

Andelsboliger er værdisat for lavt

Tusindvis af danske andelsboliger kan let stige ganske betydeligt i værdi – i mange tilfælde med 50 procent eller endnu mere. Og da værdien af andelsboliger nu kan belånes, er det af stor betydning. Det viser en undersøgelse fra Andelsportalen.dk, som drives af AB Gruppen, og som servicerer landets andelshavere og andelsboligforeninger med rådgivning, nyheder på boligmarkedet og arbejdsopgaver i udbud.

De har undersøgt vurderingen af 100 danske andelsboligforeninger og fundet ud af, at hele 70 pct. af foreningerne benytter den offentlige vurdering til at fastsætte værdien. På den måde går de helt glip af store værdistigninger på ejendomsmarkedet: »Hvis andelsforeningerne ændrer vurderingsprincip fra den offentlige vurdering til en valuarvurdering, er der store penge at hente. En valuarvurdering vil sige, at en ejendomsmægler eller særlig ekspert sætter en realistisk pris på boligen, og den ligger i disse år typisk langt over den offentlige vurdering,« siger direktør Martin Borgstrøm fra Andelsportal.dk til Berlingske Tidende.



Øger afdragsfrie lån boligpriserne?

Der er vild uenighed om lån uden afdrag – som er en enestående billig låneform – er med til at sende boligpriserne i vejret med stor fart. Analyser fra Økonomi- og Erhvervsministeriet, Finansministeriet og de økonomiske vismænd har vist, at afdragsfrie lån med lave startydelse kun i beskedent omfang presser priserne op, og gør det sværere for unge at komme ind på boligmarkedet. Samme opfattelse har direktør Torben Gjede fra Realkreditrådet, der er realkreditens brancheforening: »Det er den lave rente, faldende ledighed, stigende indkomster, skattestop og andre forhold, der trækker prisen på huse og lejligheder op. At det skulle være de afdragsfrie lån, vil vi til enhver tid afvise,« siger han til Århus Stiftstidende.

Cheføkonom i BRFKredit, Ulrikke Ekelund, mener dog, at der næppe er tvivl om, at »lån uden afdrag har været med til at fyre op under det i forvejen ret hektiske boligmarked«. Og også økonom Martin Windelin fra Arbejderbevægelses Erhvervsråd mener, at lån uden afdrag er med til at sende boligpriserne op, hvis folk alene ser på ydelsen når de handler. »Vi tror, de afdragsfrie lån har haft en effekt på priserne, også selv om de måske ikke burde have det, hvis man alene kigger i de økonomiske lærebøger,« siger han.

Kaos om budrunder

Der hersker totalt kaos i de offentlige budrunder. Så skarpt udtrykker kommunikationschef Preben Merrild Angelo fra home sig, når han skal betegne den måde, landets kommuner afhænder deres byggegrunde på. Udbudsbekendtgørelsen, som kommunerne læner sig op ad ved salg i budrunder, er så vagt formuleret, at kommunerne jonglerer med vidt forskellige klausuler og regler. Det betyder, at markedet er uigennemsigtigt for især køberne af byggegrundene. »Det sætter både forbrugerne, kommunerne og de lokale politikere i en dårlig situation. Ens regler tjener alle bedst,« mener han.

Lige som landets øvrige mæglerkæder er også home jævnlige involveret eller praktisk tovholder, når kommunerne udstykker byggegrunde og sætter dem til salg til højestbydende. »Mens ejendomsmæglerne sælger mellem 5-10 pct. af ejendommene i budrunder, så gælder det næsten 100 pct. for kommunernes grundsalg. Ingen er tjent med, at reglerne er uigennemskuelige, og derfor kan jeg kun opfordre kommunerne til at studere de budregler, som Dansk Ejendomsmæglerforening har udarbejdet sammen med Forbrugerrådet, og følge dem. I hvert fald indtil Indenrigsministeriet har udtalt sig,« siger Preben Merrild Angelo til Jyllands-Posten.

Byggegrunde stiger stærkt

Tal fra ejendomsmæglerkæden Nybolig viser, at danske byggegrunde er steget 22 pct. gennem det seneste år. Det er især Roskilde Amt (+ 39 pct.) og Vestsjællands Amt (+ 25 pct.), der har mærket efterspørgslen gå i vejret. Årsagen tilskrives manglen på ledige byggegrunde i København, der tvinger køberne til at udvide radius for deres søgning. Der er samtidig mange penge at spare ved at bevæge sig uden for hovedstadsområdet, skriver Jyllands-Posten. En byggegrund i Storkøbenhavn koster i gennemsnit 1,5 mio. kr. mod 795.000 og 348.000 kr. i henholdsvis Roskilde Amt og Vestsjællands Amt.



Årets ejendomsmægler

DE's formand, Steen Winther-Petersen er blevet kåret som »Årets ejendomsmægler 2005« af magasinet »ErhvervsEjendom«. Magasinet begrundet kåringen med, at Steen Winther-Petersen siden sin tiltrædelse har formået at gøre erhvervsmæglere synlige i DE. Han har også – skriver magasinet – »sat flere vigtige temaer på dagsordenen og været proaktiv i forhold til hvilken moralsk standard, der bør være en del af bevidstheden som ejendomsmægler – generelt, men sat i relief i lyset af sommerens skandaler.«

Unikt koncept til mæglerbranchen i hele landet

- **Vikarservice**
Akut hjælp ved sygdom, ferie e.lign.
Fast hjælp til sagsbehandling nogle timer om ugen
- **Outsourcing af eftersagsbehandling**
Vi klarer eftersagsbehandlingen fra vores eget kontor
Adgang til informativ hjemmeside
Nem, billig og effektiv løsning for mæglere, der vil koncentrere sig om salg og kommissionering
- **Berigtigelser**

Lidt om os:

- Sammenlagt 22 års erfaring i mægler- & advokatbranchen med gode præferencer
- Effektive og kompetente
- Fleksible
- Stor erfaring i NMS og C&B Systemer

For nærmere information kontakt
Anette Kleis eller Mia Franck.



Store Kongensgade 17 A, 1.th. · 1264 København K
Tlf.: 33 91 90 22 · Mobil: 30 35 35 33 · Fax: 33 91 90 21
www.franck-kleis.dk · info@franck-kleis.dk

Kleis^{ApS}
Franck