Til bestyrelse/administrator/andelshaver

Vi har observeret at det er et vanskeligt at forstå sammenhængene i relation til værdiansættelse af andelsboliger.

Derfor vil vi gerne forsøge at tydeliggøre disse sammenhænge:

Når man køber en andelsbolig køber man i virkeligheden en andel af en boligudlejningsejendom. Dette betyder for eksempel, at selv om der er én eller hundrede, der gerne vil købe éns andel, har det **ingen** indvirkning på værdiansættelsen af andelsboligforeningen, i modsætning til ejerboliger, hvor udbud og efterspørgsel sætter prisen på den enkelte bolig.

En boligudlejningsejendom værdiansættes efter en særlig vurderingsnorm, hvilket indbefatter at der opgøres teoretiske lejeindtægter og tilsvarende udgifter.

Dette medfører et overskud, som skaber grundlaget for værdiansættelse af en given ejendom via en afkastprocent. Afkastprocenten anvendes til beregning af værdien via en DCF model (discounted cash flow) typisk over 10 eller 20 år, alt afhængig af ejendommens type.

På sigt er der typisk en sammenhæng mellem en afkastprocent og et givet renteniveau. For eksempel giver lav lånerente en lav afkastprocent.

Historisk set er kvadratmeterpriserne på boligudlejningsejendomme meget høje i øjeblikket i storbyerne, idet renteniveauet for den lange rente har været meget lav - helt ned til 0,5 % p.a. Dette medførte, at værdiansættelserne efter finanskrisen steg på andelsboligerne. Samtidig kom der også mange investorer, bl.a. fra udlandet, som efterspurgte denne type ejendomme.

I løbet af det sidste 1 til 2 år er renten nu steget til ca. 4,0-4,5 % p.a., som bl.a. har medført at alle de store investorer som pensionskasser, ejendomsselskaber m.fl. har måttet nedjustere deres ejendomsporteføljer, hvilket har været omtalt i Pressen.

Handel med boligudlejningsejendomme er næsten gået i stå nu, og der er relativt få handler at sammenligne med, når valuarvurderingen udarbejdes. Vi har dog set de første tegn på at priserne er faldet, idet dog det synes at rentestigningen fra 0,5 % p.a. til 4,0-4,5 % p.a. ikke helt er slået igennem. Man kunne derfor frygte at boligudlejningsejendomme vil falde yderligere i værdi, hvis renteniveauet forbliver i samme niveau.

Frederiksberg, d. 5. februar 2024