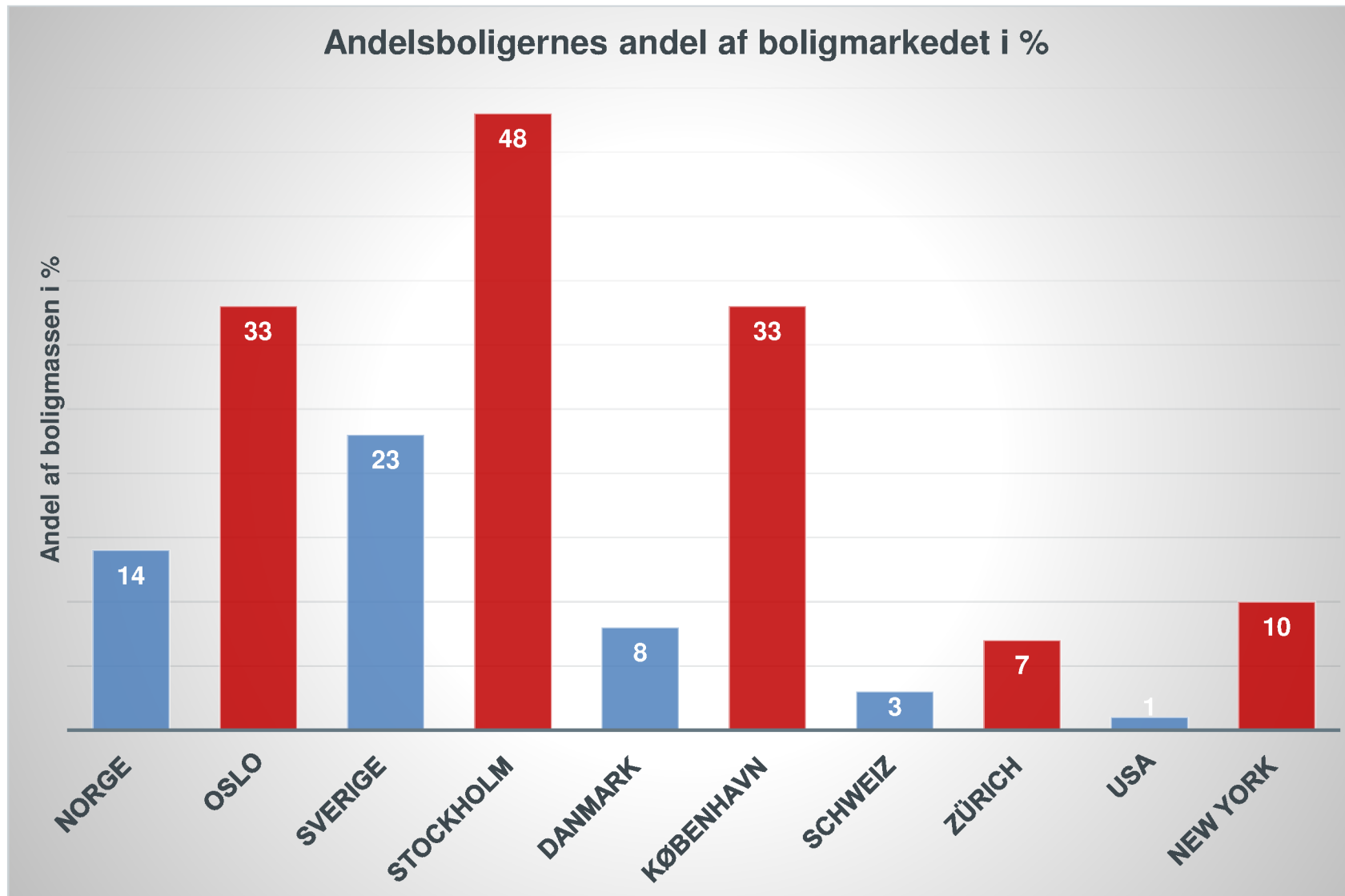


BOLIGØKONOMISK VIDENCENTER

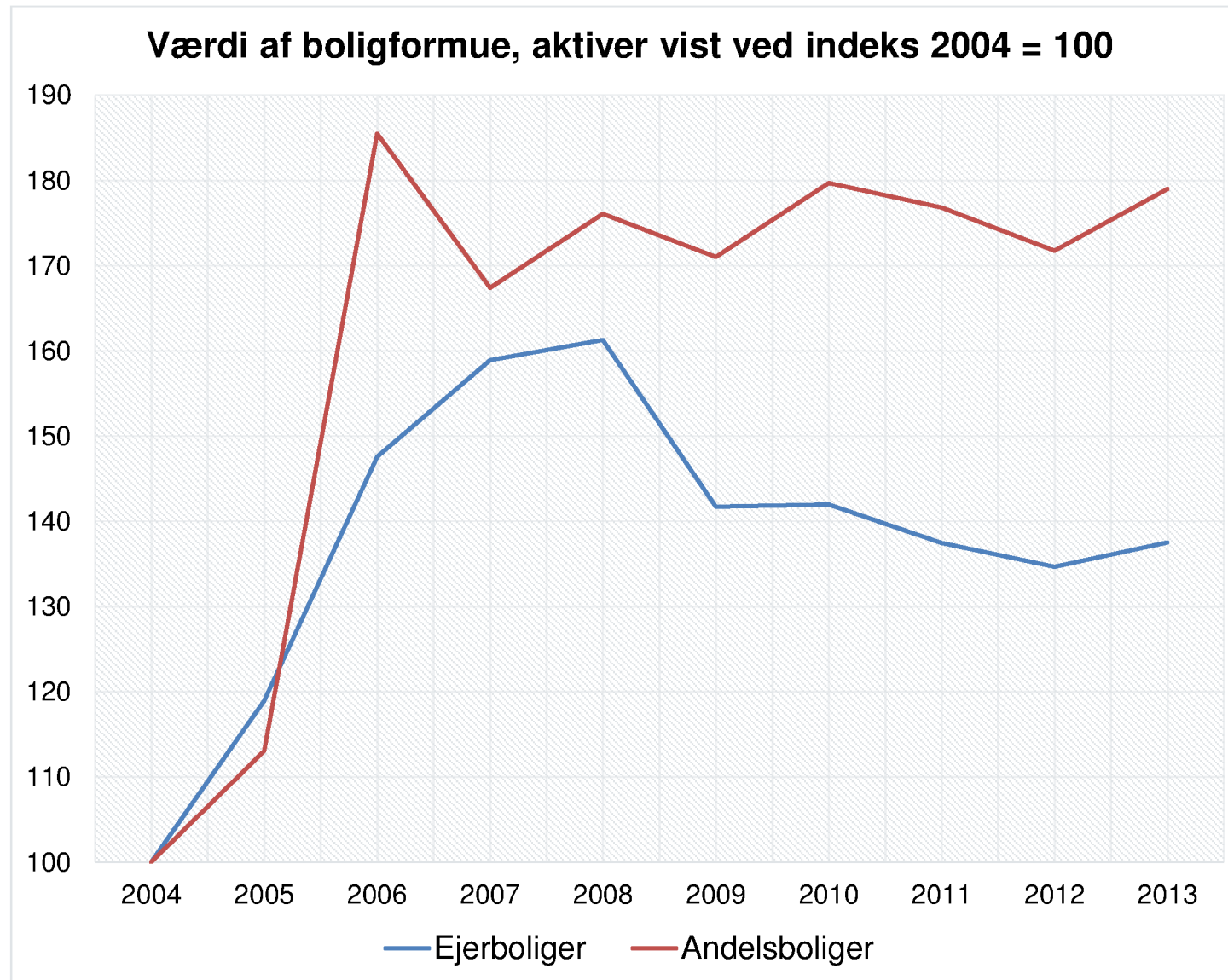
Christiansborg | 8. nov. 2017

- 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 Advokatbistand	Rådgivere maksimerer egen nytte og ikke kundens	Asymmetrisk viden Skjult viden	Adverse selection (ugunstig udvælgelse) "Principal agent problem"	"God skik" regler Forsikring Mere gennemsigtighed Regler for stiftelsesbudget og finansiering
Senere vurdering og hævning af værdi	Valuarbistand		Asymmetrisk viden samt "skjulte handlinger" Man kan tage risici, hvor konsekvenserne senere bæres af andre	Adverse selection Moral hazard	Regelsæt for vurdering Autorisation
Opløsning af en andelsforening	Generalforsamling	En majoritet opnår relativ fordel på bekostning af minoritet i foreningen Man kan opnå en fordel på bekostning af andre andelsforeninger			Regler for quorum og kvalificeret flertal 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

A7 1-00065-0017

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.