

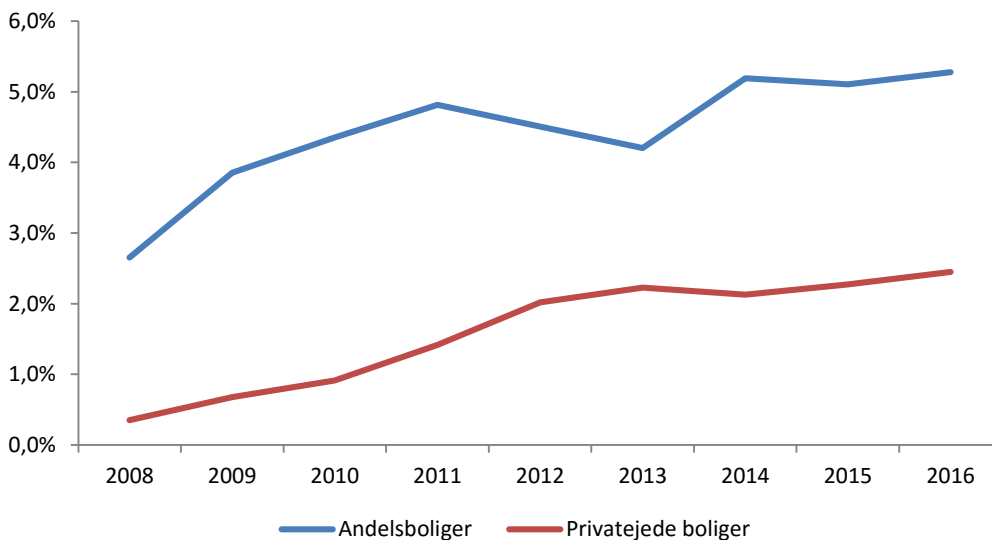
Andelsboligmarkedet de sidste ti år og fremover

Andelsboligmarkedet er glohedt, og boligformen er meget populær. Udviklingen siden toppen af boligmarkedet viser da også, at antallet af andelsboliger har været støt stigende. En tendens som med alt sandsynlighed vil fortsætte

Siden starten af 2007 er antallet af andelsboliger steget med godt 10.000 svarende til en stigning på 5,3 pct. I samme periode er antallet af privatejede boliger som huse og ejerlejligheder steget med godt 35.000 svarende til en stigning på 2,5 pct. Antallet af andelsboliger er dermed steget forholdsvist dobbelt så meget som privatejede boliger siden toppen af boligmarkedet.

Der findes ingen statistik over, hvad tilgangen af andelsboliger dækker over. Men et forsigtigt bud er, at 2/3 af væksten dækker over ejendomme, hvor lejerne har stiftet en andelsboligforening og overtaget ejendommen. Den resterende vækst på 1/3 dækker over ny-opførte andelsboliger. Der er i dag ca. 210.000 andelsboliger i Danmark, svarende til 7,5 pct. af det samlede antal boliger.

Tabel 1. Stigning i andelsboliger og privatejede boliger siden primo 2007 i pct.



Kilde: Boligmarkedsopgørelsen fra Danmarks Statistik og Arbejdernes Landsbank

Note: Tallene er korrigeret for databrug i 2010. Andelsboliger er defineret som beboet og ubeboet boliger inklusive fritidshuse ejet af en privat andelsboligforening. Privatejede boliger er defineret som beboet og ubeboet boliger inklusive fritidshuse ejet af privatpersoner inklusive I/S

Tilgangen af andelsboliger over perioden har været langt større end afgang. Afgangen af andelsboliger dækker primært over boliger i andelsboligforeninger, som opløser sig selv og overgår til privat udlejningsejendom. Nogle andelsboligforeninger er opløst og ændret status til ejerboliger, dette er muligt når boligerne har selvstændige matrikelnumre og ligger ved siden af hinanden, hvilket eksempelvis gælder for rækkehuse, men ikke lejligheder.

Andelsboligmarkedet populært som aldrig før

De sidste 10 års udvikling på boligmarkedet er ikke gået stille for sig. Efter store prisfald i landets to største byer, hvor langt de fleste andelsboliger ligger, er de markante prisstigninger kommet igen. Det er især ejerlejligheder centralt i København, som er steget voldsomt i pris de senere år. Men også lejligheder i Århus er steget markant. Det har været med til at gøre andelsboligerne meget efterspurgt, idet de i modsætning til ejerlejligheder ikke er bundet af en maksimalpris.

Andelsboligernes voldsomme popularitet skyldes netop, at de ofte er prismæssigt attraktive. Der er 3 metoder til at fastsætte andelsværdien på – anskaffelsessummen, den seneste offentlige ejendomsvurdering eller en valuarvurdering. Den offentlige vurdering og en valuarvurdering, tager begge udgangspunkt i, at andelsboligforeningens ejendom er vurderet, som en privat udlejningsejendom. Det er ofte baggrunden for at få flere kvadratmeter for pengene med en andelsbolig i forhold til en ejerbolig.

Andelsboliger i storbyerne sælges ofte til max-priser, men er stadig relativt billigere end tilsvarende ejerboliger. Andelsbolig er på mange måder en attraktiv boligform. Renten er presset helt i bund, og du får typisk ca. 20 pct. flere kvadratmeter bolig for pengene end med en ejerlejlighed/ejebolig.

Selv om der er fart på markedet og mange fordele ved at købe en andelsbolig, så er der også mange ting, man skal være opmærksom på. Det er et komplekst område, og vores undersøgelser viser da også, at mange danskere mener, at det kan være svært at gennemskue markedet. Derfor er det naturligvis vigtigt at alliere sig med en bank og advokat, der har ekspertise og erfaring inden for området. Vores anbefaling til vores kunder er ligeledes, at de altid får køberrådgivning

Andelsboligmarkedet fremover

Andelsboligerne vil med stor sandsynlighed også være eftertragtede i fremtiden. Det gælder mange andelsboliger i storbyerne eks. København og Århus, hvor interessen for at bo fortsat er stigende. Det skyldes bl.a. den demografiske udvikling, hvor unge flytter til storbyerne for at få en uddannelse og er længere om at få børn.

Derudover er andelsboliger, især de relativt nybyggede, attraktive for mange, som er på vej mod den tredje alder. Det skyldes bl.a. et behov for tryghed og socialt samvær mm. i hverdagen. Det ser vi en tendens til.

Fremtiden for andelsboligmarkedet er der ingen, der kender. Men boligformen, som er kendetegnet ved fællesskab og god mulighed for at bo centralt i de større byer, forventer vi vil være eftertragtet også fremover. Vi ser også en tendens til, at der stiftes nye andelsboligforeninger. Det gælder eks. privatudlejningsejendomme i den gamle boligmasse i København og Frederiksberg.