

# **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

<b>Boligform</b>	<b>Antal boliger i alt</b>	<b>Procentvis fordeling</b>	<b>Boliger i etagebygninger</b>	<b>Procentvis fordeling</b>
Ejerboliger	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)

<b>Andelsboligforeninger</b>	<b>Betaler afdrag</b>	<b>Har rentetilpasning på realkreditlån</b>	<b>Har finansielt instrument tilknyttet</b>	<b>Har lån med højeste risiko</b>
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**

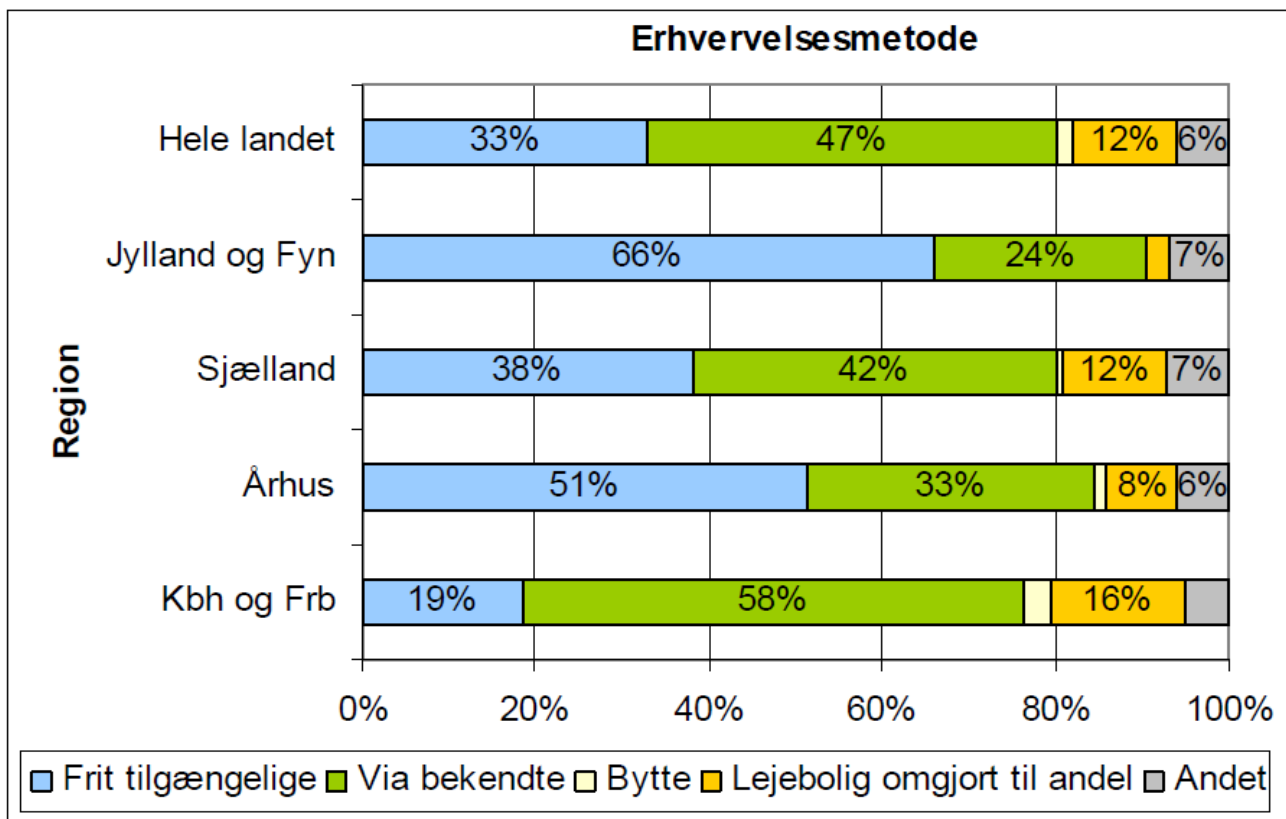
# Valuarvurderinger

## 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**

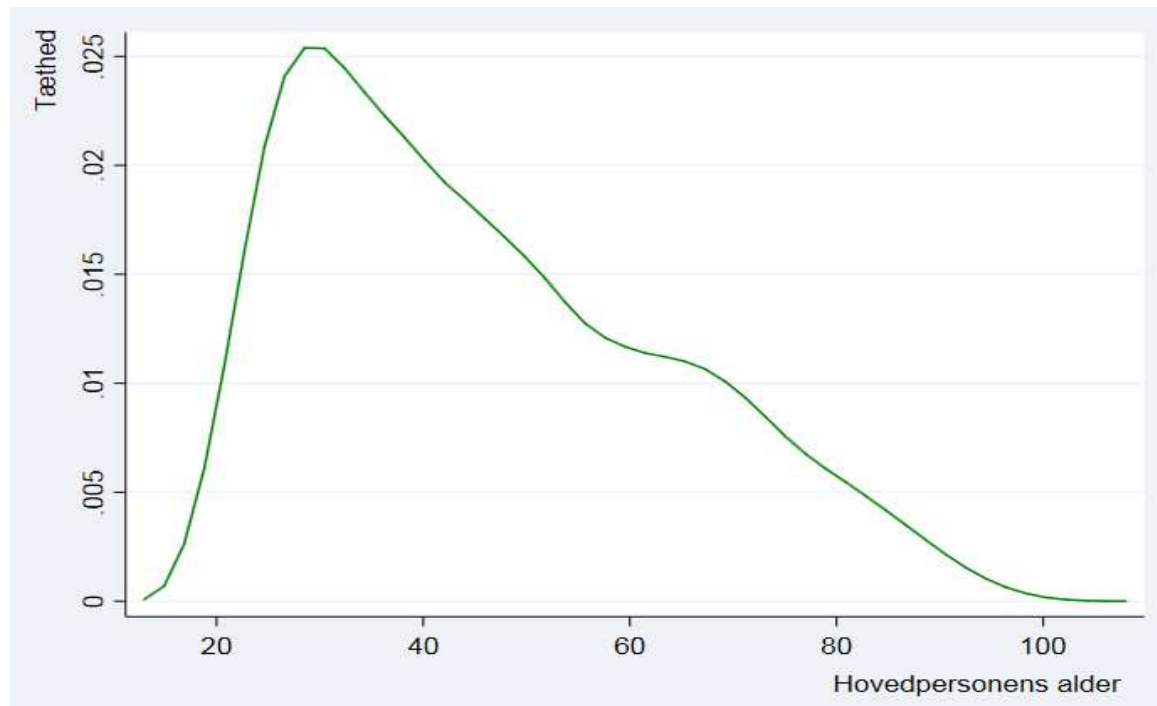
**Boliger til rige (?) husholdninger**

**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)