

# Styrtdyk i offentlige ejendomsvurderinger

*Med offentliggørelsen af de nye offentlige ejendomsvurderinger for 2009 vågnede mange danske boligejere op til nye tider. Vurderingerne har fået et kraftigt dyk nedad, og nedskrivningen har generelt ramt bredt over hele landet.*

Af Kaspar Wederkinck Olesen

**F**ra den 12. marts 2010 kunne ejere af parcelhuse, rækkehuse, sommerhuse og ejerlejligheder endelig se deres nye offentlige ejendomsvurdering for 2009 på deres årsopgørelse, og tallene taler deres helt tydelige sprog. Generelt er ejendomsvurderingerne over hele landet faldet i forhold til 2007. Samtidig er ejendomsværdien for enfamiliehuse og sommerhuse gennemsnitligt faldet med 15 procent, mens det største fald ses på ejerlejligheder, hvor værdien gennemsnitligt er faldet med 24 procent på landsplan.

Det betyder dog ikke, at offentlige ejendomsvurderinger ikke kan være sat lavere eller højere i det enkelte område end det, de landsgennemsnitlige tal viser. Det skyldes, at vurderingen naturligvis er påvirket af helt lokale forhold, såsom beliggenhed, boligens tilstand mv.

Men den overordnede tendens er klar – jo længere vest man kommer, jo mindre er faldet i både grundværdi og offentlig ejendomsvurdering, hvilket samtidig viser et godt billede af, hvordan boligmarkedet har udviklet sig

de seneste år, og hvor prisstigningerne sidst har sat ind. Dog er der enkelte steder i Nord- og Vestjylland, hvor pilen går den anden vej.

## **Største dyk i øst – mindste fald i vest**

Det er især København og Nordøstsjælland, der har oplevet de største dyk i den offentlige ejendomsvurdering og grundværdi.

I hovedstaden er lejlighederne i gennemsnit sat 28 pct. ned, og grundværdien er faldet med 32 pct., mens vurderingen på enfamiliehuse er faldet med 28 pct., og grundværdien er faldet med 40 pct.

I Nordsjælland er vurderingen på enfamiliehuse faldet med 28 pct., og grundværdien er faldet med 40 pct., mens ejerlejligheder er faldet 30 pct. på ejendomsvurderingen og 27 pct. på grundværdien. Styrtdykket skal bl.a. ses i forhold til, at det også er i disse områder, at man oplevede den største prisvækst, da boligmarkedet var på sit højeste.

Vestdanmark oplever derimod det mindste dyk i ejendomsvurderin-

gerne. For Nordjylland, Vestjylland og Sønderjylland gælder det, at faldet på enfamiliehuse ligger på fire-otte pct. Grundværdien på enfamiliehuse er faldet mellem fem og seks pct. i Nord- og Sønderjylland, mens den er steget med otte pct. i Vestjylland. Også her svarer faldet på ejendomsvurderingerne til den prisstigning, områderne generelt har oplevet de seneste år. På ejerlejligheder er forskellen lidt større. Her er ejendomsværdien faldet et sted mellem tre og 14 pct., mens de nordjyske ejerlejligheder er steget med 15 pct. i forhold til 2007.

## **Østjylland og Fyn ligger pænt i midten**

Østjylland placerer sig pænt på midten i nedskrivningen af ejendomsvurderingerne, til trods for at storbyen Århus ligger i regionen. Således er ejendomsvurderingen på enfamiliehuse faldet med 13 pct., mens grundværdien er faldet med 11 pct. Ejerlejligheder er faldet med 17 pct. mens grundværdien er faldet med fem pct.

Lignende tendenser ses på Fyn, hvor enfamiliehuse er faldet med 12 pct. på både ejendoms- og grundværdi. Lejlighederne på Fyn er faldet med 20 pct., mens grundværdien er faldet med to pct.

På Vest og Sydsjælland, der også omfatter Lolland-Falster, er enfamiliehuse faldet med 16 pct. i ejendomsværdi, mens grundværdien er faldet med 10 pct. På lejlighedsfronten er ejendomsværdien tilsvarende faldet med 16 pct. mens grundværdien er steget 15 pct.

***”Den overordnede tendens er klar – jo længere vest man kommer, jo mindre er faldet i både grundværdi og offentlig ejendomsvurdering.”***

# Ejendomsvurderingen for 2009

– ændring i forhold til 2007 i procent

## Hele landet

	Ejendomsværdi	Grundværdi
Enfamiliehuse	-15	-14
Sommerhuse	-15	-10
Ejerlejligheder	-24	-20

## Vestjylland

	Ejendomsværdi	Grundværdi
Enfamiliehuse	-4	8
Sommerhuse	-8	2
Ejerlejligheder	-3	15

## Nordjylland

	Ejendomsværdi	Grundværdi
Enfamiliehuse	-6	-6
Sommerhuse	-9	0
Ejerlejligheder	15	-6

## Østjylland

	Ejendomsværdi	Grundværdi
Enfamiliehuse	-13	-11
Sommerhuse	-11	-12
Ejerlejligheder	-17	-5

## Nordøstsjælland

	Ejendomsværdi	Grundværdi
Enfamiliehuse	-32	-36
Sommerhuse	-27	-23
Ejerlejligheder	-30	-27

## Hovedstaden

	Ejendomsværdi	Grundværdi
Enfamiliehuse	-28	-40
Sommerhuse	-18	-24
Ejerlejligheder	-28	-32

## Sønderjylland

	Ejendomsværdi	Grundværdi
Enfamiliehuse	-8	-5
Sommerhuse	-7	-1
Ejerlejligheder	-14	-4

## Fyn

	Ejendomsværdi	Grundværdi
Enfamiliehuse	-12	-12
Sommerhuse	-13	-5
Ejerlejligheder	-20	-2

## Vest- og Sydsjælland

	Ejendomsværdi	Grundværdi
Enfamiliehuse	-16	-10
Sommerhuse	-16	-12
Ejerlejligheder	-16	15