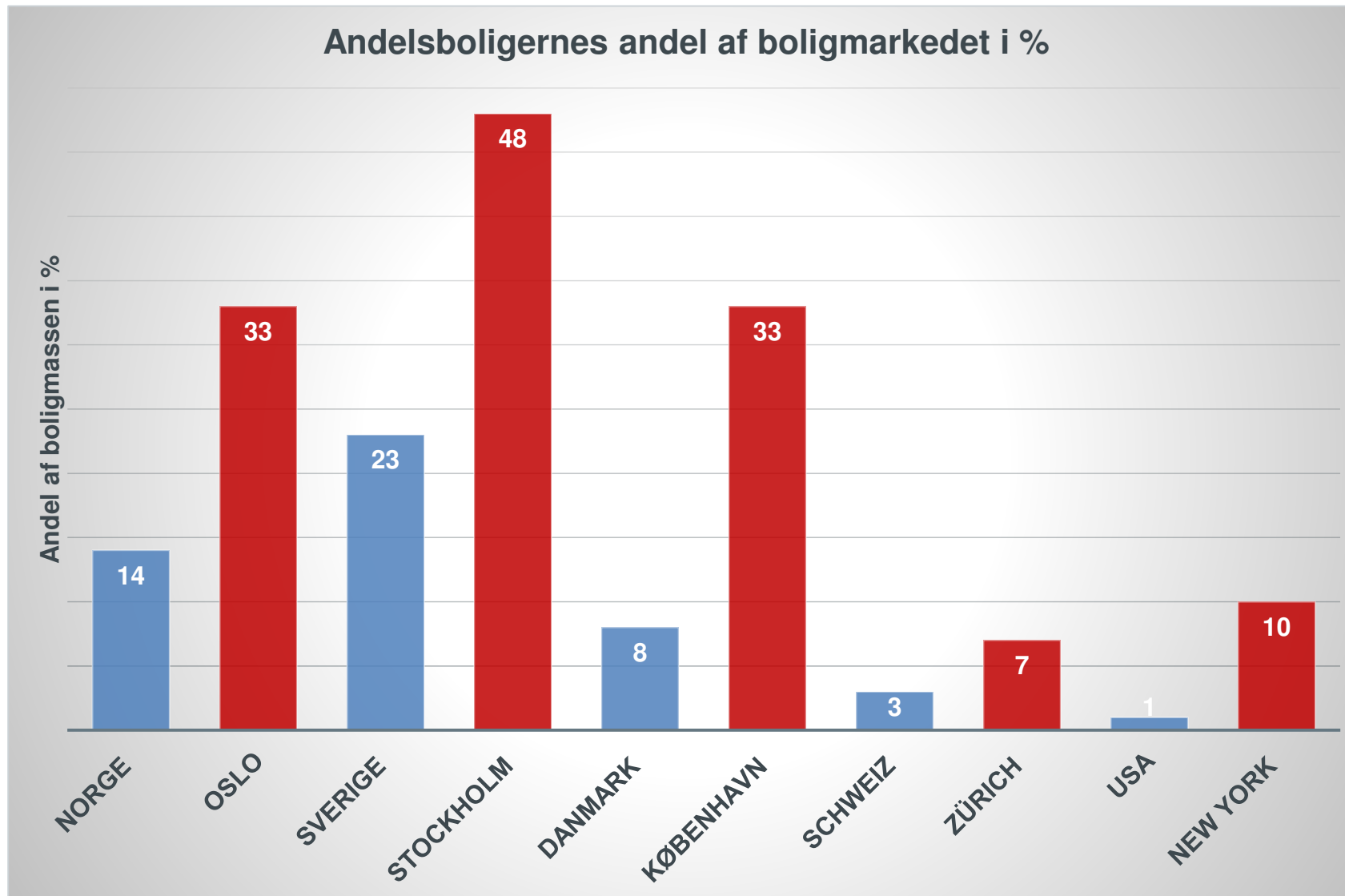


# BOLIGØKONOMISK VIDENCENTER

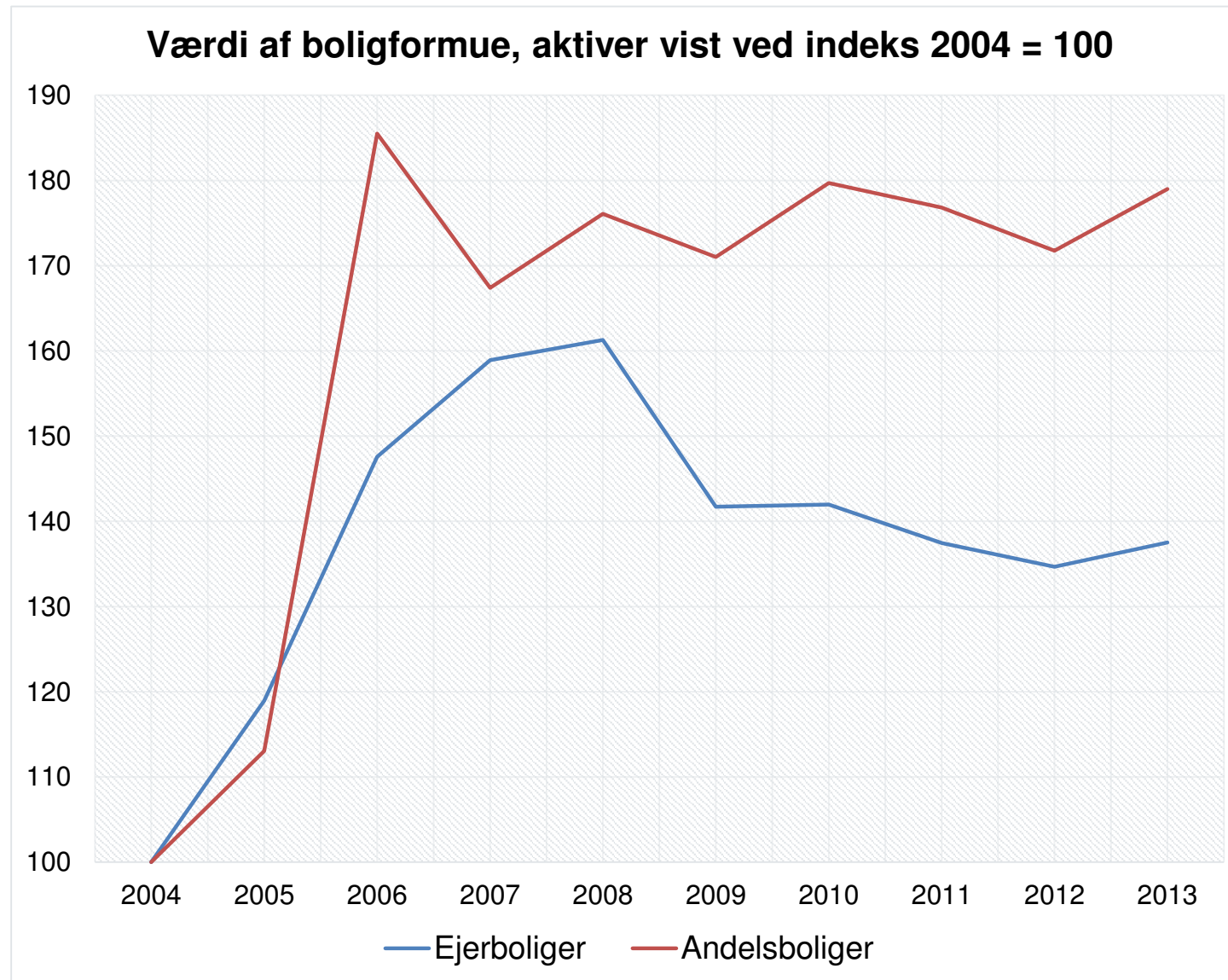
Christiansborg | 8. nov. 2017

- Andelsboligerne udfylder vigtig rolle på vort boligmarked
- Langt **de fleste andelsboligforeninger er sunde**. Boligministeriet lagde i 2014 op til, at 10% af foreningerne var nødlidende, men dette tal overvurderer problemerne markant
- If it ain't broke, don't fix it
- Der er ikke behov for en gennemgribende reform af andelsboligformen men for en reparationsindsats overfor en række konkrete svigt
- \* Forsvarlig drift handler om **forsvarlig stiftelse og finansiering**
- Andelsboligen er typisk et storbyfænomen. Presset på de store byers boligmarkeder giver udfordringer på andelsområdet. Det skete op til Finanskrisen og det kan ske igen, også netop nu
- Ved oprettelse og ved opløsning af en andelsforening opstår der **et i økonomisk teori velkendt problem, der kaldes "moral hazard"**
- Løsningen på dette problem (markedssvigt) er **regulering og information**
- De 13 forslag fra ekspertgruppen er et godt bidrag hertil

## Andelsboligen et storbyfænomen – boligformen og dens drift udfordres af det ophedede boligmarked i de større byer i tiden efter 1990



I et marked hvor andelsboligen nærmer sig ejerboligens værdi og prissættes i takt med et marked er der større risiko for et fremtidigt fald - regelsættes må indrettes ud fra denne potentielle fare



## Problemerne knyttet til drift af andelsboligen er et klassisk eksempel på hvad der kendes som "moral hazard" i økonomi

| TIDSFASE                             | HANDLING                                | PROBLEM   | ÅRSAG TIL MARKEDSSVIGT  | BETEGNELSE FOR TYPE AF MARKEDSSVIGT                                      | LØSNING  |
|--------------------------------------|---|---|---|--|--|
| Stiftelse af en andelsforening       | Finansiell rådgivning<br>Advokatbistand | Rådgivere maksimerer egen nytte og ikke kundens   | Asymmetrisk viden<br>Skjult viden   | Adverse selection (ugunstig udvælgelse)<br><br>"Principal agent problem" | "God skik" regler<br>Forsikring<br>Mere gennemsigtighed<br>Regler for stiftelsesbudget og finansiering |
| Senere vurdering og hævning af værdi | Valuarbistand                           |   | Asymmetrisk viden samt "skjulte handlinger"<br><br>Man kan tage risici, hvor konsekvenserne senere bæres af andre | Adverse selection<br>Moral hazard  | Regelsæt for vurdering<br>Autorisation   |
| Opløsning af en andelsforening       | Generalforsamling                       | En majoritet opnår relativ fordel på bekostning af minoritet i foreningen<br><br>Man kan opnå en fordel på bekostning af andre andelsforeninger |   |  | Regler for quorum og kvalificeret flertal<br><br>Regler for husleje ved overgang til lejerstatus       |

- Og de 13 forslag fra ekspertgruppen adresserer de fleste af disse problemer, men **ikke** alle



Usikkerheden ligger bl.a. i **afkastkravet i valuarens metode** – det enkleste er at se på de konkrete handler/ værdi af udlejningsejendommene i nabolaget. Sammenlign med den offentlige vurdering af andelsboliger i New York. For hver andelsforening ( cooperative) udpeges de private udlejningsejendomme, de sammenlignes med, inkl. økonomiske nøgledata for udlejningsejendommene - tilgængeligt i offentlig portal

| FY1617 - COOPERATIVE COMPARABLE PROPERTIES as of 01/20/2016 |                       |              |               |             |            |            |                        |                       |                   |                  |                      |                   | COMPARABLE RENTAL - 1 |                |                      |                         |               |             |            |            |           |
|---|-----------------------|--------------|---------------|-------------|------------|------------|------------------------|-----------------------|-------------------|------------------|----------------------|-------------------|-----------------------|----------------|----------------------|-------------------------|---------------|-------------|------------|------------|-----------|
| Boro-Block-Lot  | Address               | Neighborhood | Building Code | Total Units | Year Built | Gross SqFt | Estimated Gross Income | Gross Income per SqFt | Estimated Expense | Expense per SqFt | Net Operating Income | Full Market Value | Market Value per SqFt | Boro-Block-Lot | Address              | Neighborhood            | Building Code | Total Units | Year Built | Gross SqFt | Est. Rent |
| 1-00011-0014  | 26 BEAVER STREET      | FINANCIAL    | D4-ELEVATOR   | 21          | 1909       | 51,387     | 2,293,402              | 44.63                 | 633,088           | 12.32            | 1,660,314            | 13,286,000        | 258.55                | 1-00065-0006   | 21 MAIDEN LANE       | FINANCIAL               | D6-ELEVATOR   | 32          | 1900       | 27,800     |           |
| 1-00028-0001  | 3 HANCOCK SQUARE      | FINANCIAL    | D0-ELEVATOR   | 211         | 1926       | 239,121    | 8,046,422              | 33.65                 | 2,895,755         | 12.11            | 5,150,667            | 41,215,000        | 172.36                | 1-00055-0014   | 71 WEST STREET       | FINANCIAL               | D8-ELEVATOR   | 207         | 1926       | 258,071    |           |
| 1-00064-0008  | 53 LIBERTY STREET     | FINANCIAL    | D4-ELEVATOR   | 92          | 1911       | 167,448    | 6,448,422              | 38.51                 | 2,320,829         | 13.86            | 4,127,593            | 33,024,000        | 197.22                | 1-00025-0019   | 25 BROAD STREET      | FINANCIAL               | D9-ELEVATOR   | 311         | 1900       | 518,034    | 1         |
| 1-00065-0017  | 176 BROADWAY          | FINANCIAL    | D4-ELEVATOR   | 83          | 1927       | 168,176    | 7,007,894              | 41.67                 | 2,840,493         | 16.89            | 4,167,401            | 33,347,000        | 198.29                | 1-01332-0029   | 240 EAST 59 STREET   | MIDTOWN EAST            | D6-ELEVATOR   | 167         | 1983       | 324,212    | 1         |
| 1-00094-0001  | 80 GOLD STREET        | SOUTHBRIDGE  | D4-ELEVATOR   | 1653        | 1971       | 2,155,492  | 52,895,774             | 24.54                 | 22,826,660        | 10.59            | 30,069,114           | 238,473,000       | 110.64                | 1-00142-0025   | 310 GREENWICH STREET | TRIBECA                 | D6-ELEVATOR   | 1,349       | 1975       | 1,970,736  | 4         |
| 1-00100-0026  | 138 NASSAU STREET     | SOUTHBRIDGE  | D4-ELEVATOR   | 43          | 1901       | 79,422     | 2,717,821              | 34.22                 | 852,198           | 10.73            | 1,865,623            | 14,929,000        | 187.97                | 1-00078-0001   | 135 WILLIAM STREET   | FINANCIAL               | D7-ELEVATOR   | 32          | 1905       | 76,988     |           |
| 1-00101-0001  | 36 PARK ROW           | SOUTHBRIDGE  | D4-ELEVATOR   | 51          | 1900       | 111,695    | 6,049,976              | 54.17                 | 2,307,412         | 20.66            | 3,742,564            | 29,948,000        | 268.15                | 1-01410-0033   | 1308 3 AVENUE        | UPPER EAST SIDE (59-79) | D6-ELEVATOR   | 114         | 1962       | 191,549    |           |
| 1-00117-0001  | 185 PARK ROW          | CIVIC CENTER | D4-ELEVATOR   | 465         | 1960       | 515,425    | 19,220,198             | 37.29                 | 7,664,370         | 14.87            | 11,555,828           | 92,486,000        | 179.44                | 1-00077-0024   | 82 FULTON STREET     | FINANCIAL               | D7-ELEVATOR   | 205         | 1900       | 169,000    |           |
| 1-00134-0025  | 258 BROADWAY          | CIVIC CENTER | D4-ELEVATOR   | 46          | 1915       | 88,320     | 3,903,744              | 44.20                 | 1,365,427         | 15.46            | 2,538,317            | 20,311,000        | 229.97                | 1-00214-0006   | 407 GREENWICH STREET | TRIBECA                 | D5-ELEVATOR   | 30          | 1915       | 39,000     |           |
| 1-00137-0005  | 76 WARREN STREET      | TRIBECA      | D4-ELEVATOR   | 30          | 1915       | 70,000     | 2,636,200              | 37.66                 | 886,900           | 12.67            | 1,749,300            | 13,998,000        | 199.97                | 1-00078-0001   | 135 WILLIAM STREET   | FINANCIAL               | D7-ELEVATOR   | 32          | 1905       | 76,988     |           |
| 1-00137-0035  | 90 WEST BROADWAY      | TRIBECA      | D4-ELEVATOR   | 21          | 1920       | 48,079     | 1,661,129              | 34.55                 | 637,528           | 13.26            | 1,023,601            | 8,191,000         | 170.37                | 1-00220-0027   | 36 LAIGHT STREET     | TRIBECA                 | D1-ELEVATOR   | 14          | 1900       | 26,712     |           |
| 1-00140-0001  | 139 CHAMBERS STREET   | TRIBECA      | D4-ELEVATOR   | 11          | 1915       | 25,473     | 1,083,367              | 42.53                 | 377,255           | 14.81            | 706,112              | 5,650,000         | 221.80                | 1-00146-0015   | 146 DUANE STREET     | CIVIC CENTER            | C7-WALK-UP    | 14          | 1920       | 21,000     |           |
| 1-00143-0001  | 47 HUDSON STREET      | TRIBECA      | D4-ELEVATOR   | 45          | 1930       | 77,630     | 3,557,007              | 45.82                 | 1,356,972         | 17.48            | 2,200,035            | 17,605,000        | 226.78                | 1-00175-0020   | 43 WHITE STREET      | CIVIC CENTER            | D5-ELEVATOR   | 18          | 1915       | 33,500     |           |
| 1-00143-0004  | 55 HUDSON STREET      | TRIBECA      | D4-ELEVATOR   | 46          | 1900       | 103,750    | 5,183,350              | 49.96                 | 1,679,713         | 16.19            | 3,503,637            | 28,036,000        | 270.23                | 1-00175-0020   | 43 WHITE STREET      | CIVIC CENTER            | D5-ELEVATOR   | 18          | 1915       | 33,500     |           |
| 1-00143-0009  | 173 DUANE STREET      | TRIBECA      | D4-ELEVATOR   | 11          | 1925       | 24,500     | 870,975                | 35.55                 | 273,665           | 11.17            | 597,310              | 4,780,000         | 195.10                | 1-00150-0012   | 78 READE STREET      | CIVIC CENTER            | D5-ELEVATOR   | 14          | 1930       | 21,000     |           |
| 1-00143-0021  | 335 GREENWICH STREET  | TRIBECA      | D4-ELEVATOR   | 29          | 1931       | 55,800     | 1,984,806              | 35.57                 | 640,584           | 11.48            | 1,344,222            | 10,756,000        | 192.76                | 1-00150-0012   | 78 READE STREET      | CIVIC CENTER            | D5-ELEVATOR   | 14          | 1930       | 21,000     |           |
| 1-00144-0001  | 16 HUDSON STREET      | TRIBECA      | D4-ELEVATOR   | 33          | 1915       | 78,306     | 3,757,905              | 47.99                 | 1,185,553         | 15.14            | 2,572,352            | 20,855,000        | 262.88                | 1-00175-0033   | 365 BROADWAY         | CIVIC CENTER            | D7-ELEVATOR   | 30          | 1920       | 63,600     |           |
| 1-00144-0023  | 84 THOMAS STREET      | TRIBECA      | D4-ELEVATOR   | 12          | 1910       | 37,960     | 1,240,533              | 32.68                 | 456,659           | 12.03            | 783,874              | 6,272,000         | 165.23                | 1-00175-0020   | 43 WHITE STREET      | CIVIC CENTER            | D5-ELEVATOR   | 18          | 1915       | 33,500     |           |
| 1-00146-0021  | 134 DUANE STREET      | CIVIC CENTER | D0-ELEVATOR   | 20          | 1920       | 38,700     | 1,300,320              | 33.60                 | 401,706           | 10.38            | 898,614              | 7,191,000         | 185.81                | 1-00092-0017   | 47 ANN STREET        | SOUTHBRIDGE             | D9-ELEVATOR   | 13          | 1935       | 24,610     |           |
| 1-00150-0010  | 74 READE STREET       | CIVIC CENTER | D4-ELEVATOR   | 12          | 1915       | 17,056     | 658,873                | 38.63                 | 207,913           | 12.19            | 450,960              | 3,609,000         | 211.60                | 1-00150-0012   | 78 READE STREET      | CIVIC CENTER            | D5-ELEVATOR   | 14          | 1930       | 21,000     |           |
| 1-00161-0001  | 196 PARK ROW          | CIVIC CENTER | D4-ELEVATOR   | 253         | 1965       | 306,862    | 13,176,654             | 42.94                 | 5,225,860         | 17.03            | 7,950,794            | 63,622,000        | 207.33                | 1-00173-0027   | 343 BROADWAY         | CIVIC CENTER            | D6-ELEVATOR   | 359         | 2005       | 396,000    | 1         |
| 1-00172-0001  | 364 BROADWAY          | CHINATOWN    | D0-ELEVATOR   | 40          | 1920       | 93,378     | 4,413,978              | 47.27                 | 1,794,725         | 19.22            | 2,619,253            | 20,959,000        | 224.45                | 1-00477-0001   | 80 VARICK STREET     | SOHO                    | D5-ELEVATOR   | 61          | 1920       | 125,235    |           |
| 1-00178-0025  | 13 WHITE STREET       | CIVIC CENTER | D4-ELEVATOR   | 29          | 1890       | 49,000     | 2,061,430              | 42.07                 | 957,950           | 19.55            | 1,103,480            | 8,930,000         | 180.20                | 1-00175-0020   | 43 WHITE STREET      | CIVIC CENTER            | D5-ELEVATOR   | 18          | 1915       | 33,500     |           |
| 1-00179-0006  | 7 WORTH STREET        | TRIBECA      | D4-ELEVATOR   | 19          | 1920       | 43,095     | 1,568,227              | 36.39                 | 387,855           | 9.00             | 1,180,372            | 9,445,000         | 219.17                | 1-00174-0023   | 81 FRANKLIN STREET   | CIVIC CENTER            | D7-ELEVATOR   | 12          | 1915       | 25,738     |           |
| 1-00179-0011  | 1 WORTH STREET        | TRIBECA      | D4-ELEVATOR   | 11          | 1915       | 19,285     | 832,148                | 43.15                 | 238,170           | 12.35            | 593,978              | 4,753,000         | 246.46                | 1-00146-0015   | 146 DUANE STREET     | CIVIC CENTER            | C7-WALK-UP    | 14          | 1920       | 21,000     |           |
| 1-00179-0017  | 84 HUDSON STREET      | TRIBECA      | D0-ELEVATOR   | 38          | 1915       | 51,748     | 2,383,513              | 46.06                 | 906,107           | 17.51            | 1,477,406            | 11,822,000        | 228.45                | 1-00175-0020   | 43 WHITE STREET      | CIVIC CENTER            | D5-ELEVATOR   | 18          | 1915       | 33,500     |           |
| 1-00179-0021  | 10 LEONARD STREET     | TRIBECA      | D0-ELEVATOR   | 17          | 1920       | 29,610     | 1,525,211              | 51.51                 | 771,044           | 26.04            | 754,167              | 6,035,000         | 203.82                | 1-00175-0020   | 43 WHITE STREET      | CIVIC CENTER            | D5-ELEVATOR   | 18          | 1915       | 33,500     |           |
| 1-00179-0056  | 100 HUDSON STREET     | TRIBECA      | D4-ELEVATOR   | 49          | 1919       | 73,954     | 3,272,465              | 44.25                 | 1,239,469         | 16.76            | 2,032,996            | 16,268,000        | 219.97                | 1-00175-0020   | 43 WHITE STREET      | CIVIC CENTER            | D5-ELEVATOR   | 18          | 1915       | 33,500     |           |
| 1-00187-0030  | 105 HUDSON STREET     | TRIBECA      | D0-ELEVATOR   | 32          | 1920       | 89,724     | 4,351,614              | 48.50                 | 1,292,026         | 14.40            | 3,059,588            | 24,483,000        | 272.87                | 1-00477-0001   | 80 VARICK STREET     | SOHO                    | D5-ELEVATOR   | 61          | 1920       | 125,235    |           |
| 1-00188-0001  | 55 NORTH MOORE STREET | TRIBECA      | D4-ELEVATOR   | 14          | 1915       | 23,700     | 1,013,175              | 42.75                 | 296,250           | 12.50            | 716,925              | 5,737,000         | 242.07                | 1-00220-0027   | 36 LAIGHT STREET     | TRIBECA                 | D1-ELEVATOR   | 14          | 1900       | 26,712     |           |
| 1-00189-0025  | 34 NORTH MOORE STREET | TRIBECA      | D0-ELEVATOR   | 14          | 1910       | 28,500     | 906,300                | 31.80                 | 426,075           | 14.95            | 480,225              | 3,844,000         | 134.88                | 1-00220-0027   | 36 LAIGHT STREET     | TRIBECA                 | D1-ELEVATOR   | 14          | 1900       | 26,712     |           |
| 1-00189-0030  | 20 NORTH MOORE STREET | TRIBECA      | D4-ELEVATOR   | 20          | 1921       | 60,600     | 2,154,330              | 35.55                 | 744,168           | 12.28            | 1,410,162            | 11,284,000        | 186.20                | 1-00172-0030   | 54 FRANKLIN STREET   | CHINATOWN               | D5-ELEVATOR   | 12          | 1920       | 29,575     |           |
| 1-00210-0026  | 45 LISPENARD STREET   | TRIBECA      | D4-ELEVATOR   | 19          | 1920       | 37,400     | 1,509,838              | 40.37                 | 618,970           | 16.55            | 890,868              | 7,128,000         | 190.59                | 1-00220-0027   | 36 LAIGHT STREET     | TRIBECA                 | D1-ELEVATOR   | 14          | 1900       | 26,712     |           |
| 1-00214-0025  | 135 HUDSON STREET     | TRIBECA      | C6-WALK-UP    | 12          | 1915       | 22,363     | 826,984                | 36.98                 | 325,605           | 14.56            | 501,379              | 4,012,000         | 179.40                | 1-00220-0027   | 36 LAIGHT STREET     | TRIBECA                 | D1-ELEVATOR   | 14          | 1900       | 26,712     |           |
| 1-00219-0026  | 165 HUDSON STREET     | TRIBECA      | D0-ELEVATOR   | 18          | 1910       | 30,000     | 1,322,700              | 44.09                 | 572,400           | 19.08            | 750,300              | 6,004,000         | 200.13                | 1-00220-0027   | 36 LAIGHT STREET     | TRIBECA                 | D1-ELEVATOR   | 14          | 1900       | 26,712     |           |
| 1-00223-0020  | 71 GRAND STREET       | SOHO         | D4-ELEVATOR   | 18          | 1920       | 42,240     | 1,659,187              | 39.28                 | 596,006           | 14.11            | 1,063,181            | 8,507,000         | 201.40                | 1-00172-0030   | 54 FRANKLIN STREET   | CHINATOWN               | D5-ELEVATOR   | 12          | 1920       | 29,575     |           |

Vil man i det hele taget beholde valuarvurderinger som metode, må **Udfaldsrummet for en vurdering begrænses**

**Afkastkravet er afgørende** ved værdisætning af privat udlejnings-ejendom – det varierer med beliggenhed, bygningens kvalitet og husleje-regime. Afkastkravet er ikke ét tal i virkelighedens verden.

EDC offentliggjorde i 2016 afkastkrav for København, der spændte fra **3%** for ældre ejendomme ( ibrugtaget før 1992) med primær beliggenhed og bygningskvalitet A til **6%** for ældre ejendomme med tertiær beliggenhed og bygningskvalitet B. For nye ejendomme er det højere.

Der bør udmeldes vejledende afkastkrav for ejendomstyper.

Der er i valuarvurderinger set afkastprocenter på under 1%. **Dette bør ikke kunne ske uden særskilt redegørelse i valuarrapporten. 1% giver tre gange så høj vurdering som 3%, alt andet lige.**

Der burde strammes op i § 31 i formidlingsbekendtgørelsen. Kritiske punkter burde fremdrages i en forsimplet form til beskyttelse af køber, der savner forudsætninger.