

Betydningen af lys i "typehuset", når boligen handles – sådan gjorde vi

Boligsiden.dk har undersøgt, om ovenlys har en effekt på salgsprisen for "typehuset". Analysens hovedkonklusioner er:

- Der er en signifikant effekt af ovenlys på prisen for typehuset.
- Når der tages højde for boligens stand, er effekten mindre – men stadig signifikant.

Definition

Typehuset er defineret ud fra nedenstående kriterier:

- Boligtype: Villa.
- Opførelsesår mellem 1960 og 1980.
- Villaen skal være i et plan.

Boligsiden.dk har søgt på følgende ord i de mæglerindberettede beskrivelser:

'Velux, Veluxvinduer, Veluxvindue, Ovenlys, Ovenlysvindue, Ovenlysvinduer, Tagvindue, Tagvinduer, Skråvinduer, Skråvindue, Fladtagsvindue, Fladtagsvinduer, Lystunnel, Ovenlyskuppel, Himmellys'

Boligen inddrages i undersøgelsen som bolig med ovenlys, hvis mindst et af ovenstående ord indgår i beskrivelsen (herefter defineret ved bolig x).

Der er set på boliger handlet i 2015, 2016 og 2017.

Udvælgelse af sammenlignelige boliger

Der udvælges boliger, der nøje kan sammenlignes med bolig x. De sammenlignelige boliger kaldes y og er fundet på baggrund af nedenstående kriterier.

- Bolig y skal være beliggende i samme sogn som bolig x (der findes flere end 2100 sogne i Danmark).
- Forskellen i det vægtede areal (eller boligarealet, hvis det vægtede areal ikke findes) mellem bolig x og bolig y må ikke overstige 10 kvadratmeter.
- Energimærket for bolig y skal være det samme som energimærket for bolig x.
- Forskellen i salgsdato mellem bolig x og bolig y må ikke overstige 120 dage.
- Forskellen i grundareal mellem bolig x og bolig y skal være mindre end 100 kvadratmeter.

Derudover må boligerne ikke ligge inden for 200 meter af en kyst eller strand. Dette gælder både bolig x samt bolig y.

Derudover er der taget højde for, at en bolig med ovenlys typisk er i bedre stand end boligen uden ovenlys, fordi ovenlysvinduerne ofte bygges ind i forbindelse med en modernisering. I beregningerne er der indført den begrænsning, at hverken bolig x eller bolig y må indeholde ordene:

'Istandsæt, Nystandsæt, Moderniseret, gennemrenoveret, renoveret'.

Derudover må der ikke være registreret et ombygningsår. Derved udgør datagrundlaget 246 unikke sager.

Resultatet af analysen

Det overordnede resultat er vist i tabel 1, hvor der er taget et gennemsnit af prisforskellen mellem bolig x og bolig y af de i alt 246 sager.

Tabel 1 – Estimeret effekt af ovenlys. Forskel i salgspris mellem bolig x og bolig y, hvor der også er taget højde for istandsættelse

	Forskel i salgspris mellem bolig x og bolig y	Forskel i salgspris kr./m²
Effekt	107.873 kr.	629 kr./m ²

Kilde: Data fra Boligsiden.dk

Konklusionen af analysen er, at typehusene med ovenlys omsættes til en højere pris end typehuse uden ovenlys.