

27. januar 2014



Andelsboligpriserne i stort spring op

Vi har set nærmere på udviklingen på andelsboligmarkedet i fjerde kvartal 2013 med udgangspunkt i vores kendskab til markedet qua Danske Bank-koncernens forretningsomfang og de købstilbud, vi behandler på andelsboligområdet.

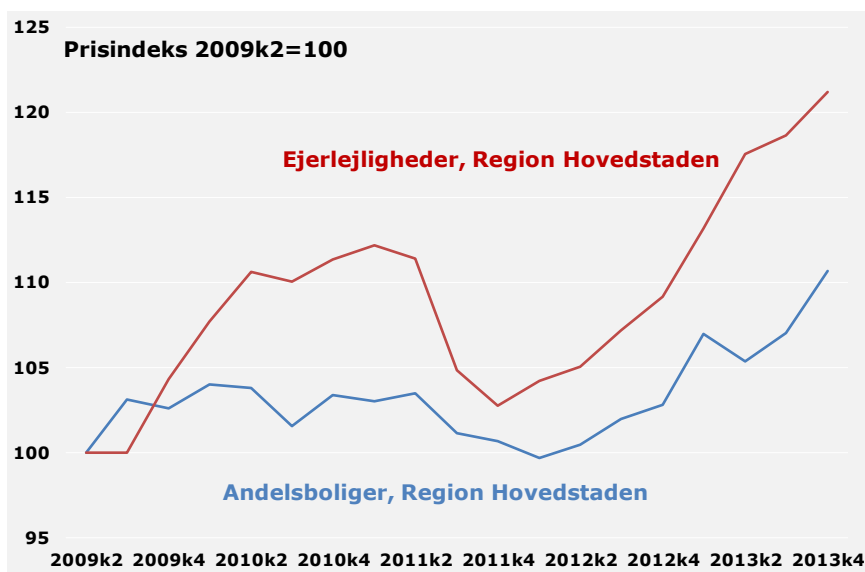
Ud fra vores tal viser det sig, at andelsboligmarkedet i Region Hovedstaden for alvor er begyndt at røre på sig. I henhold til vores tal for fjerde kvartal, steg andelsboligpriserne med hele 3,5 % i forhold til tredje kvartal. Dermed er andelsboligpriserne skudt i vejret med 7,7 % over det seneste år. Det er den kraftigste prisstigningstakt registreret i perioden siden 2009, hvor vi har indsamlet data.

Redaktion

Christian Hilligsøe Heinig
chei@rd.dk

En sådan prisudvikling svarer til, at den gennemsnitlige andelshaver i Region Hovedstaden har oplevet en værdistigning på cirka 95.000 kroner over det seneste års tid. Det er på baggrund af, at det gennemsnitlige andelsindskud i henhold til vores data lå på cirka 845.000 kroner i 2013 og en gennemsnitlig gældsandel i andelsboligforeningen på godt 30 %. Værdistigningen vil dog variere fra andelshaver til andelshaver alt afhængig af den samlede markedsværdi af andelsboligforeningen og ens andel af denne.

Figur 1: Andelsboligpriserne rører for alvor på sig



Kilde: Realkredit Danmark

Udgiver

Realkredit Danmark
Strødamvej 46
2100 København Ø
Risikostyring

Ansvarshavende

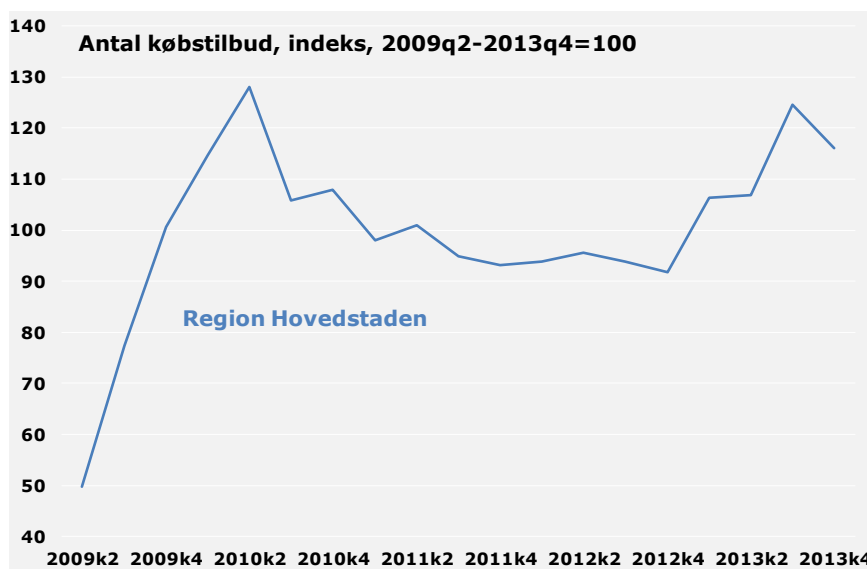
Cheføkonom
Christian Hilligsøe Heinig

De store prisstigninger på andelsboligmarkedet skal ses i lyset af flere elementer. Først og fremmest er der næppe tvivl om, at den afdæmpede bedring i dansk økonomi og stigende optimisme i husholdningerne er med til at smitte positivt af på lysten til at købe bolig. Endvidere søger flere og flere danskere mod de større byer, og det øger den potentielle efterspørgsel efter boliger.

Disse effekter løfter både andelsboligmarkedet og ejerboligmarkedet, men i første omgang er prisdannelsen knap så træg på markedet for ejerlejligheder grundet et mere gennemsnigt marked. I København er priserne på ejerlejligheder i flere områder steget med mere end 20 % siden foråret 2012. Det giver anledning til en afledt positiv prisseffekt på andelsboligmarkedet, da boligbehovet vil være i centrum for en del boligsøgende. Når ejerlejlighedsmarkedet bliver dyrere relativt til markedet for andelsboliger vil det alt andet lige tendere til at øge efterspørgslen efter andelsboliger.

Set i lyset af ovenstående er det heller ikke overraskende at kunne konstatere, at aktivitetsniveauet på andelsboligmarkedet har løftet sig betydeligt siden sommeren 2012. Alene over det seneste års tid har vi oplevet en fremgang i antallet af købstilbud på cirka 25 %. Selvom aktiviteten isoleret set faldt en smule i det seneste kvartal, lå aktiviteten på andelsboligmarkedet i 4. kvartal stadig 16 % over det gennemsnitlige niveau i hele perioden fra 2. kvartal 2009 og frem til nu. Når det er sagt, er det dog værd at have med i baghovedet, at det er en lidt taknemmelig periode for sammenligning, da aktiviteten på andelsboligmarkedet generelt har været negativt påvirket af de sløje konjunkturer i dansk økonomi – helt som på markedet for ejerboliger.

Figur 2: Handelsaktiviteten har også løftet sig betydeligt



Kilde: Realkredit Danmark

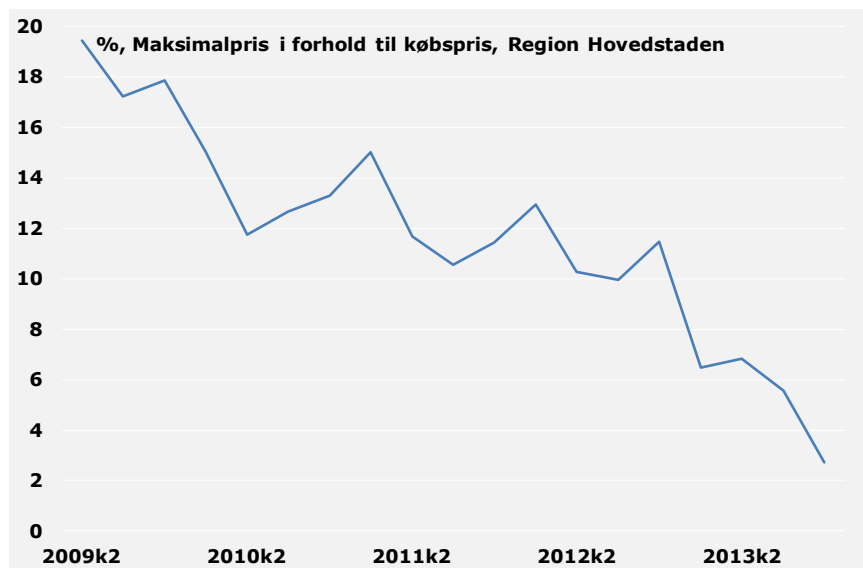
Maksimalpriserne binder i højere grad end tidligere

Det er værd at erindre, at prismekanismen på markedet for andelsboliger er anderledes end på markedet for ejerboliger. Der kan således være et loft over de potentielle prisstigninger som følge af maksimalpriserne på andelsboligmarkedet. Er dette prisloft ikke bindende, er det udbud- og efterspørgsel, der driver andelsboligpriserne, hvorimod er loftet bindende, er de frie markeds kræfter sat ud af spil.

Maksimalpriserne på andelsboliger er bundet op på markedet for udlejningsejendomme, hvis andelsboligforeningerne benytter sig af enten en valuarvurdering eller de offentlige vurderinger. Det benytter langt hovedparten af andelsboligforeningerne sig af. Det betyder, at hvis priserne på udlejningsejendomme stiger over tid, vil maksimalpriserne alt andet lige følge med op, og falder priserne på udlejningsejendomme skal maksimalpriserne tilsvarende justeres ned – selv endda i det teoretiske tilfælde, at priserne på ejerboliger stiger.

Det bindende prisloft på markedet for andelsboliger i Region Hovedstaden nærmer sig i stigende omfang. Tilbage i andet kvartal 2009, lå maksimalprisen i gennemsnit tæt ved 20 % over købsprisen, og denne kløft er nu med de seneste tal blevet reduceret til små 3 %. Det indikerer med andre ord, at vi ikke er langt fra et marked, hvor maksimalpriserne typisk kan blive en bindende begrænsning på andelsboligpriserne – og andelshaverne dermed kan risikere at må sælge til en pris, der er lavere, end det potentielle købere egentlig er villig til at give for boligen.

Figur 3: Købspriserne nærmer sig maksimalpriserne – kløften reduceret kraftigt



Kilde: Realkredit Danmark

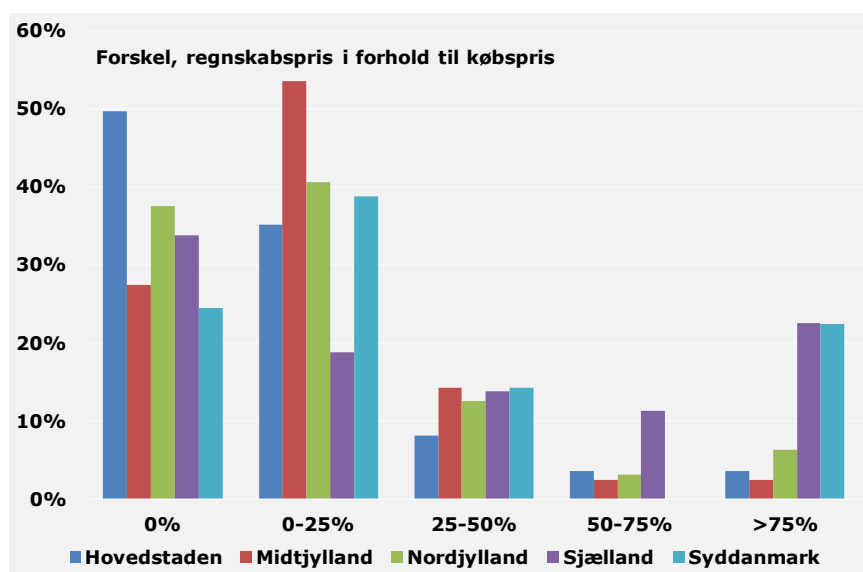
Det er dog endnu for tidligt at konkludere, at sådanne tilstande er på vej. For det første kan en mere gunstig prisudvikling på markedet for udlejningsejendomme være med til at løfte maksimalpriserne over de kommende år, og for det andet kan der være en ”skævhed” i vores tal, som underdriver den generelle forskel mellem maksimalpriser og købspriser. Det skal forstås på den måde, at vi ”kun” sammenligner med de andelsboliger, hvor der er købsinteresse. Her kan der være en effekt af, at det er de andelsboligforeninger med bedst økonomi, der oftest kommer gennem nåleøjet, mens andelsboligforeninger med dårlig økonomi eller risikabel låneadfærd

fravælges. Andelsbolighavere i sidstnævnte foreninger kan være tvunget til at give et ekstra nedslag fra maksimalpris for at få realiseret et salg. Endelig kan der forekomme yderligere forhandlinger mellem køber og sælger, efter at vi har haft sagen til gennemgang, og i så fald vil yderligere nedslag ikke blive registreret i vores data.

Allerede nu er der dog mange andelsboliger i Region Hovedstaden, der handler tæt på maksimalprisen. På cirka hvert andet købstilbud i andet halvår af 2013 var købsprisen den samme som maksimalprisen, jf. figur 4. Det er en væsentligt højere andel end i resten af landet, hvor det ”kun” gør sig gældende mellem cirka 25-40 % afhængig af region. Der er også sket et skifte i Region Hovedstaden på denne front over de senere år – for tre år siden var det kun 38 % af andelsboligerne, hvor købspriserne var det samme som maksimalprisen.

Samlet set er disse tal en understregning af, at andelsboligmarkedet har et mere gunstigt momentum i Region Hovedstaden relativt til resten af landet. Dette billede understøttes også af udviklingen i vores data for andelsboligpriserne i resten af landet, som dog er noget usikre grundet væsentligt færre handler end i hovedstadsområdet.

Figur 4: Stor forskel mellem maksimalpris og købspris på tværs af markedet og regioner



Kilde: Realkredit Danmark

Figur 4 afslører endvidere, at der både i Region Hovedstaden og i resten af landet er andelsboliger, der sælges langt fra maksimalprisen. I Region Hovedstaden ser vi eksempelvis, at 4 % af andelsboligerne handles 75 % eller mere under maksimalprisen, mens det er mere end 20 % i Region Syddanmark og Region Sjælland. Det understreger, at maksimalprisen aldrig bør ses som en vejledende pris for andelsboligen - i så fald risikerer man at købe alt for dyrt.

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.