

HVAD SKER DER MED EJERLEJLIGHEDSMARKEDET OG VURDERINGERNE?

Der er en del overskrifter for tiden om, at ejerlejlighedsmarkedet i de store byer står i stampe, og at de nye vurderingsregler vil påvirke priserne negativt.

Det er naturligvis ikke til at sige, hvad der vil ske med priserne i fremtiden, men der er nogle fakta, som er gode at kende, når man skal vurdere situationen.

For det første er priserne på ejerlejligheder gennem mange år steget mere end priserne på huse, og den gennemsnitlige kvadratmeterpris på ejerlejligheder er således meget høj sammenlignet med huse – især i Københavnsområdet.

Samtidig kan man dog notere sig, at prisen på centralt beliggende boliger gennem mange år er steget mere end boliger, der ligger mindre centralt. Således er huse i centralt beliggende områder omkring København steget relativt mere andre. F.eks. er Amager, Valby, Vanløse og Brønshøj steget relativt mere end Hørsholm, Fredensborg og Birkerød.

Pristigninger på ejerlejligheder kan nok i et vist omfang forklares med den samme trend – ønsket om at bo centralt, kunne cykle på arbejde, osv., og man kan ikke sige noget meningsfyldt om, hvorvidt en sådan trend fortsætter – eller hvor længe.

Ejerlejligheder har desuden nydt godt af en lav beskatning. Det hænger sammen med to ting:

For det første er mange grunde med etagebebyggelse vurderet kunstigt lavt. Det skyldes, at der ikke er vedtaget en tidssvarende lokalplan for området, og ejendommene er derfor bebygget væsentlig mere end de teoretisk ville kunne bebygges, hvis de var ubebyggede. Derved er der flere til at deles om ejendomsskatten, der igen bliver lavere pr. kvm. bolig.

For det andet har skattestoppet lagt loft over ejendomsværdiskatten i 2001. Det var et tidspunkt, hvor priserne på ejerlejligheder ikke var så højt som i dag, og det betyder, at denne skat også bliver lavere relativt set.

I forbindelse med præsentationen af det nye ejendomsskattesystem i 2016 blev det vurderet, at de nye regler ville medføre et fald på priserne på ejerlejligheder i Københavnsområdet på ca. 10 %.

Det lyder jo ret enkelt, men i den forbindelse skal man huske, at det er et relativt fald fra den pris, som ejerlejlighederne ellers ville have haft. Man skal også huske på, at faldet udløses fuldt ud ved et salg efter 2021, idet alle, der køber inden da vil have glæde af overgangsordningen.

Overgangsordningen betyder at de hidtidige ejere vil få en fast skatterabat, så længe de ejer ejerlejligheden. Skatterabatten beregnes som forskellen mellem boligskatten i 2020 og 2021.

Hvis man køber en ejerlejlighed i dag, skal man således vurdere, dels hvad prisen ville have været, hvis der ikke var indført et nyt skattesystem, dels hvor stort nedslag man kan få i forhold til den pris og dels hvor længe man skal eje ejerlejligheden, og hvor meget man derved "sparer" ved at købe under overgangsreglerne.

I praksis vil det formentlig betyde, at det vil være en god forretning at købe under overgangsreglerne – og dermed nu, hvis man har en meget lang tidshorisont, mens det kan være en dårlig forretning, hvis man har en kort tidshorisont, således at man skal sælge hurtigt, og ejendommen derved kommer ud af overgangsordningen.

Det betyder igen, at for boligkøbere med en kort tidshorisont, vil det være fornuftigt at overveje leje frem for køb.

21-12-2018

