

Metodebeskrivelse for beregning af markedsværdien af andelsboliger

Andelsboliger

Andelsboliger i statistikken består af beboede andelsboliger fra Bygnings- og Boligregistret. I 2018 er der 202.040 andelsboliger hvor 3/4 ligger i Region Hovedstaden og de store byer; Aarhus, Aalborg og Odense¹.

Datagrundlag

Værdisætning af andelsboliger er en kvartal statistik, hvor markedsværdien for andelsboliger beregnes. Salgsdata opdateres hvert kvartal, mens bestanden er baseret på det seneste tilgængelige år.

Andelsboliger i statistikken er defineret som boligerhvervsenheder fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) ejet af private andelsboligforeninger med CPR tilmeldte personer. Denne kilde opdateres T-1 ultimo i det indeværende år. Andelsboliger sammenkøres med data for *andelsejendomme* fra Det Fælleskommunale Ejendomsstamregister (ESR) og salg fra SVUR (Statens Salgs- og Vurderingsregister), som begge opdateres senest T-1 ultimo i det indeværende år.

Salgsdata for andelsboliger stammer fra en frivillig spørgeskemaundersøgelse lavet af DST². Undersøgelsen er nødvendig fordi "Nøgleoplysningsskemaet om andelsbolig til salg" ikke registreres centralt i modsætning til for ejerboligmarkedet. Datasættet indeholder omkring 6000 unikke boligsalg i perioden 2014k1 – 2019k1. Dette svarer til salg fra 3 % af den samlede andelsboligmasse og salg fra 8 % af alle andelsboligforeninger. Data indeholder salg fra alle regioner. Spørgeskemaundersøgelse foretages hvert kvartal med 1.000 andelsboligforeninger.

Model beskrivelse

Formålet er at beregne markedsværdien for andelsboliger et givent kvartal. Værdien af en andelsbolig refererer til markedsværdien for andelsboligbeviset. Prisen for et andelsboligbevis er primært afhængig af følgende faktorer:

- **Maksimalprisen** er opgjort som værdien af hele andelsejendommens værdi fratrukket foreningens gæld fordelt på den enkelte ejer plus forbedringer i den enkelte andelsbolig. Prisloftet stammer fra lovgivning om maksimalpris.
- **Værdien af ejendommen** er afhængig af hvilken metode andelsboligforeningen bruger til at vurdere ejendommen.

¹ <https://www.statistikbanken.dk/bol101>

² <https://www.dst.dk/da/Indberet/oplysningssider/prisoplysninger-for-andelsboliger>

- **Udbud og efterspørgsel** i et givent område er afgørende for om andelsboligen kan sælges til maksimalprisen.
- Andre forhold er prispolitikken i den enkelte andelsboligforening fastsat gennem **andelskronen**, hvor den enkelte andelsbeviser kan være underlagt prisnedslag bestemt af flertallet i foreningen.

Den offentlige ejendomsvurdering er udgangspunktet for at beregne værdien af andelsboliger og er tilgængelig for alle andelsejendomme. Ejendomsvurderingen fra ejendommen fordeles på andelsboligerne i ejendommen. Fra salgsdata for andelsboligbeviser beregnes en opregningsfaktor på den offentlige ejendomsvurdering. Salgsprisen for andelsboligbeviset indeholder information om både markedsværdien af ejendommen og gæld i den enkelte andelsboligforening inklusiv renteswaps.

I en andelsforening uden gæld vil opregningsfaktoren på den offentlige ejendomsvurdering være nogenlunde sammenlignelig med opregningsfaktoren for ejerboliger i samme område. Gæld i andelsforeningen trækker opregningsfaktoren ned. I dybt forgældede foreninger går opregningsfaktoren mod nul.

Nedenstående tabel illustrere hvordan stiftelsesår og område påvirker opregningen på den offentlige ejendomsvurdering. Bemærk at ejendommens ejendomsvurdering 2013 er tættere på markedsværdien 2013. Data til tabellen stammer fra andelsboligforeningernes nøgleoplysningsskema og Den Offentlige Informationsserver udgivet af Ministeriet for By og Bolig opsummeret i artiklen: ”Man stifter ikke en andelsboligforening for at den skal gå konkurs”³.

Tabel 1. Gæld i procent af den offentlige ejendomsvurdering i andelsboligforeninger fordelt efter foreningens stiftelsesår, ultimo 2013.

Stiftelsesår	Gns. gældende pct.	Opregningsfaktor pct.
Før 1980	19	81
1980-1984	22	78
1985-1989	26	74
1990-1994	46	54
1995-1999	37	63
2000-2004	65	35
2005 og efter	103	~ 0

Tabel 2. Gæld i procent af den offentlige ejendomsvurdering i andelsboligforeninger fordelt efter landsdele.

Område	Gns. gældende pct.	Opregningsfaktor pct.
København by	34	66
Københavns omegn	48	52
Nordsjælland	57	43
Østsjælland	62	38
Vest- og Sydsjælland	64	36
Bornholm	69	31
Fyn	76	24
Sydjylland	64	36
Østjylland	61	39
Vestjylland	56	44
Nordjylland	61	39

³ <https://www.andelsportal.dk/nyheder/man-stifter-ikke-andelsboligforening-skal-gaa-konkurs/>

Model antagelser

På baggrund af det begrænsede antal salgspriser fremskrives salgspriser til vurderingstidspunktet med indeks for enfamiliehuse. Indeks for enfamiliehuse bruges, da der endnu ikke findes et prisindeks for andelsboliger. En analyse fra Danmarks Statistik konkluderer at andelsindekset for andelslejligheder nogenlunde følger enfamiliehus-indekset for hele landet⁴. Dette resultat bygger på salgsdata for perioden 2014k1-2017k2 som bruges i denne model. En forsigtigt udledning af dette resultat er at prisindekset for andelsboliger, som hovedsageligt består af boliger i region hovedstaden, følger enfamiliehuse for *hele* landet. Det antages at dette forhold også gælder nogenlunde fremover. Samme indeks bruges for hele landet. Brugen af prisindekset gør det også muligt at beregne foreløbige tal inden nyt andelsbolig prisdata er tilgængeligt.

For at mindske langsigtet påvirkning fra gamle salg udfases priser løbende efter 6 år. Perioden 2020K1 og før beregnes med alle tilgængelige salgspriser fra 2014K1 og frem. For 2020K2 og bruges data fra 2014k2 og frem osv.

Ikke alle salgspriser er markedspriser og nogle andelsboligbeviser kan være solgt under markedsprisen. Omkring 10 % af salg ligger under 75 % af maksimalprisen. Disse 10 % imputeres ud fra det samlede salgsdata fordelt på geografi for at tage højde for at andelsboliger uden for de store byer generelt ligger længere under maksimalprisen.

Analyse af salgsdataet viser en signifikant forskel mellem andelsboligforeninger stiftet omkring finanskrisen 2006-2009. Foreningens stiftelses år er ikke direkte tilgængeligt. I stedet bruges opførelsessår eller salgstidspunkt for andelsbygningen som pejlemærke.

Markedsværdien beregnes for den enkelte andelsbolig ud fra følgende 3 typer:

Type 1: Andelsboliger med salgsdata

For andelsboliger hvor der er en observeret salgpris er markedsværdien lig med salgsprisen fremskrevet til vurderingstidspunktet. Per 2020 gælder det for omkring 3 % af andelspopulationen.

Type 2: Andelsboliger med salg i samme andelsforening

For andelsboliger hvor der er mindst 5 observerede salgspriser i andelsboligforening beregnes en opregningsfaktor for foreningen. Per 2020 har 19 % af andelsboligerne salg fra andre andelsboliger i samme forening.

Type 3: Resterende andelsboliger

For de resterende 78 % andelsboliger beregnes en opregningsfaktor ud fra hele salgspopulationen. Salgspopulationen opsplittes i to grupper: Andelsforeninger som er stiftet omkring 2006-2009 og alle andre.

Andelsboliger i foreninger stiftet omkring 2006-2009 beregnes med et samlet gennemsnit for hele landet baseret på salgsdata fra denne type forening.

For de resterende foreninger er beregningen fordelt på regioner med følgende undtagelser: Andelsboliger i storbykommunerne Aarhus og Aalborg beregnes fra salg i disse kommuner. Andelsboliger på Bornholm beregnes med opregningsfaktor fra Region Sjælland i stedet for Region Hovedstaden.

⁴ <https://www.dst.dk/da/Statistik/Analyser/visanalyse?cid=29821>

Beregningen bygger på en stærk antagelse om at populationen af solgte andelsboliger i stikprøven er repræsentativ for hele populationen – eller i hvert fald for størstedelen af populationen som ligger i Region Hovedstaden og de store byer.

Forbedringer og forbehold

Nye ejendomsvurderinger af andelsejendomme er udskudt flere gange. Pr. juni 2020 er nye ejendomsvurdering af andelsejendomme varslet til 2022. Nye ejendomsvurderinger kan tage højde for udførte forbedringer siden 2011.

Der skeles ikke til vurderingstypen. I takt med at valuarvurdering bliver mere udbredt stiger den samlede markedsværdi af andelsboligerne.

Et administrativt register for solgte andelsboliger vil forbedre datagrundlaget markant. Danmarks Statistik har taget initiativ til at oprette et administrativt register for solgte andelsboliger. Med et administrativt register kan det også blive lettere at identificere de rette ejere.

Ejere kan ikke direkte knyttes til boligen, og derfor er ejere defineret som beboere. Ofte er ejeren af en andelsbolig den samme som beboeren af andelsboligen, men det er ikke altid tilfældet. Dette skal man være opmærksom på, når man sammenligner værdien af andelsboligen med ejerens gæld til beregning af fri-værdi.

Statistikken kan bruges til at se gennemsnitsværdien af en andelsbolig i et givent område til sammenligning. Andelsbolig dækker både over andelslejligheder og andelshuse, så derfor kan gennemsnitsværdien være højere uden for de store byer. På mindre geografiske områder er beregninger mindre præcis.

Bilag

Opregningsfaktorer 2018k4 for hele landet fordelt på type

Type andelsforening	Opregningsfaktor
Andelsforeninger stiftet mellem 2006-2009	0,21
Andre andelsforeninger	0,90

Opregningsfaktorer 2018k4 fordelt på område for andre andelsforeninger

Område	Opregningsfaktor
Region Hovedstaden	0,93
Region Sjælland	0,72
Region Syddanmark	0,40
Region Midtjylland	0,51
Region Nordjylland	0,61
Aarhus Kommune	0,83
Aalborg Kommune	0,75