



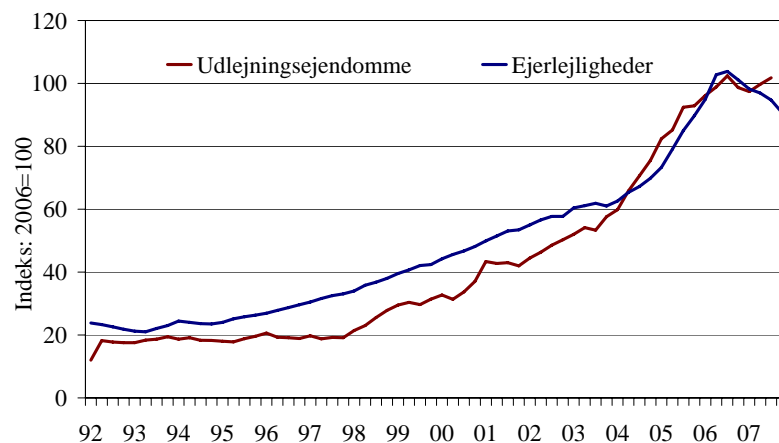
Stadig sund fornuft i at købe andelsboliger

Det giver stadig god mening at købe en andelsbolig. Men med den seneste udvikling på boligmarkedet er der grund til at tænke sig ekstra godt om, når valget står mellem en andels- eller en ejerbolig. Priserne på andelsboliger er nemlig steget voldsomt de seneste år. Alene ved den seneste offentlige vurdering af større etageejendomme i 2006 steg priserne med 76 % i gennemsnit.

Prisstigningerne betyder, at andelsboligerne i stigende grad sælges i fri handel frem for til ventelister. Samtidig er priserne på ejerboliger faldet, og priserne på ejer- og andelsboliger nærmer sig nu hinanden. Som køber af en andelsbolig bør man derfor sætte sig grundigt ind i andelsboligforeningens økonomi, så man ikke bliver overrasket af en faldende andelsværdi eller en uforudset stigning i boligafgiften. I denne analyse undersøger vi den samlede omkostning ved at købe en andelsbolig – om det stadig er billigere at købe en andelsbolig end en ejerbolig, eller om styrkeforholdet er skiftet. Nogle af de væsentligste konklusioner er, at

- det stadig kan give god mening at købe en andelsbolig, men at prisstigningerne på andelsboliger gør, at andelene i nogle tilfælde bliver dyrere end ejerlejligheder på samme størrelse og i samme område
- det er vigtigt både at tage højde for den aktuelle månedlige boligafgift og de lån, der er i foreningen, samt for størrelsen af andelsindskuddet, når man overvejer at købe andelsbolig
- foreningens gæld har stor betydning for den fremtidige boligafgift; eksempelvis hvis der er lån med variabel rente, afdragsfrihed, rentetrappe eller andre finansielle produkter
- andelsboliger med et lavt indskud og lav boligafgift faktisk kan være rigtig dyre, mens andele med højt indskud og en høj boligafgift kan være et godt køb.

Figur 1: Priserne er steget både på ejerlejligheder og på udlejningsejendomme



Kilde: Danmarks Statistik

Udgiver
Realkredit Danmark
Parallelvej 17
2800 Kgs. Lyngby
Finans

Redaktion
Elisabeth Toftmann
Asmussen
elas@rd.dk

Ansvarshavende
Cheføkonom
Elisabeth Toftmann
Asmussen
25 55 63 37

Skal det være en ejerlejlighed eller en andelsbolig?

Andelsboliger har ry for at være billige boliger – og ofte billigere end ejerboliger. Og andelsboliger kan sagtens være billige, men det er ikke altid lige let at gennemskue, hvor stor den månedlige udgift egentlig bliver, da andelsboliger finansieres anderledes end ejerboliger.

Prisen på en andelsbolig – andelsindskuddet – er fastsat ved lov, og betegnes ofte som den lovlige maksimalpris. Det er altså lovligt at sælge andelen til denne pris eller til en lavere pris. Den lovlige maksimalpris tager udgangspunkt i ejendommens værdi som kan fastsættes på tre måder

- ejendommens anskaffelsesværdi
- den offentlige ejendomsvurdering
- en valuarvurdering, der fastsætter en værdi på ejendommen som udlejningsejendom.

Da 90 % af andelsboligforeningerne i Hovedstadsområdet benytter enten valuarvurderingen eller den offentlige vurdering, har de seneste års værdistigninger på udlejningsejendomme (se figur 1) fået andelsværdierne til at stige voldsomt mange steder. Ud over, at det har glædet mange andels-havere, er konsekvensen også, at det aktuelt kan være svært at sælge sin andelslejlighed til den lovlige maksimalpris og i stedet må give prisnedslag – som på ejerboliger.

Derfor kan det blive dyrere at købe en andelsbolig end en ejerlejlighed, hvis man ikke kigger sig godt for. Det kan eksempelvis ske, hvis andelsværdien er baseret på en optimistisk værdiansættelse af ejendommens værdi – eventuelt i kombination med, at der er mange forbedringer i selve andelslejligheden. Som andelskøber skal man derfor være opmærksom på, hvad det er, man køber – og ikke mindst om prisen er rigtig. Og i det aktuelle marked med prisfald på ejerlejligheder, bliver alternativet til andelsboliger langsomt billigere, uden at den lovlige maksimalpris på andelsboligerne indtil videre er fulgt med ned. Det øger risikoen for, at der også kommer et prisfald på andelsboliger i de foreninger, hvor der ikke er hensat kapital til at imødegå prisfald ved at fastsætte andelskronen under den lovlige maksimalpris.

Især nybyggede andelsboliger kan være dyre sammenlignet med tilsvarende ejerlejligheder. Der er nemlig ikke noget, der taler for, at nybyggeri skulle blive billigere for beboerne ved at organisere det som en andelsboligforening – faktisk snarere tværtimod. Årsagen er, at det koster det samme at bygge ejendommen, uanset om der skal være ejerboliger eller andele. Dermed kommer faktorer som rentefradrag og ejendomsværdiskat til at være afgørende for, om ejerboligen eller andelsboligen bliver billigst. Ældre andelsboligforeninger kan til gengæld stadig i mange tilfælde byde på relativt billige boliger, men heller ikke her kan man automatisk gå ud fra, at prisen er fornuftig.

De stigende andelspriser har imidlertid også gjort det lettere at være boligsøgende. Det er nemlig blevet lettere at få fat i en andelsbolig i fri handel. Prisudviklingen på andelsboliger betyder samtidig, at faktorer som beliggenhed, størrelse og indretning i stigende grad må tages med i betragtning, når man sammenligner prisen på en ejer og en andelsbolig. Tidligere var andelsboligkøberne måske tilbøjelige til at slå sig til tåls med en lidt dårligere beliggenhed og stand, fordi alene det at være kommet i besiddelse af en billig andelsbolig var som at få en appelsin i turbanen. Men i dag er der længere imellem, at man hører om bekendte, der har fået fingre i en rigtig billig andelsbolig.

Hvad koster det at bo i andelsbolig?

Størrelse, beliggenhed og stand er sammen med den månedlige udgift de afgørende faktorer, når det gælder valg af bolig.

Den månedlige udgift til en ejerbolig indeholder typisk ydelser på realkreditlån og bankfinansiering, ejendomsværdiskat og ejendomsskat samt fællesudgifter. Det er den samlede værdi af disse udgiftsposter sammenholdt med éns indtægt, der afgør, hvor stort et beløb, man har råd til at købe bolig for.

Den månedlige udgift ved at bo i en andelsbolig består af et andelsindskud og en boligafgift. Omkostningen ved at finansiere indskuddet er typisk ydelsen på det lån, man optager til at finansiere boligen. Og den månedlige boligafgift dækker over ydelser på andelsboligforeningens gæld samt

fællesudgifter i andelsboligforeningen, eksempelvis vicevært, renhold, ejendomsskat, trappevask, administration etc. Når man overvejer at købe en andelsbolig, er der således tre væsentlige ting, som man skal være opmærksom på, nemlig

- sammenhængen mellem boligafgift og andelsindskud, der tilsammen giver den månedlige udgift til andelsboligen
- hvor meget ejerbolig, man til sammenligning kan købe for det samme beløb per måned
- sammensætningen af foreningens gæld som kan have store konsekvenser for den fremtidige boligafgift.

I tabel 1 kan du se den samlede månedlige omkostning efter skat for en given kombination af andelsindskud og boligafgift. Der er set bort fra forbrugsafhængige udgifter til f.eks. varme, vand, el og lignende, der antages at være ens for sammenlignelige andelsboliger og ejerboliger.

Tabellen viser at hvis man har råd til at bruge omkring 10.000 kroner om måneden efter skat på at bo, så kan man enten vælge en andelsbolig, der koster 1,5 mio. kroner i indskud, hvis boligafgiften blot er 2.000 kroner per måned – eller en andel, hvor indskuddet kun er 750.000 kroner, men hvor boligafgiften er 6.000 kroner per måned.

Tabel 1: Hvor meget koster en andelsbolig per måned efter skat?

	Månedlig boligafgift på andelsbolig							
	2.000	4.000	6.000	8.000	10.000	12.000	14.000	16.000
Andelsindskud								
250.000	3.340	5.340	7.340	9.340	11.340	13.340	15.340	17.340
500.000	4.680	6.680	8.680	10.680	12.680	14.680	16.680	18.680
750.000	6.020	8.020	10.020	12.020	14.020	16.020	18.020	20.020
1.000.000	7.360	9.360	11.360	13.360	15.360	17.360	19.360	21.360
1.250.000	8.700	10.700	12.700	14.700	16.700	18.700	20.700	22.700
1.500.000	10.050	12.050	14.050	16.050	18.050	20.050	22.050	24.050
1.750.000	11.390	13.390	15.390	17.390	19.390	21.390	23.390	25.390
2.000.000	12.730	14.730	16.730	18.730	20.730	22.730	24.730	26.730
2.250.000	14.070	16.070	18.070	20.070	22.070	24.070	26.070	28.070
2.500.000	15.410	17.410	19.410	21.410	23.410	25.410	27.410	29.410

Note: Andelsindskuddet er finansieret med et fastforrentet andelsboliglån over 30 år med 8,5 % i rente. I den månedlige boligafgift indgår andelsboligforeningens udgifter til lån (6 % fast rente) og fællesudgifterne.

Sammenhæng mellem boligafgift og andelsindskud

Den samlede månedlige udgift til en andelsbolig består altså af ydelsen på det lån, som finansierer andelsindskuddet tillagt den månedlige boligafgift. Og der er faktisk en naturlig sammenhæng mellem de to størrelser.

Lidt forsimplet kan man nemlig sige, at indskuddet til andelsboligen svarer til andelens andel af friværdien i ejendommen eller

$$\text{Andelsindskud} = \text{andel af ejendommens værdi} \div \text{andel af foreningens gæld}$$

Hvis indskuddet er højt, er det altså fordi der er en stor friværdi i ejendommen, eksempelvis fordi ejendommen er meget værd, eller fordi gælden i ejendommen er lav. Hvis indskuddet derimod er lavt, er friværdien det også, enten fordi ejendommen ikke er så meget værd, eller fordi gælden i ejendommen er høj i forhold til ejendommens værdi.

Med udgangspunkt i ovenstående tommelfingerregler kan man opstille en simpel regel for, hvordan sammenhængen mellem andelsindskud og boligafgift skal være:

- Hvis andelsindskuddet er højt, er det fordi der er meget friværdi i ejendommen – og derfor bør foreningens gæld være lav, hvilket giver en lav boligafgift
- Hvis andelsindskuddet derimod er lavt, kan der godt være meget gæld i ejendommen og dermed en højere boligafgift.

Situationen hvor både andelsindskud og boligafgift er lav må så være ønskesituationen – eller hvad? Svaret er faktisk nej, for lavt indskud og lav boligafgift betyder ikke nødvendigvis, at det er

en af de billige andelsboliger, man har fået fingre i. En andelsbolig med lavt andelsindskud og lav boligafgift kan være et fund, men det kan også dække over, at ejendommen er fuldt belånt – med variabelt forrentede lån med afdragsfrihed. Hvis det er tilfældet, kan foreningens udgifter til realkreditbelåning lige pludselig stige meget – og det betyder, at boligafgiften også vil stige. Her er der altså ekstra grund til forsigtighed.

Den omvendte situation, hvor et højt andelsindskud er kombineret med en høj boligafgift virker derimod som skrækscenariet, men kan faktisk give god mening. Hvis foreningens gæld er afbetalt om få år, kan friværdien være høj – og andelen kan samtidig bære en høj boligafgift, fordi gælden af fuldt afdraget om kort tid, hvorefter boligafgiften vil blive reduceret til kun at bestå af de faste omkostninger til vicevært, renholdelse etc.

Konklusionen er derfor, at det er centralt at undersøge, hvilken type gæld, foreningen har optaget – da det kan få stor indflydelse på boligafgiften, hvis ydelsen på gælden ændrer sig. Det gælder også, hvis foreningen har planlagt vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder, som skal lånefinansieres. Hvis foreningen ikke har taget højde for, at gælden stiger og friværdien mindskes, og boligafgiften samtidig stiger, så ændres andelshavernes økonomiske situation pludseligt.

Det koster andelsboligen – skal jeg mon købe ejerbolig i stedet?

Det er imidlertid ikke kun relevant at overveje, om man skal købe en andel med et højt indskud og en lav boligafgift – eller omvendt. Alternativet til andelsboligen kan også være en ejerbolig. Og når vi kender den samlede månedlige udgift til en andelsbolig, er det muligt at omregne udgiften til prisen på en ejerbolig, der bliver finansieret 80 % med et 30-årigt realkreditlån med fast rente og afdrag og 20 % med variabelt forrentet bankfinansiering over 30 år. På den måde kan vi sige noget om, hvor meget ejerbolig, man kan købe for den samme udgift per måned efter skat som andelsboligen – og dermed også vurdere, om andelsboligen er billig eller dyr i forhold til ejerboligen.

Beregningerne i tabel 2 viser, hvor meget ejerbolig man alternativt kan købe frem for en andelsbolig med en given kombination af andelsindskud og boligafgift. I beregningerne er det forudsat, at gælden i andelsboligforeningen er sammensat på samme måde som i ejerboligen; altså fast rente over 30 år med afdrag.

Hvis andelsboligforeningen derimod udelukkende har afdragsfrie lån med variabel rente, er den relevante sammenligning en ejerbolig, der også er finansieret med variabel rente og afdragsfrihed. Og det vil få bytteprisen på ejerboligen til at stige, da man for de samme penge per måned kan låne et større beløb med variabel rente og afdragsfrihed – og stadig påtage sig den samme risiko.

I beregningerne er det forudsat, at fællesudgifterne i andelsboligforeningen og bidraget til ejerforeningen er ens. Dermed er det også forudsat, at man sammenligner en andelsbolig i en etageejendom med en ejerlejlighed, og en andelsbolig i flad bebyggelse med et parcel- eller rækkehus.

Tabel 2: Skal jeg købe andelsbolig eller ejerbolig?

	Månedlig boligafgift på andelsbolig							
	2.000	4.000	6.000	8.000	10.000	12.000	14.000	16.000
250.000	405.000	751.000	1.097.000	1.442.000	1.788.000	2.134.000	2.480.000	2.826.000
500.000	637.000	983.000	1.328.000	1.674.000	2.020.000	2.366.000	2.712.000	3.058.000
750.000	869.000	1.214.000	1.560.000	1.906.000	2.252.000	2.598.000	2.944.000	3.290.000
1.000.000	1.100.000	1.446.000	1.792.000	2.138.000	2.484.000	2.830.000	3.176.000	3.522.000
1.250.000	1.332.000	1.678.000	2.024.000	2.370.000	2.716.000	3.062.000	3.408.000	3.753.000
1.500.000	1.564.000	1.910.000	2.256.000	2.602.000	2.948.000	3.294.000	3.639.000	3.985.000
1.750.000	1.796.000	2.142.000	2.488.000	2.834.000	3.180.000	3.526.000	3.871.000	4.217.000
2.000.000	2.028.000	2.374.000	2.720.000	3.066.000	3.412.000	3.757.000	4.103.000	4.449.000
2.250.000	2.260.000	2.606.000	2.952.000	3.298.000	3.643.000	3.989.000	4.335.000	4.681.000
2.500.000	2.492.000	2.838.000	3.184.000	3.529.000	3.875.000	4.221.000	4.567.000	4.913.000

Tabellen viser, hvor meget ejerbolig der kan finansieres for den samme månedlige omkostning som en andelsbolig med et givet andelsindskud og boligafgift. Andelsindskuddet finansieres med et fastforrentet andelsboliglån over 30 år med 8,5 % i rente, mens ejerboligen finansieres med 80 % realkreditlån med 6 % i rente og 20 % banklån med 8,5 % i rente. Sammenligningen forudsætter, at lånene i andelsboligforeningen svarer til lånene i ejerboligen.

Beregningerne viser, at alternativet til en andelsbolig med et indskud på ½ mio. kroner og en boligafgift på 6.000 kroner per måned, er en ejerbolig, der koster lige over 1,3 mio. kroner. Hvis andelsboligen ligger i København og er på 80 kvadratmeter, er det nok et meget godt køb – forudsat gælden i foreningen er fornuftig og der altså ikke er udsigt til, at boligafgiften stiger voldsomt. Det er nemlig ikke let at finde 80 kvadratmeter i København til 1,3 mio. kroner, da den gennemsnitlige kvadratmeterpris i København og Frederiksberg Kommuner for lejligheder af den størrelse er 27.500 kroner, svarende til at 80 kvadratmeter i gennemsnit koster 2,2 mio. kroner.

Koster andelsboligen i København på 80 kvadratmeter i stedet 1,75 mio. kroner og er boligafgiften 6.000 kroner, kan der alternativt købes ejerbolig for omkring 2,5 mio. kroner. Og så handler det pludselig om, hvor man synes, man får mest for pengene.

Hvad skal jeg så vælge?

Står du overfor at skulle købe bolig, ved du, at det både er pris, beliggenhed og boligens karakteristika, som har betydning, når du skal vælge drømmeboligen. Og det ender typisk med at blive en afvejning mellem pris og karakteristika, som afgør både valg af boligform men også størrelse, beliggenhed, udsigt, antal værelser etc.

Og der kan sagtens være personlige følelser på spil, da nogle er villige til at betale ekstra for at eje deres egen bolig, mens andre er villig til at betale for at bo i netop den valgte andelsboligforening. De personlige følelser kan vi ikke tage højde for – det er op til dig at bestemme, hvilken bolig du helst vil købe. Til gengæld har vi præsenteret nogle værktøjer, som gør det lettere at overskue de økonomiske konsekvenser af at købe en andelsbolig.

Så når du finder drømmeboligen, skal du overveje om prisen er rigtig og om det er en sund andelsforening, du køber dig ind i. Det betyder, at du blandt andet skal overveje om

- gælden i foreningen er fornuftig sammensat eller om huslejen pludselig kan stige voldsomt
- ejendommen er velholdt eller om der er planlagt store og bekostelige renoveringsprojekter, der kan påvirke huslejen og/eller andelsværdien
- den månedlige omkostning til andelsboligen er rimelig – eller om du alternativt kan få mere ejerbolig for de samme penge.

Derfor anbefaler vi altid boligsøgende at tage både bankrådgiveren og en advokat med på råd, når der træffes store privatøkonomiske beslutninger, som eksempelvis et boligkøb. Drømmen om et hjem bør nemlig ikke blive ødelagt af uforudsete udgifter, som kunne være undgået med lidt sund fornuft og god rådgivning.

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.