

2. juli 2012



Myte: Andelsboligforeninger får ikke nytte af lave realkreditrenter

De historisk lave realkreditrenter kommer ikke kun boligejere til gavn. Også på andelsboligmarkedet har de lave realkreditrenter haft en positiv effekt, selv om man til tider kan høre historier om det modsatte. Således har der ofte været fokus på, at renterne på andelsboliglån i banken har været stigende i kølvandet på finans- og gældskrisen – i øvrigt helt som renten på ejerboliglån i banken – men det glemmes i samme åndedrag, at mange andelsboligforeninger i sagens natur også har realkreditlån.

Redaktion

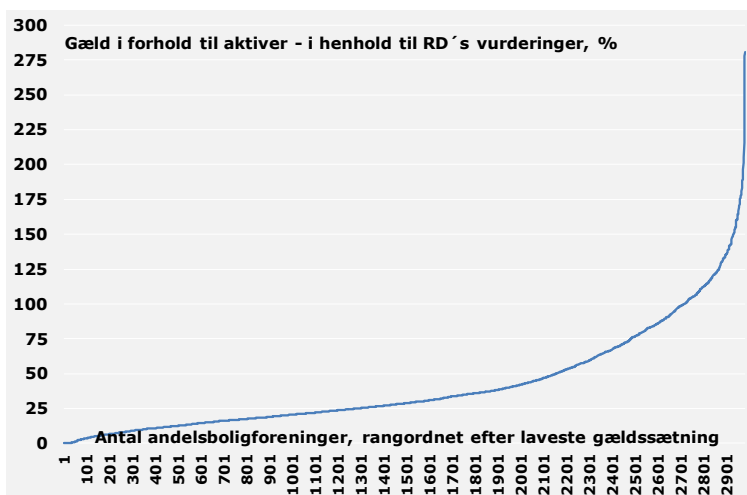
Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

Realkreditlån kan som på ejerboligmarkedet udgøre op til 80 % af andelsboligforeningens værdi. Ydelsen på disse realkreditlån afspejler sig direkte i andelsboligens månedlige boligafgift, og andelsboligforeninger med FlexLån® mærker dermed de historisk lave realkreditrenter helt automatisk ved rentetilpasning, mens andelsboligforeninger med konverterbare fastforrentede lån på linje med boligejerne eksempelvis har mulighed for at konvertere ned i de nye 3 % 30-årige lån eller 2 % 15-årige lån og derved reducere den månedlige boligafgift.

Glæden af de lave realkreditrenter afhænger af gældssætningen

Hvor stor en glæde, andelsboligejerne får af de lave realkreditrenter, afhænger af belåningsgraden i andelsboligforeningerne - jo lavere belåningsgrad desto mindre brug af realkreditfinansiering.

Figur 1: Mange andelsboligforeninger har relativ lav belåningsgrad



Kilde: Realkredit Danmark

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring og
forretningsudvikling

Ansvarshavende

Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

Selv om vi ofte hører historier om høj gældssætning på andelsboligmarkedet, så dokumenterer vores tal for cirka 3.000 andelsboligforeninger på landsplan, at høj gældssætning i andelsboligforeningerne ikke er et generelt problem. Den gennemsnitlige gældssætning i andelsboligforeningerne er således blot på godt 40 % af aktiverne ved brug af vores vurderinger, og næsten hver tredje andelsboligforening har en gældssætning på under 20 %, jf. figur 1.

Oplagt tidspunkt for andelsboligforeninger med lav gældssætning at udnytte de lave renter

De mange andelsboligforeninger med lav gældssætning står hermed med lidt af et luksusproblem i øjeblikket. De har en sund økonomi, men mærker dermed heller ingen større effekt af de historisk lave realkreditrenter.

Denne situation giver imidlertid en oplagt mulighed for at overveje, om man vil udnytte de gunstige finansieringsmuligheder til at igangsætte større renoveringsprojekter eller projekter, der kan forbedre forholdene i andelsboligforeningen. Dette understøttes også af den aktuelle markedssituation, hvor handelspriserne på andelsboligerne er et godt stykke under maksimalprisen. Det betyder med andre ord, at andelsboligforeningerne kan optage realkreditlån uden, at det nødvendigvis kommer til at gå ud over markedsværdien af andelsboligerne, og dermed til evt. gene for potentielle sælgere i foreningen.

Ovenstående kan illustreres med et lille eksempel. Vores tal for andelsboligmarkedet viser, at købspriserne på andelsboliger i Region Hovedstaden gennemsnitligt set lå 13 % under maksimalprisen i 1. kvartal. Forestiller vi os, at en forening med en samlet værdi på 25 mio. kroner og med en lav gældssætning på 1.250.000 kroner udnytter de rekordlave realkreditrenter til renoveringsprojekter, så kan foreningen i princippet optage et realkreditlån på 3.087.500 kroner – uden at det her og nu vil ramme markedsprisen på andelsboligerne i større omfang, jf. nedenstående tabel 1. Andelshaverne skal dog i sagens natur acceptere en lidt højere månedlig boligafgift, da realkreditlånet fremover skal serviceres, og det kan medvirke til et nedadgående pres på markedsprisen, men omvendt må man også forvente, at renoveringer og forbedringer trækker i modsat retning og øger markedsværdien af ejendommen. Ligeledes skal andelshaverne gøre sig klart, at der er en generel risiko for lavere vurderinger i fremtiden, og dermed også en risiko for, at maksimalprisen kan blive justeret ned. Med andre ord kan renoveringsprojekter og forbedringer, der ikke afspejler sig én til én i værdien af ejendommen tære på den aktuelle buffer mellem markedspris og maksimalpris.

Tabel 1: Renoveringsprojekter kan igangsættes uden nødvendigvis negativ effekt på markedsværdien

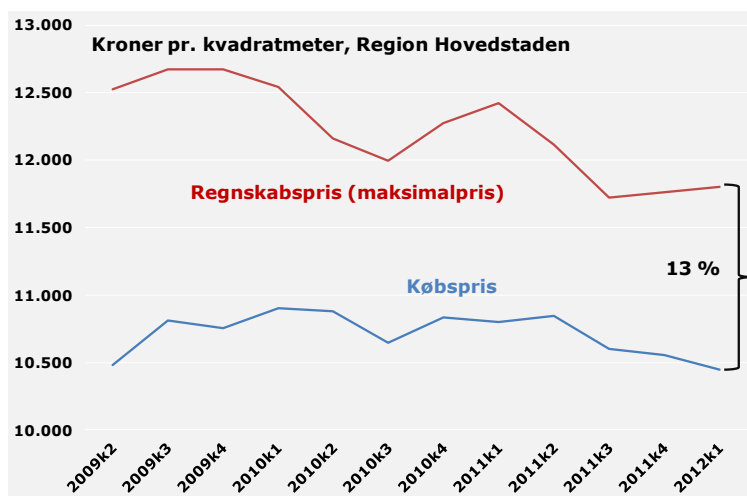
	Før	Efter
Samlet værdi af ejendom	25.000.000	25.000.000
Gæld i andelsboligforening	1.250.000	4.337.500
Gældskvote	0,05	0,17
Antal andelshavere	20	20
Andelsværdi, max. pris	1.187.500	1.033.125
Andelsværdi, markedspris	1.033.125	
Beløb til renovering		3.087.500

...men de lave realkreditrenter kan ramme potentielle andelsboligsælgere

For den enkelte andelshaver, der bor i andelsboligforening uden betydelig gæld og som aktuelt går med salgstanker, kan de historisk lave realkreditrenter give anledning til et potentielt pres ned på salgsprisen. Det skal ses i lyset af, at potentielle boligkøbere med primært fokus på boligbehov – og dermed ingen præference mellem ejerbolig i forhold til andelsbolig – får adgang til særdeles billig finansiering til ejerboligen, mens den lave gældssætning i selve andelsboligforeningen medfører, at boligkøberen alt andet lige skal betale et højere andelsindskud, hvor finansieringen er væsentligt dyrere, hvis man ikke har større grad af egenfinansiering med.

I det hele taget er den relative brug af realkreditgæld på andelsboligmarkedet lavere end på ejerboligmarkedet. Den gennemsnitlige LTV-værdi på andelsboligmarkedet er på omtrent 40 % - ud fra vores vurderinger – mens den nærmer sig 70 % på ejerboligmarkedet. Når det er sagt, har vi dog endnu ikke kunne spore en tydelig negativ afsmittende prisseffekt på andelsboligmarkedet fra de fortsat lavere realkreditrenter – og det endda på trods af, at ejerboligpriserne også har været kraftigt faldende gennem de seneste år, og dermed har mindsket boligbyrden til de laveste niveauer i mange år. Andelsboligpriserne har således været nærmest uændret siden sommeren 2009, jf. figur 2.

Figur 2: Andelsboligpriserne har været særdeles stabile over de seneste år



Kilde: Realkredit Danmark

Realkredit Danmark har udarbejdet publikationen alene til orientering. Publikationen er ikke et tilbud om eller en opfordring til at købe eller sælge obligationer eller i øvrigt optage realkreditlån. Publikationens informationer, beregninger, vurderinger og skøn træder ikke i stedet for kundens egen vurdering af, hvorledes der skal disponeres. Efter Realkredit Danmarks opfattelse er publikationen korrekt og retvisende. Realkredit Danmark påtager sig dog ikke noget ansvar for publikationens nøjagtighed og fuldkommenhed eller for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af publikationen.