

Enhed:
Boligøkonomi og Al-
mene boliger og byfor-
nyelse

Sagsbehandler:
Thomas Aarup Due

Sagsnr.:
2023-1314

Dato:
7. marts 2023

Analyse af salgspriser for ejerboliger beliggende i bofælleskaber

Denne analyse sammenholder prisudviklingen i ejerboliger, som ligger i bofællesskaber, med øvrige ejerboliger. Analysen er aftalt i den politiske aftale om "Fonden for blandede byer".

Hovedresultater

Analysen viser, hvor i landet bofællesskaberne ligger, og hvordan omsætningen af ejerboliger i bofællesskaberne har udviklet sig siden 2010. Statistikken viser, at der især er mange bofællesskaber i provins- og oplandskommuner og relativt få i storbykommuner og hovedstadsregionen. Siden omkring 2010 er der sket en markant stigning i antallet af salg af ejerboliger beliggende i bofællesskaber – hvilket givetvis afspejler en stigning i antallet af bofællesskaber siden da.

I alle regionerne ligger de gennemsnitlige salgspriser for ejerboliger i bofællesskaber over de gennemsnitlige salgspriser på parcelhuse (i Region Hovedstaden dog kun marginalt over) – og i nogle regioner over de tilsvarende salgspriser for ejerlejligheder. Det kan der være mange årsager til – f.eks. at bofællesskaberne er relativt nybyggede. Men sammenligningen viser, at det er relativt dyrt at flytte i bofællesskab frem for andre ejerboliger.

Målt på kommunegrupper ses de højeste gennemsnitlige salgspriser for ejerboliger i bofællesskaberne i hovedstadskommunerne og provinsbykommunerne. Storbykommunerne har en lavere gennemsnitlig salgpris end provinskommunerne.

I analysen sammenholdes den gennemsnitlige årlige prisstigning for bofællesskaber solgt to gange med prisudviklingen for øvrige ejerboliger (i samme periode og kommune). Af sammenligningen fremgår, at salgspriserne på bofællesskaberne i gennemsnit har fulgt salgspriserne på øvrige ejerboliger i hovedstadsregionen og tilnærmelsesvist i storbykommunerne. Det fremgår herudover, at forskellene på udviklingen i salgspriserne er relativt store i provinsbykommunerne og Region Sjælland. Dette afspejler muligvis, at bofællesskaberne er placeret attraktivt i kommunerne, men viser også, at det er blevet relativt dyrere at flytte i bofællesskab i disse kommuner – gennemsnitligt set.

Analysen viser herudover, at de gennemsnitlige salgspriser i for ejerboliger beliggende i et bofællesskab er ca. 3 mio. kr. – der er dog store udsving mellem regioner og kommunegrupper.

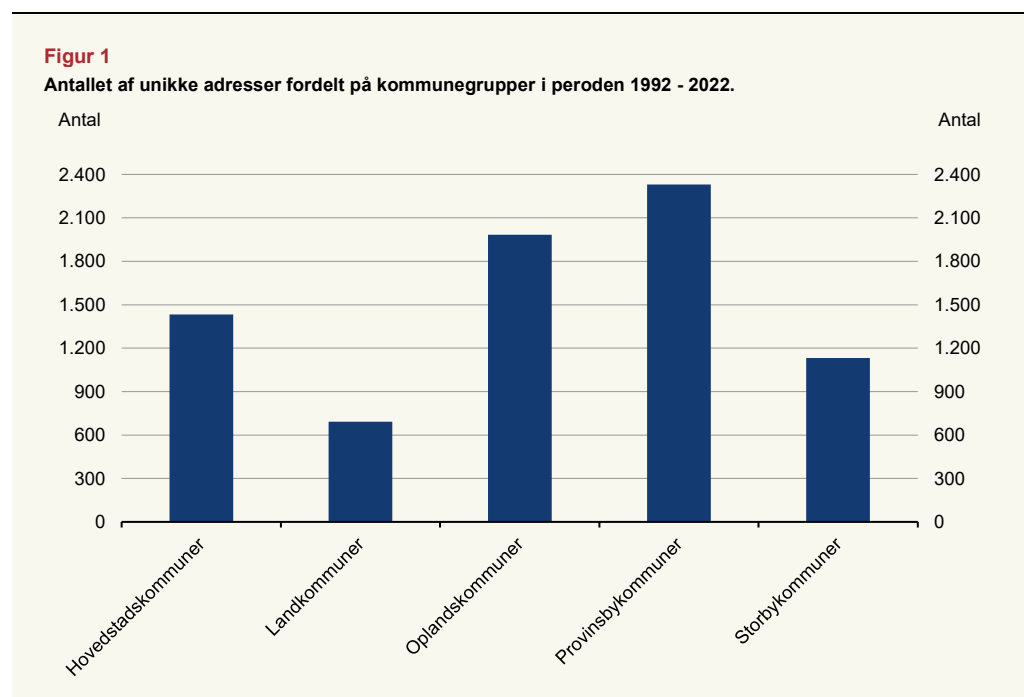
Statistik om bofællesskaberne

Det fremgår af rapporten "Kortlægning og analyse af bofællesskaber i Danmark", udarbejdet af BUILD i 2021, at der findes lidt over 400 bofællesskaber i Danmark. De rummer tilsammen af ca. 10.000 boliger, hvilket svarer til 0,3 procent af boligmassen.

Bofællesskaberne er fordelt på alle ejerformer. Der er i dag omkring 44 % almene boliger, 25 % andelsboliger, 14 % ejerboliger, 8 % private lejeboliger og 9 % med blandede ejerformer i bofællesskaberne.

I analysen fokuseres på ejerboligerne, og i det anvendte datamateriale er bruttolisten af bofællesskaber i Danmark sammenkørt med Bolig- og Bygningsregistret (BBR), samt Salgs- og Vurderingsregisteret. Det giver i alt 7.570 adresser på ejerboliger i bofællesskaberne.

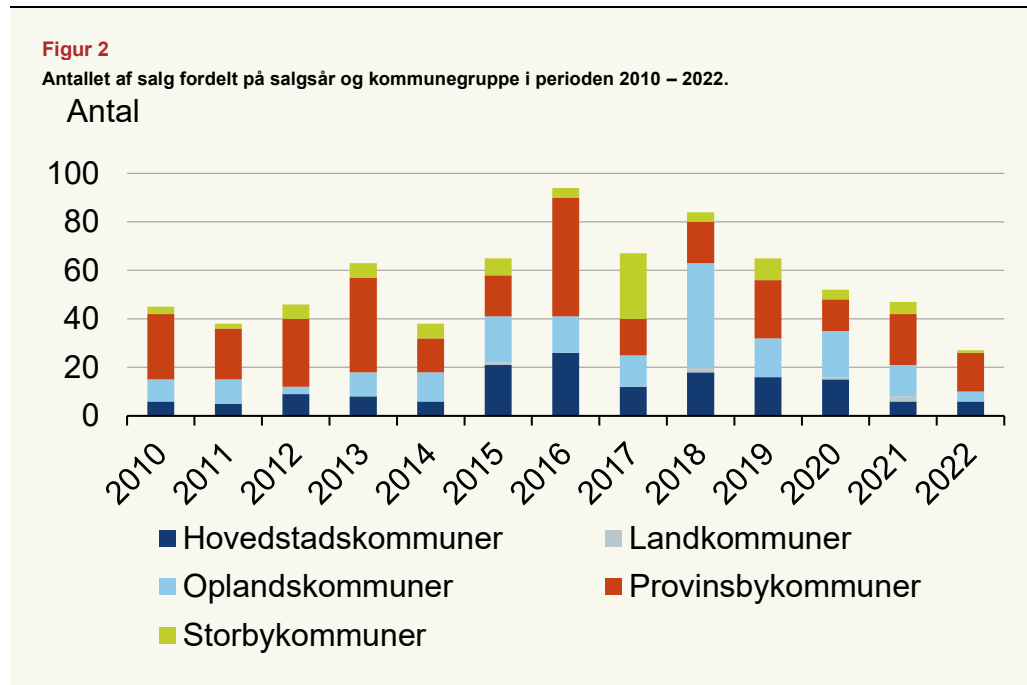
Figur 1 viser antallet af unikke bofællesskabsadresser i forskellige typer af kommuner. Kommunerne er opdelt i fem grupper ud fra størrelsen på den største by i kommunen, jf. Danmarks Statistiks opdeling. Det fremgår af tabellen, at der er flest bofællesskaber i oplands- og provinsbykommuner. Derudover fremgår det, at der, målt på antal, er færrest bofællesskaber i landkommuner.



Anm.: Det bemærkes at en unik adresse kan indeholde flere boliger. Alle boliger i et kollektivt bofællesskab vil f.eks. medtages som én adresse.

Kilde: Build, Bofællesskaber.dk,

Figur 2 viser det samlede antal salg siden 2010 fordelt på salgs-år og kommunegrupper. Salgstallene afspejler, at der er blevet flere bofællesskaber i gennem perioden og den geografiske fordeling af disse. Det ses, at der er en markant stigning i antallet af salg efter 2010, og at der er flest salg i provinsbykommuner. Det ses endvidere, at antallet af salg i landkommunerne er få (kun fire salg).



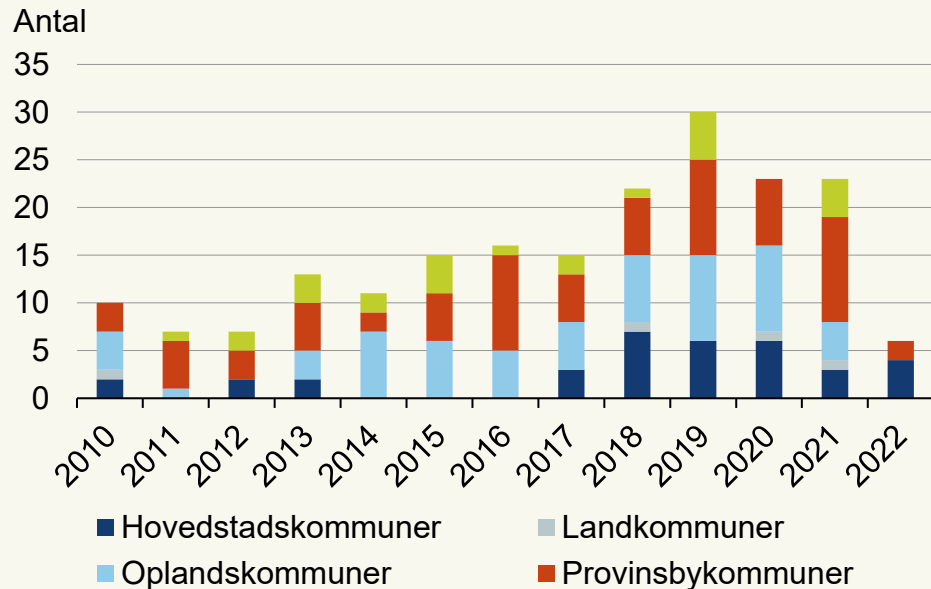
Anm.: Anm.: Outliers er frasortet.

Kilde: Build, Bofællesskaber.dk, BBR samt Salgs-og vurderingsregistret

Figur 3 viser antal ejendomme, som er solgt mindst to gange, fordelt på tidspunktet for det andet salg. Det ses, at de fleste "andengangs-salg" forekommer efter 2016. Endvidere ses det, de fleste "andengangs-salg" er i oplandskommuner.

Figur 3

Antallet af "anden gangs-salg" fordelt på salgs år og kommunegruppe i perioden 2010 – 2022



Anm.: Anm.: Outliers er frasorteret.

Kilde: Build, Bofællesskaber.dk, BBR samt Salgs-og vurderingsregistret.

Analysedesign

I analysen anvendes data fra Build, bofællesskaber.dk, BBR samt Salgs- og Vurderingsregisteret til at kortlægge antallet af ejerboliger, som ligger i bofællesskaber, og deres salgspriser. Bofællesskaberne er en kategori for sig selv, og deres salgspriser sammenlignes med priserne på øvrige ejerboliger – dvs. ejerlejligheder og parcelhuse. Salgsanalysen foretages på baggrund af bofællesskaber, der i Salgs- og Vurderingsregistret er registreret med ejerformen "Privatpersoner eller interessentskab" i perioden 2010 – 2022.

Der er kun undersøgt salg, som er foregået under frie markedsvilkår. Dermed er familiesalg mv. frasorteret. Det skyldes, at salgsprisen skal afspejle den faktiske markedspris og dermed den faktiske værdi af de boliger, som medtages i analysen. Der er i alt data for 731 salg, hvoraf 198 boliger er solgt mindst to gange.

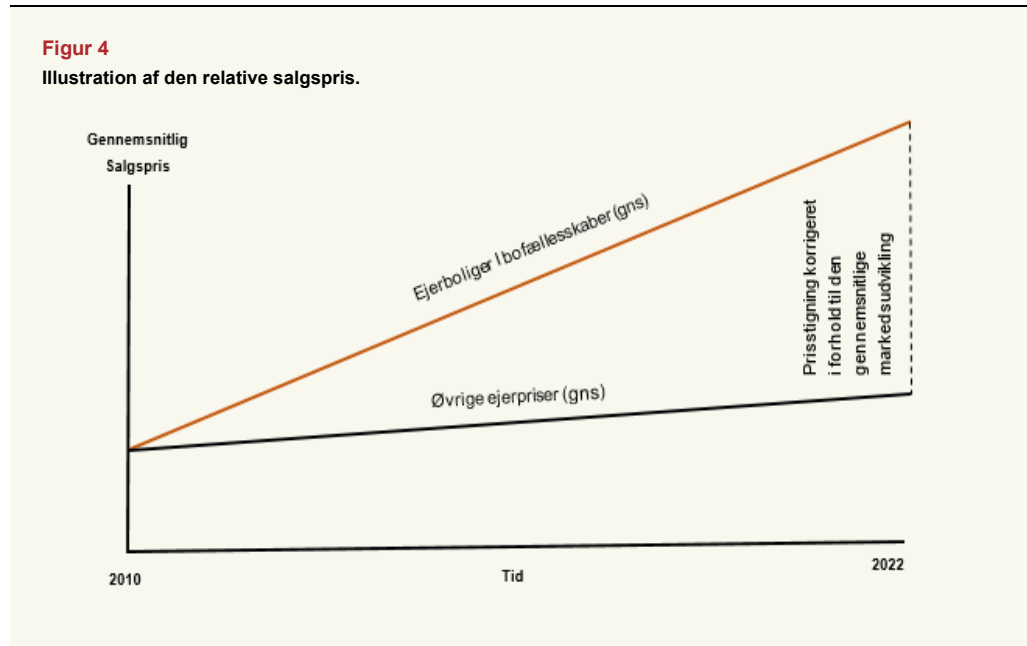
I analysen foretages en simpel sammenligning af prisen pr. m² for boliger beliggende i bofællesskaber, parcelhuse og ejerlejligheder i samme kommune. Formålet med sammenligningen er at undersøge prisniveauerne for de forskellige boformer. Forskellene i prisniveauerne kan have mange årsager, og f.eks. afspejle forskelle i kvalitet, beliggenhed, byggeår, osv. Men forskellene afspejler, at det f.eks. er dyrere at flytte til en af kommunens bofællesskaber end til en gennemsnitlig ejerbolig i kommunen.

Udviklingen i boligpriserne bruges som indikator for udviklingen i efterspørgslen efter boligerne, og på hvor attraktiv boligen er på boligmarkedet over tid. I notatet korrigeres udviklingen i salgsprisen af hver enkelt solgt bolig i et bofællesskab med udviklingen i samme periode i den gennemsnitlige ejendomspris i beliggenhedskommunen. Herved beregnes et udtryk for den relative udvikling i priserne på boliger i bofællesskaber målt i forhold til udviklingen på øvrige ejerboliger i beliggenhedskommunen.

Stigende relative priser for ejerboliger i bofællesskaber betragtes som en indikation af, at disse boliger er mere efterspurgt sammenlignet med andre boliger beliggende i samme kommune. Med stigende priser bliver det f.eks. relativt dyrere at flytte til et bofællesskab i kommunen. Den relative prisudvikling må imidlertid tages med en række forbehold, idet boligerne i bofællesskaberne givetvis har andre karakteristika end den gennemsnitlige ejerbolig i beliggenhedskommunen (se afsnit om forbehold nedenfor).

I analysen af prisudviklingen medtages kun boliger, som er solgt minimum to gange. Udviklingen i salgspriserne på ejerboligerne i bofællesskaberne beregnes ud fra prisdifferensen mellem første og andet salg for samme bolig. Denne prisudvikling sammenlignes med udviklingen i prisen på bofællesskabsboligen, hvis den havde fulgt udviklingen i de gennemsnitlige ejendomspriser i kommunen. Dermed fås et udtryk for den relative prisudvikling på boligen.

Beregningen af den relative pris på ejerboligerne i bofællesskaberne kan illustreres med følgende eksempel: En ejerbolig beliggende i bofællesskabet Bakketoppen i Roskilde kommune blev i år 2016 solgt for knap 3 mio. kr. Andet salg for samme ejerbolig forekom i 2021 til en samlet købesum på omtrent 4,6 mio. kr. Dermed er forskellen mellem 1. og 2. salg 1,6 mio. kr. – svarende til en stigning i prisen på over 50 pct. De gennemsnitlige ejendomspriser i Roskilde kommune er i perioden 2016 – 2021 steget med 45 pct. Hvis ejerboligen i Bakketoppen var steget med samme procent, ville den være solgt til en pris på 4,35 mio. kr. Relativt til den generelle udvikling i kommunens ejendomspriser er prisen på boligen i bofællesskabet dermed steget med omkring 250.000 kr. – hvilket betyder, at ejerboligen i bofællesskabet er steget med 8 procentpoint mere end de øvrige ejerboligpriser i Roskilde kommune.



Det bemærkes, at analysen ikke vedrører salg af andelsboliger i bofællesskaber, idet det først i tredje kvartal 2021 blev obligatorisk at indberette salgspriser for andelsboliger til Social- og Boligstyrelsen. Datagrundlaget er derfor fortsat begrænset.

Resultater

I tabel 1 og 2 er foretaget en sammenligning af salgspris per kvadratmeter. Sammenligningen foretages mellem parcelhuse, ejerlejligheder og ejerboliger i bofællesskaber.

Tabel 1 viser de regionale m² priser for hhv. parcelhuse, ejerlejligheder og bofællesskaber. Det ses, at priserne på ejerboligerne i bofællesskaber i Region Hovedstaden har en lidt højere m² pris end parcelhusene i regionen. I de øvrige regioner ligger de gennemsnitlige salgspriser for ejerboliger i bofællesskaber en del over priserne på parcelhuse i samme region. Det ses, at salgspriserne for ejerboliger i bofællesskaber ligger over priserne på ejerlejligheder i Region Nordjylland og Region Sjælland. I hovedstadskommunerne ligger ejerboligpriserne i bofællesskaber lidt under de gennemsnitlige priser på samme kommuners parcelhuse.

Tabel 2 viser den gennemsnitlige årlige prisstigning for bofællesskaber solgt to gange og for øvrige ejerboliger i (samme periode og kommune). Tabellen vises opdelt på regioner og salgene ligger inden for perioden 2010-2022. Det ses, at salgspriserne på bofællesskaberne i gennemsnit har fulgt salgspriserne på ejerboliger i øvrigt i hovedstadsregionen og tilnærmelsesvist i storbykommunerne. Endvidere ses, at forskellene på udviklingen i salgspriserne er størst i provinsbykommunerne og Region Sjælland.

Endvidere ses det, at ejendomspriserne for bofællesskaberne i perioden fra 2010 til 2022 generelt er steget med 2,90 pct. point mere om året end de generelle ejendomspriser. Dette dækker imidlertid, som det fremgår af tabellen, over store forskelle mellem kommuner og regioner.

Tabel 1

Antallet af salg og gns. m² priser fordelt på region for hhv. parcelhuse, ejerboliger og bofællesskaber. (2010-2022)

| | Antal salg | | | Gns. m ² kr. | | |
|--------------------|------------|-----------------|----------------|-------------------------|-----------------|----------------|
| | Parcelhuse | Ejerlejligheder | Bofællesskaber | Parcelhuse | Ejerlejligheder | Bofællesskaber |
| Region | | | | | | |
| Region Hovedstaden | 154.215 | 79.459 | 226 | 34.300 | 45.570 | 35.757 |
| Region Midtjylland | 167.956 | 26.467 | 97 | 17.534 | 33.855 | 23.932 |
| Region Nordjylland | 79.672 | 11.634 | 26 | 14.841 | 20.227 | 24.739 |
| Region Sjælland | 130.413 | 5.282 | 323 | 19.040 | 29.803 | 33.480 |
| Region Syddanmark | 150.121 | 10.896 | 59 | 15.608 | 20.667 | 18.726 |
| Kommunetype | | | | | | |
| Hovedstadskommuner | 105.338 | 74.796 | 154 | 39.250 | 46.703 | 37.320 |
| Oplandskommuner | 187.941 | 3.067 | 186 | 14.726 | 15.898 | 24.583 |
| Provinsbykommuner | 150.649 | 563 | 301 | 17.962 | 18.318 | 33.990 |
| Storbykommuner | 163.601 | 17.418 | 84 | 18.030 | 23.419 | 28.131 |

Anm.: Ingen bemærkninger.

Kilde: Build, Bofællesskaber.dk, BBR samt Salgs-og vurderingsregistret

Tabel 2
Antal salg, samt den årlige stigning i ejendomspriserne for bofællesskaber og ejendomme generelt fordelt på geografi i perioden 2010-2022

| | Antal salg | Bofællesskaber Årlig prisstigning | Ejendomspriser* Årlig prisstigning. | Årlig forskel procentpoint |
|--------------------|------------|--------------------------------------|--|-------------------------------|
| Region Hovedstaden | 55 | 5,23 | 4,66 | 0,57 |
| Region Midtjylland | 34 | 2,57 | 1,43 | 1,14 |
| Region Nordjylland | 5 | 3,45 | 1,20 | 2,25 |
| Region Sjælland | 93 | 6,45 | 2,10 | 4,35 |
| Region Syddanmark | 11 | 2,65 | 1,89 | 0,76 |
| I alt | 198 | 5,16 | 2,26 | 2,90 |
| Kommunetype | | | | |
| Hovedstadskommuner | 35 | 5,00 | 4,98 | 0,02 |
| Oplandskommuner | 60 | 5,65 | 1,81 | 3,14 |
| Provinsbykommuner | 74 | 6,11 | 2,01 | 4,31 |
| Storbykommuner | 25 | 2,38 | 3,04 | -0,66 |
| I alt | 194 | 5,29 | 2,96 | 2,33 |

* Den årlige stigning i ejendomspriserne er beregnet pba. realiserede kv. priser Finans Danmark.

Anm.: Forskellen i den årlige stigning i alt for ejendomspriserne skyldes, at udviklingen kommunetypen landbykommuner er frasorteret.

Kilde: Build, Bofællesskaber.dk, BBR, Salgs-og vurderingsregistret og Finans Danmark.

Tabel 3 og 4 viser den gennemsnitlige salgspris for salg nummer to ("anden gangssalg") for ejerboliger beliggende i bofællesskaber. Priserne er opgjort på regioner og kommunetyper. Desuden vise tabellerne antallet af boliger i bofællesskaberne med mindst to salg og det gennemsnitlige antal år mellem de to salg. Det ses, at der på landsplan er 198 ejerboliger beliggende i bofællesskaber, som er solgt minimum to gange i perioden 2010-2022.

Kommunetypen Landsbykommuner er frasorteret i tabel 4. Det skyldes et spinkelt datagrundlag for denne kommunetype.

Den gennemsnitlige salgspris for ejerboliger i bofællesskaber for alle regionerne tilsammen er ca. 3 mio. kr. Der er dog meget store forskelle mellem regionerne.

I gennemsnit går der ca. 10 år mellem første og andet salg – også her er der dog forskelle mellem regionerne.

Tabel 3

Antal boliger i bofællesskaber med to salg i perioden 2010-2022, gns. salgspris samt antal år mellem 1.- og 2. salg. Regioner

| Region | Antal salg | Gns pris for salgspris (kr., løbende priser) | År efter 1. salg |
|--------------------|------------|---|------------------|
| Region Hovedstaden | 55 | 3.422.025,07 | 10,0 |
| Region Midtjylland | 34 | 2.530.329,85 | 11,8 |
| Region Nordjylland | 5 | 2.931.000,00 | 8,3 |
| Region Sjælland | 93 | 3.216.317,20 | 8,8 |
| Region Syddanmark | 11 | 1.596.363,64 | 11,8 |
| I alt | 198 | 3.058.460,07 | 9,8 |

Kilde: Build, Bofællesskaber.dk, BBR samt Salgs-og vurderingsregistret.

Tabel 4 viser, at de gennemsnitlige salgspriser for ejerboliger i bofællesskaberne er højest i hovedstadskommunerne og provinsbykommunerne. Det ses også, at storbykommunerne har en lavere gennemsnitlig salgspris end provinsbykommunerne. Antallet af år mellem første og andet salg varierer mellem 8 og 12 år som gennemsnit for kommunetyperne.

Tabel 4

Antal boliger i bofællesskaber med to salg i perioden 2010-2022, gns. salgspris samt antal år mellem 1.- og 2. salg. Kommunetyper

| Kommunegrupper | Antal salg | Gns pris for købesum (kr., løbende priser) | År efter 1. salg |
|--------------------|------------|---|------------------|
| Hovedstadskommuner | 35 | 3.848.239,40 | 8,5 |
| Oplandskommuner | 60 | 2.163.383,33 | 10,4 |
| Provinsbykommuner | 74 | 3.538.925,68 | 9,1 |
| Storbykommuner | 25 | 2.896.928,60 | 12,1 |
| I alt | 194 | 3.086.572,65 | 9,8 |

Kilde: Build, Bofællesskaber.dk, BBR samt Salgs-og vurderingsregistret.

Forbehold

Der er mange forhold, der har indflydelse på salgspriserne for ejerboliger. I analysen er der f.eks. ikke taget højde for boligernes opførelsesår. Nyopførte boliger sælges som regel til en højere pris. Opførelsesårets betydning for salgsprisen vil dog også helt konkret afhænge af vedligeholdelsen og dermed standarden for den pågældende bolig.

Priskorrekturen foretages i analysen på kommuneniveau, men er ikke korrigeret for ejendommens beliggenhed i kommunen. Beliggenhed kan være væsentlig for udviklingen i ejendomsprisen over tid.

Der gøres opmærksom på, at der ikke er ejerboliger beliggende i bofællesskaber i alle kommuner. Det gør sig for eksempel gældende for Københavns Kommune.

Bofællesskaber er typisk en boligtype med store fællesarealer, men mindre grundareal i forhold til f.eks. parcelhuse. I BBR er data for fællesarealer ikke indeholdt. Dermed er m²-prisen målt i forhold til beboelsesarealet. Hvis det antages, at bofællesskaber har større fællesarealer sammenlignet med andre ejerboliger, kan dette være af betydning for resultaterne.