



Værditabet som følge af 5(2)-indgrebet

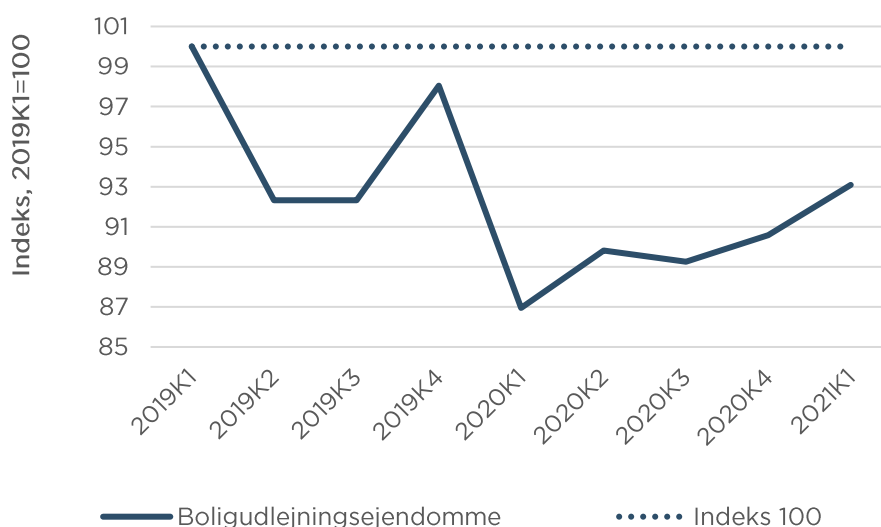
Resumé

Folketinget vedtog i foråret 2020 en ændring af boligreguleringslovens § 5, stk. 2 om gennemgribende forbedringer. Indgrebet har medført et værdifald på udlejningsejendomme på ca. 7 procent, mens markedsforhold i samme periode har medført større efterspørgsel og stigende priser på fast ejendom generelt – markedet er således steget med ca. 15 procent.

Med dette som benchmark for udviklingen uden indgrebet, estimeres den indgrebsbetingede effekt på værdierne til at være i omegnen af -21,5 procent. I kroner og ører betyder det, at forskellen mellem værdien af en udlejningsejendom og en ejerlejlighed aldrig har været større end i 2020/2021, hvor forskellen i hovedstaden udgør mere end 20.000 kr. per m².

Når udlejningsejendomme taber i værdi, gør andelsboliger det også. Indgrebs effekt på udlejningsejendomme har været større end på andelsboliger.

Prisudvikling for boligudlejningsejendomme, 2019K1-2021K1



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken: EJ5 og egne beregninger.



Markante prisfald i en periode med stigende ejendomspriser

I tiden op til indgrebet spåede en lang række markedsaktører som banker, mæglere og ejendomsejere store negative prisseffekter af de forringede renoveringsmuligheder. EjendomDanmarks prognoser pegede også på markante pris-effekter. Danmarks Statistik beregner løbende prisindeks for en lang række ejendomsstyper og giver dermed mulighed for at sammenligne forskellige prisudviklinger.

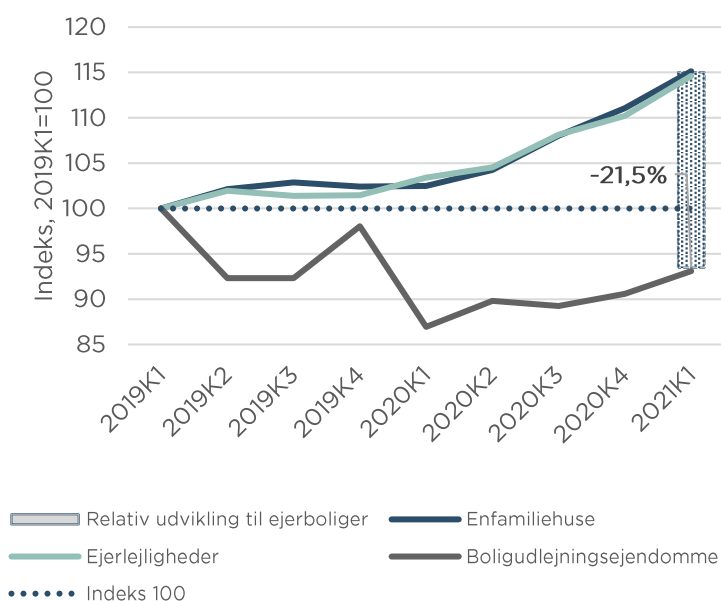
Det fremgår af figur 1, at priserne på udlejningsejendomme igennem 2020 har ligget 10-13 procent lavere end første kvartal 2019. Ved første kvartal 2021 var priserne steget en smule, og prisfaldet er opgjort til 7 procent.

Overordnet set afhænger ejendomspriser i høj grad af renteniveauet, bolig efterspørgsel/demografi og økonomisk aktivitet i samfundet. Og særligt gennem 2020 har coronakrisen vendt op og ned på det normale.

Flere markedsaktører spåede prisfald som følge af indgrebet i boligreguleringslovens § 5, stk. 2

Priserne på udlejningsejendomme er faldet i perioden 2019K1 til 2021K1 – og i samme periode er priserne på ejendomme ellers steget betydeligt

Prisindeks for solgte ejendomme, udvalgte ejendomsstyper, 2019K1-2021K1



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken: EJ5 og egne beregninger.



Hvis vi skal finde den isolerede effekt af indgrebet, er det derfor nødvendigt at rense for øvrige påvirkninger. Her er det relevant at sammenligne med udviklingen for andre ejendoms-kategorier, der påvirkes af samme bagvedliggende faktorer – men ikke af lovindgrebet.

For ejerboliger har perioden været karakteriseret af markante prisstigninger. Både enfamiliehuse og ejerlejligheder ligger efter første kvartal 2021 cirka 15 procent over niveauet fra starten af 2019. Helt modsat udlejningsejendomme, som ifølge Danmarks Statistik, har oplevet fald på 7 procent. Det svarer nogenlunde til flere centrale markedsaktører som CW-RED, Colliers og PFA, der har vurderet de observerede prisfald til at være i intervallet 5-12 procent.

Forskelle i den relative udvikling mellem udlejningsejendomme og ejerboliger udgør dermed 21,5 procent for perioden. Den isolerede effekt fra lovindgrebet ser dermed ud til at udgøre et markant prisfald i overensstemmelse med markedsaktørernes forventninger.

De 21,5 procent kan være et underkantsskøn, idet statistikgrundlaget for udlejningsejendomme er kombineret af både ældre og nyere udlejningsejendomme, hvoraf kun de ejendomme, der er opført før 1992, påvirkes af lovændringen.

Forskellen i prisudviklingen mellem ejerlejligheder og boligudlejningsejendomme er 21,5 pct. – og dette er et forsigtigt skøn, da ikke alle boligudlejningsejendomme er omfattet af indgrebet

Relative prisændringer for solgte ejendomme, 2019K1, 2021K1

	Udvikling siden 2019K1	Udvikling relativt til boligudlejnings-ejendomme
Enfamiliehuse	15,1 pct.	22,0 pct.
Ejerlejligheder	14,6 pct.	21,5 pct.
Boligudlejnings-ejendomme	-6,9 pct.	-

Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken: EJ5 og egne beregninger.



Indgrebet har også påvirket værdien af andelsboligejendomme

Andelsboliger prissættes ud fra det lokale marked for tilsvarende udlejningsejendomme, og værdierne er dermed tæt forbundne de to sektorer imellem. Et af boligindgrebets centrale elementer – karensperioden på fem år – gælder ikke for andelsboliger, der dermed må forventes at blive ramt mindre af de negative effekter. Transport- og Boligministeriet forventede inden indgrebet, at den samlede negative prisefekt for udlejningsboliger ville være 6 procent, hvoraf den isolerede effekt fra karensperioden ville udgøre ca. 3 procent.

Det er værd at bemærke, at værditabet for andelsboliger ikke nødvendigvis slår direkte igennem som faldende priser for solgte andelsboliger. F.eks. har mange foreninger skiftet vurderingsprincip, og derved opnået værdistigninger målt i forhold til efterslæbet fra de hidtil benyttede offentlige vurderinger fra 2012, ligesom foreninger med store hensættelser, kan tære af den fælles formue, før effekten rammer salgsprisen på de enkelte andelsboliger.

Værdiforskel forværret af indgreb

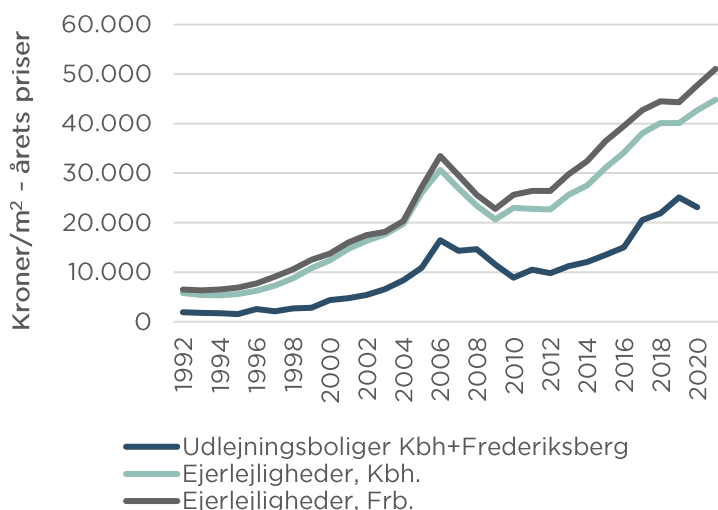
Indgrebet har øget forskellen i værdien mellem udlejningsejendomme og ejerlejligheder. Det kan også ses i indeksopgørelserne.

Med input fra Boligøkonomisk Videncenter er det også muligt at vise udviklingen i reelle transaktionspriser. I figur 2 er priserne slået sammen for Frederiksberg og Københavns kommuner, hvorfor der sammenlignes med ejerlejlighedspriser i begge de respektive kommuner. Udlejningsejendommene er netop de relevante ejendomme omfattet af boligreguleringsloven og dennes paragraf 5, stk. 2.

Priserne på andelsboliger afhænger af priserne på boligudlejningsejendomme



Udvikling i m²-priser i København for ejerlejligheder og boligudlejningsejendomme



Priserne på boligudlejningsejendomme har altid ligger under priserne på ejerlejligheder – men forskellen er blevet større som følge af indgrebet

Kilde: Boligøkonomisk Videncenter og FinansDanmark.

Det fremgår, at prisen på udlejningsejendomme til alle tider har været markant lavere end ejerlejligheder. Det hænger hovedsageligt sammen med den kraftige regulering af udlejningsboligerne, men andre markedsmæssige forhold spiller også ind.

I kroner og øre har forskellen mellem værdien af en udlejningsejendom og en ejerlejlighed aldrig været større end i 2020/2021, hvor forskellen på mere end 20.000 kr. per m². I runde tal udgør værdien af udlejningsboliger dermed cirka halvdelen af tilsvarende ejerboliger.

Det primært reguleringsbetingede værdiefterslæb er altså blevet udvidet yderligere efter § 5,2-indgrebet. Det er en bemærkelsesværdig udvikling, at udlejningsejendommene har præsteret at miste værdi i en tid hvor langt de fleste øvrige aktivklasser stiger i værdi grundet den lave rente. Den værdi, der er mistet i dag, vil netop mangle, den dag konturerne vender.

Værdien af de regulerede udlejningsejendomme i København svarer nu til værdien af ejerboliger på det værste tidspunkt i årene efter finanskrisen.

Forskelle i m²-prisen mellem ejerlejligheder og boligudlejningsejendomme har i kroner og ører aldrig været større end i 2020/2021

Om denne analyse

I ejendomsbranchen skaber man de fysiske rammer, som er afgørende for danskerne trivsel og udvikling, og derfor har ejendomsbranchen et stort ansvar for liv og vækst i Danmark. Som ejendomsbranchens erhvervsorganisation tager vi i EjendomDanmark dette ansvar alvorligt og bidrager løbende med indsigt, analyse og viden om forhold, der er relevante for ejendomsbranchen og samfundet.

Det er tilladt at citere fra denne analyse med tydelig kildeangivelse og henvisning til EjendomDanmark.

Denne analyse er udarbejdet af Anders Gade Jeppesen, økonomisk chefanalytiker og Jan Ellebye, PA-chef.

Kontakt

Hvis du vil vide mere om boligindgrebet eller EjendomDanmark og den danske ejendomsbranche, kan du kontakte PA-chef Jan Ellebye på je@ejd.dk.

Du kan også læse mere på www.ejd.dk.