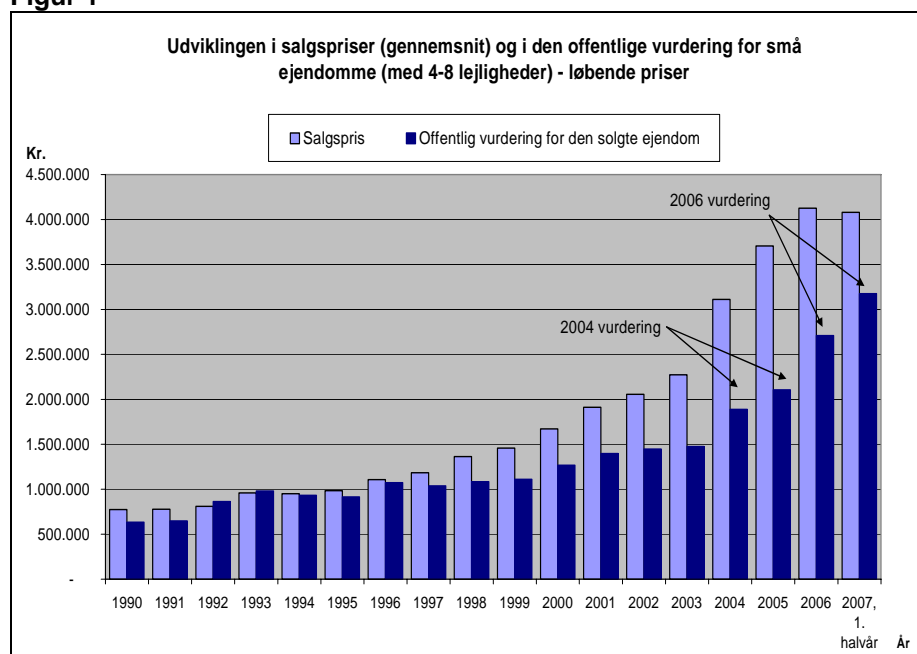
⁵⁾ **Vismændene** skriver således i deres forårsrapport 2001 (side 249): "Ud over den skattemæssige behandling af andelsboligforeninger har andelshavere af ældre ejendomme også en indirekte gevinst af huslejereguleringen. Det skyldes, at salgsprisen for en udlejningsejendom er afhængig af de fremtidige lejeindtægter. Andelsboligforeningen kan derfor købe en privat udlejningsejendom til en lavere pris, end hvis huslejen havde været fastsat på markedsvilkår."

4.a. Prisudviklingen for etageejendomme

Nedenfor er vist udviklingen i salgspriser og den offentlige vurdering fordelt på **små udlejningsejendomme** (4-8 lejligheder) og **store udlejnings-ejendomme** (flere end 9 lejligheder).

De små ejendomme er primært beliggende i provinsen, medens de store ejendomme primært findes i Københavnsområdet og i Århus. Der handles mellem 400 og 700 små ejendomme på årsbasis.

Figur 1



Kilde: SKAT's halvårsstatistikker over ejendomssalg. Egne beregninger.

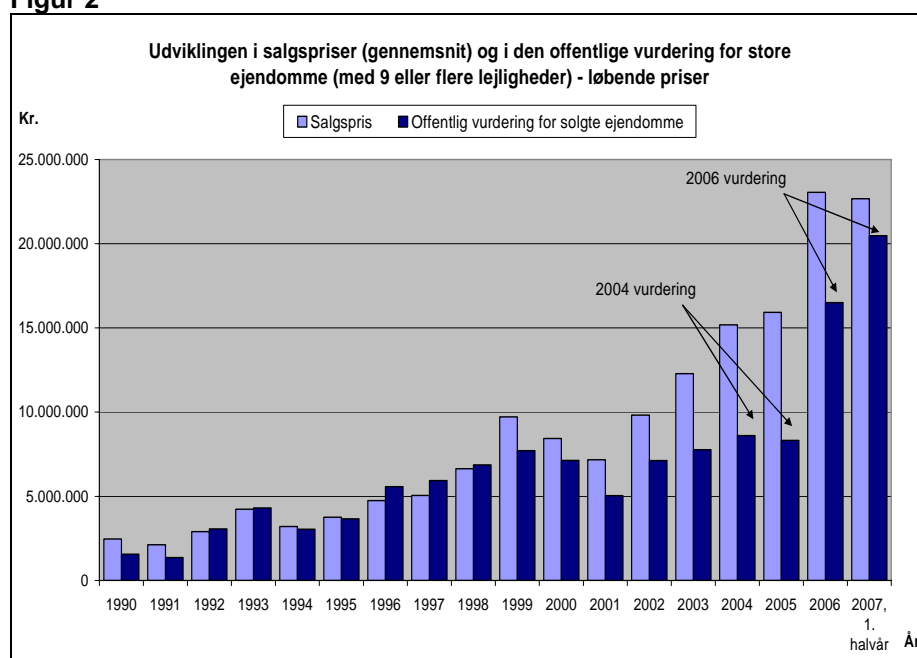
For de **små udlejningsejendomme** ses (jf. figur 1), at **salgspriserne** er steget moderat i **1990-2001**. I absolutte priser har stigningen været fra gennemsnitlig 0,7 mio. kr. til ca. 1,9 mio. kr., altså mere end en fordobling. Det svarer til en gennemsnitlig årlig prisstigning på 9 procent.

Fra **2001 og frem til 2007** er priserne steget fra ca. 1,9 mio. kr. til ca. 4 mio. kr. pr. ejendom. Også det giver en fordobling. Den gennemsnitlige årlige prisstigning har været på 13 procent.

Den **offentlige vurdering** har (jf. figur 1) haft svært ved at følge med prisudviklingen siden år 2000. 2004-vurderingen tog et lille skridt opad, men først ved 2006-vurderingen lykkedes det at indhente en stor del af de faktiske salgspriser, selvom der tilsyneladende fortsat er nogen afstand mellem salgspris og vurdering.

For de **store udlejningsejendomme** er prisudviklingen endnu kraftigere. Medens en "stor ejendom" i 1990 kunne erhverves for gennemsnitlig 2,5 mio. kr. var den i 2001 steget til ca. 7 mio. kr. (gennemsnit), dvs. knap en tredobling af prisen. (jf. figur 2 nedenfor). Det svarer til en gennemsnitlig årlig prisstigning på 10 procent.

Figur 2



Kilde: SKAT's halvårsstatistikker over ejendomssalg. Egne beregninger.

Note: Der handles ca. 200-250 store ejendomme om året. Det er en beregningsforudsætning for figur 4, at ejendommenes størrelse er nogenlunde ensartet i alle årene.

Fra 2001 og frem til 2007 sker stor vækst i salgspriserne, idet gennemsnitsprisen stiger fra omkring 7 mio. kr. til ca. 23 mio. kr., hvilket giver en årlig prisstigning på 21 procent.

Også her har de offentlige vurderinger svært ved at følge med den faktiske prisudvikling i perioden 2001-2007. **Først ved 2006-vurderingen sker der et meget stort spring (jf. figur 2), der opfanger den store prisstigning i perioden 2001-2007.**

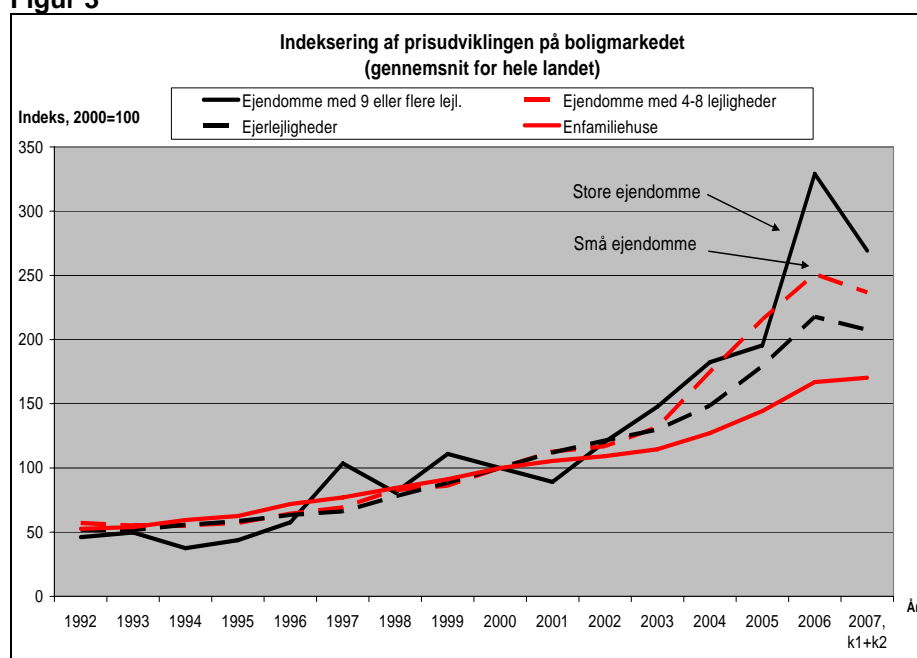
De store stigninger i salgspriserne for udlejningsejendomme har især påvirket de offentlige vurderinger i 2006, der tog et meget kraftigt spring i forhold til 2004-vurderingen. For store ejendomme var der gennemsnitligt tale om mere end en fordobling i forhold til 2004-vurderingen. **Og det har selvfølgelig også gjort sig gældende for de udlejningsejendomme, der er ejet af andelsboligforeninger.**

4.b. Prisudviklingen for etageejendomme og ejerboliger (1992-2007)

I **figur 3** nedenfor er vist udviklingen i salgspriser for store og små etageejendomme sammenholdt med prisudviklingen for enfamiliehuse og ejerlejligheder. For perioden 1992-2007 er såvel **store som små etageejendomme** rent prismæssigt næsten 6-doblet i værdi (løbende priser), idet de store ejendomme dog er steget noget mere end de små.

Sammenholdt med prisudviklingen på **ejerboliger** viser tallene, at det er noget mere end stigningen for både ejerlejligheder og en-familiehuse, jf. figuren nedenfor.

Figur 3



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken

Tallene er interessante fordi de viser, at selvom der er huslejeregulering med omkostningsbestemt husleje, er stigningerne tilsyneladende noget større end på det markedsbestemte ejerboligmarked. En af forklaringerne kan være det faldende og lave renteniveau op igennem perioden, der gør det rentabelt for investorerne og pensionskasserne at investere i fast ejendom. Det driver priserne op, så det i sidste ende giver en god forretning, som bl.a. følge af kapitalgevinsterne.

En anden forklaring kan være, at pensionskasserne af hensyn til **risikospredningen** af investeringerne, investerer så meget i fast ejendom, at priserne drives i vejret.

Under alle omstændigheder påvirker investeringsadfærden priserne på etageejendomme i en sådan grad, at **andelsboligerne automatisk følger med op**, og derved bliver inddraget i markedsvilkårene på ejerboligmarkedet.

5. Aktuelle vurderingspriser på andelsboliger (april 2008)

Det fremgår af Økonomi- og Erhvervsministeriets rapport, at prisen på en andelsbolig, forstået som prisen på andelsbeviset, er steget mere end prisen på ejerboliger for perioden 1999-2004. Endvidere fremgår det af beregningerne i rapporten, **at selvom prisen er steget meget, er prisniveauet i 2005 dog stadig betragteligt under en tilsvarende ejerlejlighed i Københavnsområdet (jf. bilag 1).**

En traditionel andelsbolig i **København eller på Frederiksberg** ville således i 2005 have en beregningsmæssig kontantpris på ca. 770.000, **svarende til (kun) 35 procent af den tilsvarende ejerlejlighed (jf. bilag 1).**

Udenfor de større byer, er der dog langt større prismæssig lighed, idet en andelsbolig har en beregningsmæssig kontantpris på ca. 85 procent af en ejerbolig **(jf. bilag 1).**

Spørgsmålet er imidlertid, hvordan den sidste offentlige ejendomsvurdering fra 2006 af private etageejendomme, har påvirket prisen (den beregnede kontantpris) på andelsboliger.

Der findes ikke officiel statistik, der belyser prisudviklingen og en spørgeskemaundersøgelse, som den Økonomi- og Erhvervsministeriet foretog i september 2005, er ikke mulig.

En anden mulighed er dog at gennemgå boligannoncerne for at få et indtryk af **udbudspriserne** for såvel andelsboliger som ejerboliger. En sådan undersøgelse er foretaget her.

Mange andelsboliger er i dag kommet så højt op i pris, at de må udbydes på boligmarkedet. Det giver en mulighed for at få en indikation af prisniveauet for andelsbeviset og den månedlige ydelse (boligafgift). Herved er det muligt at finde den beregnede kontantpris ved nogenlunde den **samme metode**⁶ som blev anvendt af Økonomi- og Erhvervsministeriet i 2006-rapporten (renten er dog hævet fra 4 procent til 6 procent).

I **tabel 2** nedenfor er sammenlignet udbudspriserne for 71 andelsboliger i København og 22 andelsboliger i Århus med 398 ejerlejligheder i København og 298 i Århus (andelsboliger og ejerboliger frem til 1999). Der er endvidere også foretaget en sammenligning af andelspriserne for nye andelsboliger (perioden 2000-2008). I begge tilfælde er lejlighedernes størrelse sammenlignelige.

I **bilag 2** er vedlagt en mere fyldestgørende oversigt.

⁶ Jf. side 79 i "Analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet, 2006", Økonomi- og erhvervsministeriet.

Tabel 2a Sammenligning af udbudspriserne for andelsboliger og ejerboliger (omregnet kontantpris pr. m²)

"Gamle" andels- og ejerboliger (frem til 1999)							
Område	Andelsboliger			Ejerboliger			Prisen på andelsboliger i pct. af prisen på ejerboliger pr. m ²
	Antal boliger	Gns. m ²	(beregnet kontantpris) m ² -pris	Antal boliger	Gns. m ²	(kontant) m ² -pris	
Gennemsnit af Frb. og Kbh. (K, V, Ø, S, N)	71	76	24.976	398	76	34.390	73 %
Frederiksberg	9	71	22.401	88	75	31.275	72 %
Frederiksberg C	4	89	28.824	38	80	34.704	83 %
København K	7	81	34.982	62	72	45.124	78 %
København V	25	78	25.177	55	79	33.060	76 %
København Ø	9	68	23.151	61	76	35.832	65 %
København S	1	70	20.491	44	78	29.118	70 %
København N	16	76	21.101	50	77	31.439	67 %
Århus C	22	72	20.304	110	77	29.832	68 %

Tabel 2b

Nye andels- og ejerboliger (2000-2008)							
Område	Andelsboliger			Ejerboliger			Prisen på andelsboliger i pct. af prisen på ejerboliger pr. m ²
	Antal boliger	Gns. m ²	(beregnet kontantpris) m ² -pris	Antal boliger	Gns. m ²	(kontant) m ² -pris	
Kbh. (K, V, Ø, S, N)	23	90	27.644	298	84	39.751	70 %

Kilde: Tal fra diverse ejendomsmæglere samt egne beregninger

Tallene viser, at for "gamle" andelsboliger i **København m.v.** er udbudsprisen – **omregnet til kontantpris pr. m²** for en ejerlejlighed – ca. 73 pct. af prisen for en ejerlejlighed (tabel 2a).

I **Århus** er det tilsvarende tal for andelsboliger ca. 68 pct. af prisen for en ejerlejlighed (tabel 2a).

Selvom beregningerne skal tages med et forbehold, og hertil kommer at der er tale om de aktuelle **udbudspriser**, giver tallene alligevel en **indikation** af, at "gamle" andelsboliger stadig ligger under i pris i forhold til ejerboliger i Københavnsområdet.

For de "nye" andelsboliger tegner der sig et lignende billede. Her er udbudsprisen ca. 70 pct. af prisen på en ny ejerbolig i Københavnsområdet (tabel 2b).

Ovennævnte bygger formodentlig på de andelsboliger, hvor maksimalprisen er sat så højt, at boligen ikke kan afsættes af de "gamle normalveje" dvs. ved interne ventelister. Derfor må boligerne annonceres til salg. Det betyder samtidig, at der

nok her er tale om de **højeste priser** blandt andelsboligerne – der ligger nær maksimalprisen - og at gennemsnittet for alle udbudte andelsboliger (dvs. inklusiv de ikke annoncerede) må være noget lavere. Spørgsmålet er hvor meget lavere?

Det er nok ikke helt galt at sætte den omregnede kontantpris ca. 20 pct. lavere end i tabel 2 ovenfor for at få et billede af den gennemsnitlige pris for alle udbudte andelslejligheder (i Københavnsområdet). Herved falder den omregnede kontantpris (udbudsprisen) fra ca. 1,9 mio. kr. (jf. bilag 2) til ca. 1,5 mio. kr. for andelsboliger i Københavnsområdet, opgjort pr. april 2008, svarende til ca. 60 procent af den tilsvarende ejerlejlighed.

I 2005 opgjorde Økonomi- og Erhvervsministeriet den beregnede, gennemsnitlige kontantpris til ca. 770.000 kr. i Københavnsområdet.

Det betyder med andre ord, at der ser ud til at være sket en fordobling af **kontantprisen** i perioden 2005-2008, og det passer udmærket med de stigninger, der har været i de offentlige vurderinger.

En lignende beregning viser, at priserne på selve **andelsbeviset** i gennemsnit ser ud til at være godt og vel fordoblet i samme periode. Også dette passer med udviklingen i den offentlige vurdering. I 2005 blev den gennemsnitlige pris på andelsbeviset anslået til ca. 400.000 kr. (København og Frederiksberg). I 2008 er udbudsprisen skønsmæssigt ca. 950.000 kr. som gennemsnit for alle udbudte boliger (efter reduktion på 20 pct.). Her er altså tale om mere end en fordobling.

Alt i alt viser analysen – med de store forbehold der er af beregningsteknisk karakter – at gennemsnitsprisen på en andelsbolig er fordoblet i Københavnsområdet fra 2004-05 og til 2008. **Men der er formodentlig meget stor variation i priserne omkring gennemsnittet,**

Det er de store stigninger i den offentlige vurdering i 2006, især af de store etageejendomme, der har trukket prisen op.

Men tallene indikerer også, at priserne på andelsboliger gennemsnitligt stadig ligger noget under prisen på tilsvarende ejerlejligheder. I 2005 var andelsprisen helt nede på ca. 35 procent af prisen på ejerboliger. I foråret 2008 ligger niveauet **formodentlig** i intervallet 60-70 procent af prisen på ejerboliger.

NH/SL

Vurderingen af andelspriser (perioden 1991-2005)

Som dokumentation for de store stigninger i priserne på andelsboliger i perioden 1999-2004 viser **Økonomi- og Erhvervsministeriet** i sin 2006-rapport følgende tabeller

Tabel 1 Gennemsnitspriser for andelsboliger (prisen på andelsbeviset)

		1991- 1993 ¹	1998- 2000 ²	2003- 2005 ³
Traditionel andelsbolig	Samlet pris (kr.)	-	141.000	344.000
	Kr./m ²	1.305	1.973	4.550
Støttet andelsbolig	Samlet pris (kr.)	-	250.000	396.000
	Kr./m ²	1.857	2.827	4.634

Note: Priserne er angivet nominelt. Kilde: 1) Boligministeriet, 1994, 2) Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2002 ("Pant og Udlæg i andelsboliger"), 3) Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Det ses at gennemsnitsprisen for en **traditionel** andelsbolig (eller rettere sagt prisen for andelsbeviset) er steget fra 141.000 kr. i 1999 til 344.000 kr. i **2004**, altså en prisstigning på ca. 150 pct. på kun fem år. Kvadratmeterprisen er steget nogenlunde tilsvarende fra ca. 2.000 kr. i 1999 til ca. 4.500 kr. i 2004. I perioden 1992 til 1999 var stigningen i kvadratmeterprisen noget mere behersket på kun 50 pct. over 7 år.

For det **støttede byggeri** har prisudviklingen været knap så stor, som det fremgår af tabel 1. Fra 1999 til 2004 har stigningen kun været på ca. 60 pct.

Det fremgår også af rapporten, at priserne på andelsboliger i perioden 1999-2004 er steget **langt** mere end priserne på **ejerboliger**, jf. tabel 2 nedenfor.

Tabel 2 Prisudvikling i procent for andels – og ejerboliger

	Prisstigning (%) 1999-2004		Årlig stigningstakt (%) (5 år)	
	Hele landet	København	Hele landet	København
Ejerlejligheder ¹	77,3	109,4	15,5	21,9
Én-familiehuse ¹	40,6	76,9	8,1	15,4
Traditionelle andelsboliger ²	144	157,2	28,8	31,4
Støttede andelsboliger ²	58,4	132,9	11,7	26,6
Andelsboliger i alt²	110,5	ca. 145,0³⁾	22,1	ca. 29,0³⁾

Note: Procenterne er baseret på nominelle priser. Kilde: 1) Danmarks Statistik, 2) Erhvervs- og Byggestyrelsen, 2002 ("Pant og Udlæg i andelsboliger") og Spørgeskemaundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005. 3) Tallene er ændret i forhold til rapportens tal.

Ifølge tabellen har prisstigningerne på andelsboliger i perioden 1999-2004 været betydeligt større end prisstigningerne på ejerboliger. Det gælder både på landsplan og for Københavnsområdet.

I rapporten fra Økonomi- og Erhvervsministeriet gøres dog opmærksom på, at selvom prisstigningerne på andelsboliger (eller rettere sagt på andelsbeviset) har været større end for ejerboliger, **er prislejet for ejerboligerne niveaumæssigt stadig langt højere end for andelsboligerne**. Det ses, ved at omregne andelsindskud og månedlig boligudgift til andelsforeninger, til en ækvivalent kontantpris for ejerbolig.⁷

En traditionel andelsbolig beliggende i **København** eller på **Frederiksberg** (75-100 m²) ville således i 2005 have en **beregningsmæssig**⁸ kontantpris på ca. 770.000 kr., hvorimod en ejerlejlighed vil kunne købes for en pris i intervallet 1,9-2,5 mio. kr. **Det svarer til, at andelsboligen i 2005 kun koster 35 procent af ejerboligen i dette område.**

En støttet andelsbolig beliggende **udenfor de større byer**, ville derimod i 2005 have en omregnet kontantpris på ca. 760.000 kr.⁹ En tilsvarende ejerbolig vil her kunne erhverves for 0,7 - 1,1 mio. kr., så på dette område er der næsten prismæssig lighed mellem andelsboliger og ejerboliger. **Andelsboligen koster således 85 procent af ejerboligen i dette område.**

⁷⁾ Jf. side 79 i "Analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet, 2006", Økonomi- og erhvervsministeriet.

⁸⁾ Andelsindskud på 400.000 og månedlig boligudgift på 3.000 kr.

⁹⁾ Andelsindskud på 360.000 og månedlig boligudgift på 3.100 kr.

Bilag 2

Table 1a

Gamle andels- og ejerboliger (frem til 1999)											
Andelsboliger						Ejerboliger					
Område	Antal boliger	m ²	Andelsbevis	Mdl. boligafgift	Beregnet kontantpris	M ² -pris	Antal boliger	m ²	Gns. pris (kontant)	m ² -pris	Prisen på andelsboliger i pct. af prisen på ejerboliger pr. m ²
Frb. og Kbh. (K, V, Ø, S, N)	71	76	1.186.869	5.785	1.898.183	24.976	398	76	2.622.264	34.390	73 %
Frederiksberg	9	71	1.026.233	4.860	1.590.479	22.401	88	75	2.338.875	31.275	72%
Frederiksberg C	4	89	1.176.500	9.477	2.565.374	28.824	38	80	2.786.342	34.704	83%
København K	7	81	1.617.500	8.868	2.833.553	34.982	62	72	3.257.629	45.124	78%
København V	25	78	1.352.863	5.363	1.963.824	25.177	55	79	2.606.345	33.060	76%
København Ø	9	68	1.036.506	4.723	1.574.235	23.151	61	76	2.721.443	35.832	65%
København S	1	70	1.110.781	3.610	1.434.361	20.491	44	78	2.271.227	29.118	70%
København N	16	76	921.386	5.425	1.603.673	21.101	50	77	2.413.900	31.439	67%
Århus C	22	72	772.433	5.351	1.461.872	20.304	110	77	2.310.927	29.832	68%

Table 1b

Nye andels- og ejerboliger (2000-2008)											
Andelsboliger						Ejerboliger					
Område	Antal boliger	m ²	Andelsbevis	Mdl. boligafgift	Beregnet kontantpris	m ² -pris	Antal boliger	m ²	Gns. pris (kontant)	m ² -pris	Prisen på andelsboliger i pct. af prisen på ejerboliger pr. m ²
Kbh. (K, V, Ø, S, N)	23	90	1.429.254	7.866	2.487.973	27.644	298	84	3.338.168	39.751	70 %

Kilde: Tal fra diverse ejendomsmæglere samt egne beregninger