

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
Telefon 7221 8800
Fax 7262 6790
info@tbst.dk
tbst.dk

Notat
BO0401-00068
18-01-2019

Boligpriser og gæld ved salg af almene familieboliger i hårde ghettoområde

I den politiske aftale om initiativer på boligområdet, der modvirker parallelsamfund (Regeringen 9. maj 2018) fremgår: *"Der er en vis usikkerhed knyttet til provenuet ved salg i de hårde ghettoområder. Parterne er derfor enige om, at der gennemføres en analyse af mulighederne for salg af almene familieboliger i de 16 hårde ghettoområder, herunder belyses prisniveauet ved salg af boligerne. Analysen afsluttes, så den kan indgå i vurderingen af udviklingsplanerne og drøftes af parterne"*.

I tabel 1 vises resultater fra analyse af boligsalg og – priser i hårde ghettoområder i form af hhv. estimerede salgspriser sammen med skønnede omkostninger som følge af indfrielse af gæld ved salg af boliger i hvert af de 15 ghettoområder.

De potentielle *salgspriser* i tabellen er hentet fra salgsscenarioet "få boliger sælges som ejerboliger i frit salg (10 pct.)¹", som er et af de fire analyserede salgsscenarioer. De estimerede priser refererer til boliger, der er i nogenlunde samme stand som tilsvarende boliger i nærområdet. Prisen er opgjort for området som helhed, dels som en m²-pris, dels for en gennemsnitlig familiebolig på 80 m².

Omkostningerne i form af forholdsmæssig indfrielse af boligafdelingens gæld (realkreditlån, grundkapitallån mv.) i forbindelse med salg er vist for hver enkelt boligafdeling, hvis området omfatter flere afdelinger, da der kan være stor forskel på afdelingerne. Omkostningen er opgjort dels som en m²-pris, dels for en bolig på 80 m².

¹ De estimerede salgspriser i dette scenarie vurderes, at være "mindst" usikkert i forhold til de øvrige tre scenarier. De konkrete valg af salgsstrategi afhænger af lokale forhold og fastlægges i udviklingsplanen for området.

Tabel 1. Estimerede salgspriser fordelt på de 15 hårde ghettoområder samt gæld fordelt på almene boligafdelinger beliggende i de 15 hårde ghettoområder (kr. pr. m² og kr. pr. bolig)

	Antal familieboliger (1.1. 2018)	Salgspris kr. pr. m ²	Restgæld kr. pr. m ²	Salgspris mio. kr. pr. bolig	Restgæld mio. kr. pr. bolig ¹⁾
Mjølnerparken (København)	528	27.500	5.600	2,2	0,4
Tingbjerg (København)	2.306				
Tingbjerg I (1-43)	380		3.200		0,3
Tingbjerg II (1-50)	680		3.200		0,3
3026 Tingbjerg I	309		11.800		0,9
3028 Tingbjerg II	213	21.000	1.600	1,7	0,1
3029 Tingbjerg III	243		1.800		0,1
3030 Tingbjerg IV	201		3.400		0,3
3031 Tingbjerg V	84		8.300		0,7
3040 Utterslevhuse	196		8.500		0,7
Tåstrupgård (Høje-Taastrup)	913	16.000	10.400	1,3	0,8
Gadehavegård (Høje-Taastrup)	986	16.000	3.000	1,3	0,2
Agervang (Holbæk)	596				
123-0, Havevang/Agervang	316	8.000	3.100	0,6	0,2
166-0, Agervang/Engvang	280		11.100		0,9
Ringparken (Slagelse)	868				
Schackenborgvænge	136		2.700		0,2
23	240		3.800		0,3
24	160	8.500	2.900	0,7	0,2
26	136		3.800		0,3
32	196		3.700		0,3
Motalavej (Slagelse)	803				
15, Fasanstien/Egernsundvej	196		14.300		1,1
21, Motalavej/Egersundvej	187	7.000	5.600	0,6	0,4
35, Motalavej	420		4.500		0,4
Vollsmose (Odense)	2.872				
013, Granparken	504		2.100		0,2
014, Egeparken	445		6.700		0,5
315, Lærkeparken	504	8.000	2.400	0,6	0,2
318, Bøgeparken	476		5.000		0,4
15 Fyrreparken	504		1.100		0,1
16 Birkeparken	439		5.500		0,4
Stengårdsvej (Esbjerg)	779				
8, Ringparken I	270		1.100		0,1
13, Ringparken II	84	8.000	1.900	0,6	0,2
14, Ringparken III + IV	225		2.500		0,2
18, Ringparken V	200		5.300		0,4
Sundparken (Horsens)	577	10.000	6.200	0,8	0,5
Munkebo (Kolding)	610	9.000	7.000	0,7	0,6
Skovvejen/-parken (Kolding)	944				
21	554	8.500	4.800	0,7	0,4
2	390		3.800		0,3
Finlandsparken (Vejle)	529	7.500	8.500	0,6	0,7
Bispehaven (Aarhus)	871	18.500	5.900	1,5	0,5
Gellerupparken/Toveshøj (Aarhus)	2.064				
4, Gellerupparken	1.440	15.000	3.200	1,2	0,3
5, Toveshøj	624		3.600		0,3

1) Indfrielse af gæld er opgjort for en bolig på 80 m².

Kilde: Salgspriser "Analyse af boligsalg og -priser i hårde ghettoområder" (Copenhagen Economics, januar 2019) og TBST