

Valuarvurderinger, belåningsmuligheder, og spørgsmålet om penge under bordet

Folketingets Erhvervs-, Vækst- og Eksportudvalgs høring
"Forsvarlig drift af andelsboligforeninger"
Onsdag den 8. november 2017, kl. 13.00-16.00 i
Landstingssalen, Christiansborg

Morten Skak

Boligformernes fordeling

Boligform	Antal boliger i alt	Procentvis fordeling	Boliger i etagebygninger	Procentvis fordeling
Ejeboliger	1.397.117	50 pct.	139.326	13 pct.
Andelsboliger	205.588	7 pct.	149.103	14 pct.
Private udlejningsboliger	559.101	20 pct.	366.865	34 pct.
Almene boliger	608.755	22 pct.	418.657	38 pct.
Offentlige mv.	27.235	1 pct.	15.138	1 pct.
I alt	2.797.796	100 pct.	1.089.089	100 pct.

Kilde: Registerstatistik

Disponibel husstandsindkomst (i etageboliger)

Medianen af disponibel husstands- indkomst	Ejerboliger	Andelsboliger	Private udlejnings- boliger	Almene boliger
DKK (2014)	324.129	271.072	216.829	203.862

Kilde: Registerdata

Belåningsmuligheder

Lånetyper ultimo 2014 (incl. lav bebyggelse)

Andelsboligforeninger	Betaler afdrag	Har rentetilpasning på realkreditlån	Har finansielt instrument tilknyttet	Har lån med højeste risiko
Procent der	74 pct.	51 pct.	14 pct.	35 pct.
Antal observationer	8.605	8.778	8.778	4.000

Kilde: Nøgletalsskemaer fra finansielle institutter

Belåningsmuligheder

Større stabilitet i ydelser på lån og gældsforpligtelser kan opnås ved

Belåning med fast rente og afdrag, f. eks. som

To-lagsbelåning med max 50 pct. lån med rentetilpasning og afdragsfrihed i 30 år (det sidste er ej muligt i dag)

Resten som fast forrentede 30 årige lån

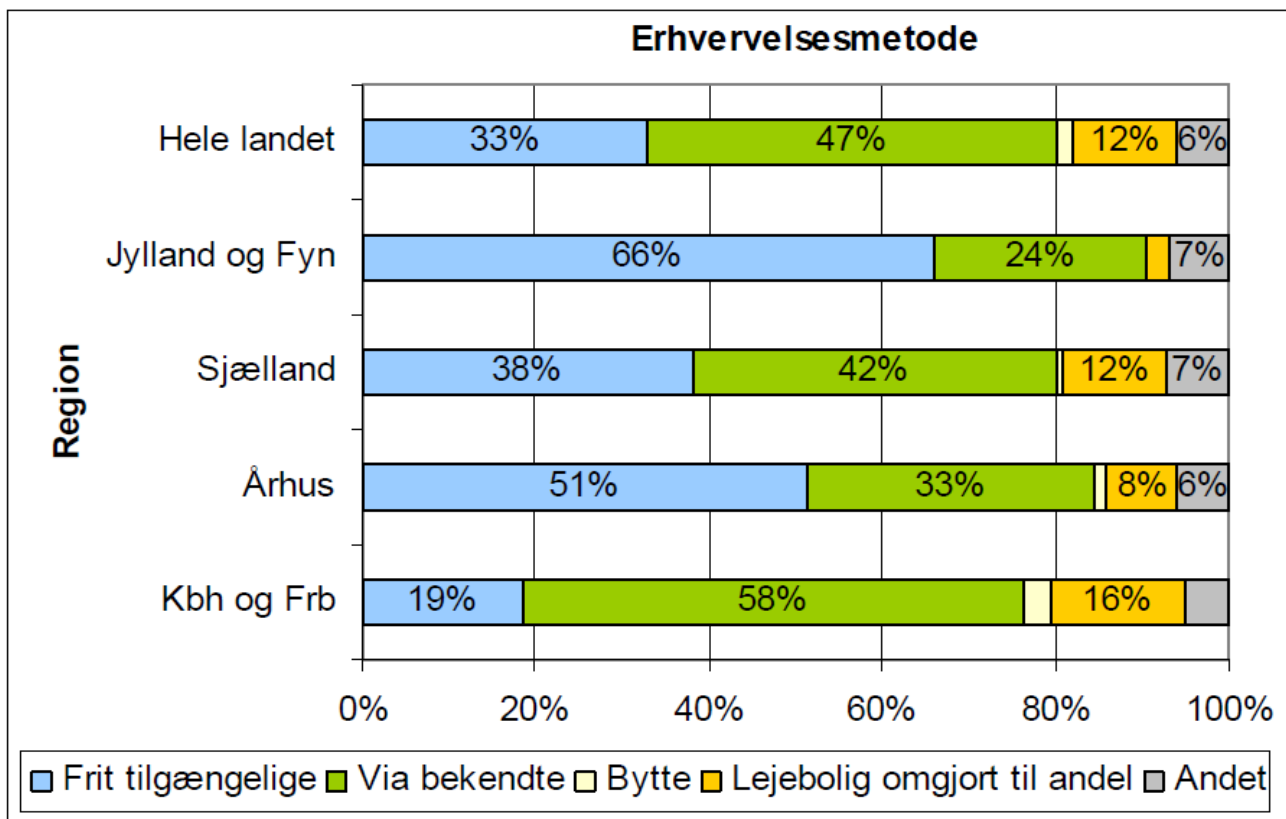
Valuarvurderinger

Anvendt maksimalpris i andelsboliger (etagebygninger)

Stiftelsesår	Anskaffelses pris	Offentlig vurdering	Valuar vurdering	Antal boliger
Stiftet efter 2000	30 pct.	31 pct.	39 pct.	24.040
Stiftet før eller uoplyst	3 pct.	63 pct.	35 pct.	90.352
I alt	8 pct.	56 pct.	35 pct.	114.392

Kilde: Nøgletalsskemaer fra Andelsboligforeninger

Fordelingsmekanismen (Penge under bordet: 3 %; I Kbh+Fr. 5%)



Kilde: Erhvervs- og Byggestyrelsen (2006), Analyse af andelsboligsektorens rolle på boligmarkedet. 1012 repræsentative andelshavere er i 2005 spurgt om erhvervs metoden

Kilde: Telefoninterviewundersøgelse foretaget af Vilstrup 2005.

Note: 'Frit tilgængelige' omfatter opslag og fri adgang til venteliste.

Note: 'Via bekendte' omfatter køb via bekendte og adgang til venteliste via bekendte.

Note: 'Andet' omfatter andet, ved ikke og anden adgang til venteliste.

Maksimalpriser (fordele og ulemper)

Billige (?) andelsboliger til heldige husholdninger

Boliger til fattige (?) husholdninger

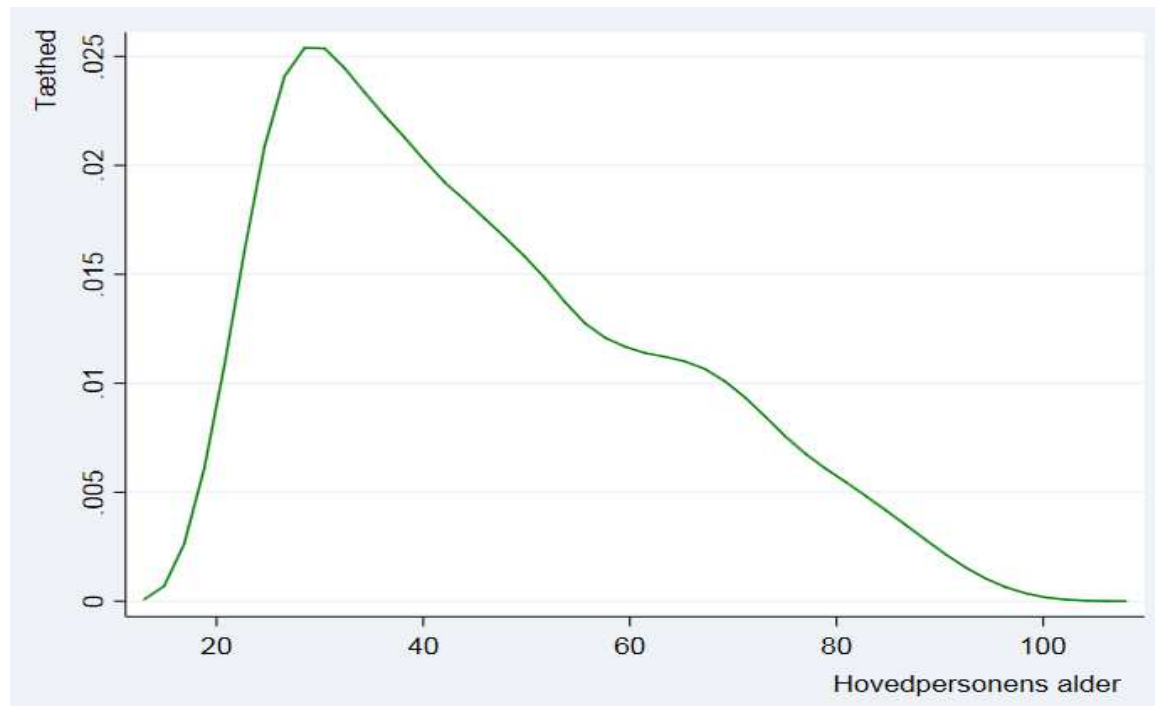
Skattefri “foræring” af boliger til heldige husholdninger

Boliger til rige (?) husholdninger

Fordelingen afspejler ikke boligbehovet

Ressourcespild ved brug af valuarvurderinger (holder i 18 mdr.)

**Andelshavere kommer (normalt) bagud i
boligkarrieren i fht. ejere af ejerlejligheder**



Kilde: Registerdata
(etageboliger)

Salg af andelsbeviser til markedspriser er en bedre fordelingsmekanisme (boligsikring til lavindkomstfamilier kan overvejes)

Alternativt kan man give foreningerne tre systemer at vælge imellem:

a) Anskaffelsespris (omkostninger)

b) Ejendomsvurdering

c) Markedspris (fri salgspris med fuld beskatning af kapitalgevinster opstået under tidligere ejere)