



NOTAT

Dato: 15. april 2015
Kontor: Boligøkonomi
Sagsnr.: 2015-345

Skøn over konsekvenserne ved ophævelse af maksimalprisbestemmelsen ud fra DREAM (2012) og MBBL's egen model.

Generelle overvejelser

Andelsboliglovens § 5 indeholder bestemmelserne for, hvilken pris andelen må overdrages til (maksimalprisbestemmelserne).

Hvis maksimalprisbestemmelserne for andelsboliger fjernes, vil handelspriserne på andelsboliger stige. Hvor store stigninger, der vil blive tale om, vil afhænge af en række forhold. Det er ikke i alle tilfælde muligt at operationalisere disse forhold, hvorfor skønnene af de stigninger, som evt. regelændringer vil medføre, vil bero på en række antagelser.

For det første afhænger stigningen af, hvordan en ændring implementeres i lovgivningen. Ændringen kan for eksempel ske ved at gøre bestemmelserne i andelsboliglovens § 5 frivillige for foreningerne, ved at fjerne bestemmelserne i § 5 eller ved at udstykke og omdanne andelsboligerne til ejerlejligheder.

For det andet afhænger prisstigningen af, hvorvidt maksimalpriserne i de aktuelle handler er bindende for handelspriserne eller ej. Umiddelbart må det antages, at maksimalpriserne er bindende for mange andelsboliger beliggende i Storkøbenhavn, hvor presset på markedet for (relativt) billige boliger er stort. Dette understøttes af beregninger i dette notat.

For det tredje vil der være forskel på priseffekterne på kort og lang sigt. Selv om maksimalpriserne i nogle områder pt. *ikke* er bindende, kan der godt være en *betydelig* priseffekt på lidt længere eller langt sigt. For eksempel vil stigningen i priserne på andelsboliger, som følge af en fjernelse af maksimalprisbestemmelsen, være meget afhængig af konjunktursituationen og situationen på det øvrige boligmarked – jf. også udviklingen i priser på andele i eksempelvis København de senere år.

En frisættelse af handelspriserne på andelsboliger vil betyde, at de i fremtiden i højere grad vil følge konjunkturerne, ligesom det er tilfældet for priserne på ejerboliger. Dette øger sandsynligheden for både kapitalgevinster og -tab. Det vil også gøre en *større del af boligmassen konjunkturfølsom*, i modsætning til den nuværende situation, hvor andelsboligpriserne (såfremt maksimalpriserne er bindende) ikke følger konjunkturudviklingen i opadgående og, kun ved større udsving i konjunkturerne, i nedadgående retning.

Det er vigtigt at pointere, at et egentligt estimat kræver et udredningsarbejde og opstilling af mere præcise beregningsmodeller, og vil være baseret på en lang række forudsætninger. I dette notat præsenteres to mulige bud på skøn over, hvor meget priserne for andelsboliger vil stige, hvis maksimalprisbestemmelserne fjernes. Begge skøn er primært egnede til at give indtryk af størrelsesordener. Effekternes størrelse vil for begge skøns vedkommende være afhængige af det tidspunkt, skønnene er foretaget på.

Det første skøn benytter sig af, at vurderingen af andelsboligforeningens ejendom er bundet til priserne på tilsvarende udlejningsejendomme, og derfor også er afhængig af huslejereguleringen. Herved kan et estimat over huslejestigningen ved fjernelse af huslejereguleringen med nogen forsigtighed benyttes som skøn over prisstigningen på andelsboliger ved fjernelse af maksimalprisbestemmelserne. Dette skøn peger på, at priserne for andelsboliger i gennemsnit over hele landet vil stige med omkring 55 procent ved en fjernelse af maksimalprisbestemmelserne. De geografiske forskelle er meget store.

Det andet skøn sammenligner de *tekniske* maksimalpriser for andelsboliger med handelspriserne for ejerboliger af samme type (henholdsvis enfamiliehuse og etageboliger) i samme postdistrikt. Dette skøn peger på, at de tekniske priser for andelslejligheder – det vil sige andelsboliger beliggende i etageejendomme på andelsbasis - i gennemsnit vil stige med 66 procent. Prisstigningerne varierer meget på tværs af landsdele – fra 75 pct. i København by til 20 pct. i Vest- og Sydsjælland.

Det skønnes, at prisstigningen for enfamiliehuse på andelsbasis i gennemsnit vil udgøre 11 pct. Årsagen til, at stigningen er så meget større for andelslejlighederne sammenholdt med enfamiliehuse er blandt andet, at mange af andelslejlighederne ligger centralt i de store byer. Andelsboligernes beliggenhed har således meget stor betydning for, hvor meget priserne vil stige.

Et muligt skøn baseret på DREAM's analyse af huslejereguleringen

Maksimalprisbestemmelsen på andelsboligmarkedet binder prissætningen på andelsboliger og andelsboligejendomme til prissætningen på udlejningsejendomme. Huslejereguleringen på det private udlejningsmarked har således betydning for den gældende prissætning på andelsboliger.

Ifølge rapporten fra DREAM (sept. 2012) om "Konsekvenserne af huslejereguleringen på det private udlejningsmarked" vil en ophævelse af huslejereguleringen betyde en gennemsnitlig huslejestigning på knap 55 pct. i år 2010.

Hvis man forestiller sig, at huslejereguleringen blev ophævet, vil den resulterende huslejestigning (i princippet) føre til en tilsvarende stigning i vurderingen af ejendommene – uanset om der er tale om udlejningsejendomme eller ejendomme ejet af andelsboligforeninger.

En ophævelse af maksimalprisbestemmelsen på andelsboliger vil umiddelbart svare til en ophævelse af huslejereguleringen på det private udlejningsmarked. Man må derfor gå ud fra, at andelsboligpriserne vil følge tilsvarende op.

Med nogen forsigtighed kan analysen fra DREAM dermed benyttes til et bud på størrelsesordenen af prisstigningerne på andelsboliger som følge af en ophævelse af maksimalprisbestemmelsen. Ovenstående ræsonnement indikerer således, at priserne på andelsboliger kan stige med i størrelsesordenen 55 pct. i gennemsnit, dog med betydelige regionale forskelle jf. tabel 1.

Tabel 1. Estimeret stigning i andelsboligernes (tekniske) pris ved afskaffelse af maksimalprisbestemmelsen for andelsboliger. (Beregningsmetode: DREAM's vurdering af effekter af fjernelse af huslejereguleringen)

Landsdel	Gennemsnitlig stigning ved deregulering, år 2010
København by	93
Københavns omegn	80
Bornholm	54
Vest- og Sydsjælland	53
Østjylland	46
Nordsjælland	45
Vestjylland	44
Nordjylland	42
Østsjælland	40
Sydjylland	34
Fyn	22
Hele landet	54

Kilde: DREAM (2012), Konsekvenser af huslejereguleringen på det private udlejningsboligmarked – En mikroøkonomisk undersøgelse for 2000'erne, side 41

En fjernelse af huslejereguleringen vil føre til huslejestigninger på godt 90 pct. i Byen København og omkring 80 pct. i Københavns omegn. Omvendt vil huslejestigningen ved en deregulering kun være lidt over 20 pct. på Fyn, og omkring 50 og 40 pct. i de øvrige landsdele. Dette indikerer, at en fjernelse af maksimalprisbestemmelserne for andelsboliger vil føre til prisstigninger i størrelsesordenen 80-90 procent i Københavnsområdet, mens prisstigningerne i de øvrige dele af landet vil være mere begrænsede.

Ved anvendelse af DREAM's resultater vedrørende konsekvenserne af huslejereguleringen fokuseres på den gældende kobling mellem det private udlejningsmarked og andelsboligmarkedet. Der er imidlertid også nogle forskelle, som vil gøre, at der ikke direkte kan sættes lighedstegn mellem effekterne af at ophæve huslejereguleringen og effekterne af at fjerne maksimalpriserne. Forskellene kan for eksempel være, at andelshavere i praksis har en mere udvidet råderet over boligen end det normalt er tilfældet i en lejebolig. Resultaterne ovenfor kan bruges til at angive størrelsesordenen af prisstigningerne ved maksimalprisernes ophævelse.

Et muligt skøn ved sammenligning af teknisk maksimalpris og handelspriser for ejerboliger

Ved at sammenligne priserne på andelsboliger med priserne på ejerboliger er det muligt at skønne, hvor meget priserne på andelsboliger *umiddelbart* vil stige, hvis maksimalprisbestemmelsen for andelsboliger fjernes. Der ses herved bort fra eksisterende forskelle i beskatning og finansieringsmuligheder for de to boligtyper, jf. de afsluttende generelle overvejelser.

Udgangspunktet for prissammenligningen er den tekniske maksimalpris pr. m² andel, som indberettes til Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters indberetningssystem vedrørende andelsboligforeningers nøgleoplysningsskema (oplysning K3). Der benyttes begrebet *teknisk pris* for at tage højde for, at der er store forskelle på, hvor meget den enkelte forening har optaget af gæld). I beregningsmodellen

indgår i alt 2.422 andelsboligforeninger med i alt 64.196 andelsboliger, svarende til knap 27 pct. af andelsboligforeningerne og godt 31 pct. af andelsboligerne.

Der er en række forhold, som beregningsmodellen ikke tager højde for. Blandt andet tages der ikke højde for dynamiske effekter af fjernelse af maksimalprisen på andelsboliger, og dermed konsekvensen for de øvrige dele af boligmarkedet (som dermed har afsmittende effekter tilbage på andelsboligmarkedet). Endelig bemærkes det, at resultaterne afhænger af opgørelsestidspunktet, idet både ejerboligpriserne og spørgsmålet om, hvorvidt maksimalpriserne er bindende for priserne på andelsboliger, varierer over tid og konjunkturer. Hvis priserne på ejendomsmarkedet fortsætter den stigende tendens, vil den samme analyse gennemført om et år, således give større effekter.

For at beregne prisstigningen er datagrundlaget delt op i to typer af foreninger; foreninger bestående af enfamiliehuse og foreninger bestående af etageboliger. Derefter er den beregnede tekniske m²-maksimalpris for hver forening sammenholdt med den gennemsnitlige m²-pris for en ejerbolig af samme type (det vil sige henholdsvis enfamiliehuse og etageboliger) i samme postdistrikt.

Hvis den beregnede tekniske maksimalpris ligger under prisen på ejerboligen, antages det, at maksimalprisen er bindende, og at en afskaffelse af maksimalprisbestemmelsen vil betyde, at den tekniske pris vil *stige* til prisen på en ejerbolig af samme type i samme postdistrikt. Hvis den beregnede tekniske maksimalpris omvendt ligger over prisen på en ejerbolig, antages det, at maksimalprisen *ikke* er bindende, og at der dermed ikke er nogen priseffekt af en ændring af maksimalprisen.

I tabel 2 er modellens resultater sammenfattet. Det skønnes, at en afskaffelse af maksimalprisbestemmelsen vil indebære, at den tekniske pris for et énfamiliehus på andelsbasis – alt andet lige – i gennemsnit vil stige med 1.200 kr./m², svarende til en stigning på 11 pct. For en bolig på 100 m², svarer det til den stigning på 120.000 kr.

For andelslejligheder (det vil sige andelsboliger beliggende i etageejendomme) vil stigningen være mærkbart større. En afskaffelse af maksimalprisbestemmelsen vil – alt andet lige – betyde, at priserne vil stige med i gennemsnit 10.200 kr./m², svarende til en stigning på 66 pct. For en andelslejlighed på 100 m², svarer det til en stigning på godt 1 mio. kr. Årsagen til, at stigningen i m²-prisen er så meget større for andelslejlighederne sammenholdt med enfamiliehuse, er blandt andet, at mange af andelslejlighederne ligger centralt i de store byer. Andelsboligernes beliggenhed har således meget stor betydning.

I København by vil de tekniske priser på andelslejligheder i gennemsnit stige med 12.000 kr./m², svarende til stigning på 75 pct. I Vest- og Sydsjælland og Sydjylland skønnes prisstigningen på andelslejligheder at udgøre henholdsvis 1.900 kr./m² og 2.400 kr./m², svarende til stigninger på omkring 20 pct.

Inden for København by er der også en vis variation. Særligt i bydelene København V, Frederiksberg C, København Ø, København N samt København S vurderes en afskaffelse af maksimalpriserne at føre til store relative prisstigninger på andelsboliger (over 80 pct.). Omvendt vurderes priserne på andelsboliger i Vanløse og København NV at stige relativt mindre (henholdsvis 44 pct. og 57 pct.).

Beregningsmodellens resultater skal fortolkes med de forbehold, der ligger i både den valgte metode, datagrundlagets kvalitet og opgørelsestidspunktet. Beregningsmodellen tager f.eks. ikke højde for forskellene i beskatningen af andelsboliger og ejerboliger og forskellene i mulighederne for at finansiere boligkøbet. Resultaterne kan bruges til at angive størrelsesordenen af prisstigningerne ved maksimalprisernes ophævelse.

Tabel 2. Skønnet stigning i den tekniske pris ved afskaffelse af maksimalprisbestemmelsen for andelsboliger (sammenligning med priser på ejerboliger, jf. MBBLs beregningsmetode).

	Énfamiliehuse			Etageboliger		
	Antal boliger	Kr./m ²	Pct.	Antal boliger	Kr./m ²	Pct.
København by	891	..	..	112.146	12.000	75
København K	0	.	.	5.547	14.700	69
København V	0	.	.	11.787	14.300	81
Frederiksberg C	0	.	.	5.765	16.100	85
Frederiksberg	12	..	..	10.112	11.100	59
København Ø	0	.	.	16.551	14.600	89
København N	0	.	.	17.146	12.700	83
København S	0	.	.	18.872	11.600	83
København NV	392	..	..	8.581	7.300	57
Valby	104	..	..	7.406	8.900	67
Vanløse	0	.	.	4.296	6.400	44
Københavns omegn	1.832	3.600	25	14.306	5.300	35
Nordsjælland	4.608	2.800	21	2.495	..	..
Østsjælland	3.038	1.600	11	2.692	..	..
Vest- og Sydsjælland	8.555	200	2	3.113	1.900	20
Bornholm	530	..	..	205	..	..
Fyn	6.558	600	6	1.734	..	..
Syddjylland	8.936	400	5	2.596	2.400	23
Østjylland	10.306	1.500	13	5.891	4.300	26
Århus C	0	.	.	2.424	7.500	37
Vestjylland	3.945	200	2	999	..	..
Nordjylland	7.809	800	8	2.939	2.800	24
Hele landet	57.008	1.200	11	149.116	10.200	66

Anm.: Der er kun vist skøn for områder med minimum 30 foreninger i datagrundlaget.

Gennemsnittene er vægtet med m².

. Der er ingen boliger af denne type inden for postdistriktet

.. Der er relativt få observationer for kategorien, hvorfor skønnet vurderes at være for usikkert.

Kilde: Egne beregninger på baggrund af oplysninger fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikters indberetningssystem vedrørende andelsboligforeningers nøgleoplysningsskema (<https://andelsboliginform.dk>) samt Realkreditrådets boligmarkedsstatistik.

Konklusion

Afhængigt af hvilken af ovennævnte metoder, der benyttes til at skønne over prisstigningerne ved fjernelse af maksimalprisbestemmelserne for andelsboliger, vil den gennemsnitlige prisstigning ligge mellem 50 og 70 pct. på landsplan. Der er dog betydelige regionale forskelle og betydelig forskelle mellem f.eks. de københavnske bydele. Prisstigningerne i København by vil være betydeligt større end prisstigningerne i f.eks. Århus og resten af landet.

Generelle overvejelser om fjernelse af maksimalprisbestemmelserne

En fjernelse af maksimalprisbestemmelserne vil, når dens fulde konsekvenser slår igennem, betyde at andelsboliger generelt set bliver dyrere, specielt i Hovedstadsområdet og i Århus. Dette vil få negative konsekvenser for kommende andelshavere. Omvendt vil det give en kapitalgevinst til de nuværende andelshavere, og derved betyde en omfordeling fra kommende andelshavere til de nuværende andelshavere. Der er tale om en engangseffekt som begunstiger de nuværende andelshavere og eventuelt ejere af udlejningsejendomme.

Hvis andelsboligerne prismæssigt ligestilles med ejerboliger gennem en ophævelse af maksimalprisbestemmelserne, må det forventes, at der vil komme pres på for en tilsvarende skattemæssig ligestilling, dvs. indførelse af ejendomsværdiskat for andelsboliger. Finansiering af andelsboligkøbet med realkreditlån vil være et andet emne, som vil blive aktualiseret af højere priser på andelsboliger.

En ophævelse af maksimalprisbestemmelserne vil i praksis kunne føre til, at andelsboligen vil ophøre med at eksistere som selvstændig boligform.

Samtidig vil en ophævelse af maksimalpriserne for andelsboliger påvirke balancen på boligmarkedet generelt – og specielt det private udlejningsmarked, idet ophævelsen alt andet lige vil gøre det mere attraktivt for lejerne i en reguleret udlejningsejendom at etablere en andelsboligforening. Foreningen vil (alt andet lige) kunne købe udlejningsejendommen relativt billigt (til samme pris som en ejendomsinvestor vil give for ejendommen) og videresælge andelene til en højere, "frisat" pris end hvad der tidligere var muligt.

Udlejerne vil næppe stiltiende acceptere, at lejerne får mulighed for ved overtagelse af ejendommen at realisere betydelige kapitalgevinster. De vil antagelig mene, at disse kapitalgevinster rettelig tilhører dem og at huslejustilreguleringen derfor bør ophæves, hvorved priserne på private udlejningsejendomme og andelsboligejendomme vil tilpasse sig hinanden.

Såfremt lejerne i højere grad vil benytte sig af muligheden for at købe ejendommen, de bor i, vil det betyde et fald i antallet af private lejeboliger, og en tilsvarende stigning i antallet af andelsboliger.