



SKATTEMINISTERIET

J.nr. 13-0170543

Dato: 11-06-2013

Til

Folketinget - Finansudvalget

Hermed sendes svar på spørgsmål nr. 297 af 8.maj 2013.  
Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Frank Aaen (EL).

(Alm. del).

Holger K. Nielsen

/Thomas Larsen

**Spørgsmål:** Vil ministeren give et skøn over størrelsen af de arbejdsfri værdistigninger på jord og fastejendom fra 1993 til i dag?

**Svar:** Den samlede værdi af grunde og bygninger er steget med i alt godt 3.400 mia. kr. fra begyndelsen af 1993 til nu, jf. tabel 1. Heraf skyldes ca. 500 mia. kr., at der er sket en nettoudvidelse af bygningsmassen, fordi der er investeret mere, end der er afskrevet via nedslidning mv.

Prisstigningerne skønnes således at have udgjort godt 2.900 mia. kr. Heraf kan godt 900 mia. kr. henregnes til den almindelige inflation, mens godt 2.000 mia. kr. skyldes, at priserne på bygninger og grunde er steget mere end inflationen.

Prisstigningerne fandt først og fremmest sted i midten af 0'erne op mod finanskrisen. Siden 2008 er priserne faldet.

Prisstigningerne skyldes blandt andet, at renten er faldet betydeligt siden 1993. Rentefaldet har øget kontantværdien af fastforrentede lån, således at nettoformuen for ejerne af bygninger og grunde er steget mindre.

I perioden fra begyndelsen af 1993 til nu har de såkaldte "arbejdsfri værdistigninger" således udgjort godt 2.000 mia. kr., hvilket bl.a. skal ses i sammenhæng med, at kontantprisen på ejerboliger i 1. halvdel af 1990'erne formentlig lå betydeligt under omkostningerne ved at bygge ny, jf. nedenfor.

**Tabel 1. Stigning i værdierne af fast ejendom fra 1993 til i dag**

	Mia. kr.
Værdi ejendomme i begyndelsen af 1993	1.726
Værdi ejendomme efteråret 2012	5.154
<b>Stigning</b>	<b>3.428</b>
- heraf nye bygninger mv. netto ført frem til dagens prisniveau	493
- heraf stigninger i værdi fra 1993 til i dag ved alm. inflation	917
- heraf reale stigninger	2.018

Anm.: Det er forudsat, at der ikke er sket ændring i værdierne fra vurdering efteråret 2012 til "i dag" foråret 2013.

I det følgende gives kort en beskrivelse af baggrunden for beregningerne.

Ændringerne i værdien af fast ejendom kan opdeles i tre elementer:

- Der gennemføres nye investeringer.
- Den eksisterende bestand værdiforringes ved slid og forældelse.
- Der sker nominelle omvurderinger.

Der foretages årligt betydelige investeringer i nye bygninger og reparationer af eksisterende. Det fører alt andet lige til, at den samlede værdi af fast ejendom stiger. For bygninger sker der samtidig en teknisk nedslidning og forældelse, der isoleret set fører til en reduktion i værdien af bygninger.

Ændringer i omkostningerne ved opførelse af nye bygninger mv. vil tendere til også at føre til ændringer i priserne for de eksisterende bygninger i det mindste på længere sigt. Alt andet lige vil et højere generelt prisniveau – inflation – derfor føre til større værdier. Herud-

over kan der ske ændringer i de relative priser – reale ændringer. Det kan skyldes, at prisudviklingen på råvarer og arbejdskraft, der bruges til opførelse af bygninger, afviger fra prisudviklingen på andre varer og typer arbejdskraft, men også at udviklingen i produktiviteten ved opførelse og reparation af bygninger er anderledes end ved produktion af andre varer.

For jord, herunder grunde med særlig beliggenhed, er omkostningerne ved at ”producere” grundene ofte af mindre betydning for værdien, hvis det gælder, at udbuddet ikke kan øges.

Her bestemmes værdien næsten udelukkende af efterspørgselen.

På kortere sigt gælder det også i nogen grad for bygninger. På lidt længere sigt afhænger udbuddet af bygninger af forholdet mellem kontantpriserne og opførelsesomkostningerne. Hvis værdien af bygninger bliver højere end opførelsesomkostningerne fx på grund af øget efterspørgsel, vil nettoinvesteringerne stige. Hvis værdien af bygninger omvendt er lavere end opførelsesomkostningerne, vil investeringerne falde, og bygningsmassen vil gradvist falde i takt med nedslidninger mv., indtil der igen er ligevægt mellem opførelsesomkostninger og værdi.

Værdien af fast ejendom, jf. tabel 1, bygger på de offentlige vurderinger foretaget af SKAT. Det er den samlede kontantværdi af ejendommen, der vurderes – dvs. ejendomsværdien. Der foretages yderligere en særskilt vurdering af grundværdien. Forskelsværdien kan henregnes til værdien af bygninger. Det gælder dog, at en selvstændig vurdering af bygningens værdi tillagt en selvstændig vurdering af grundens værdi ikke altid giver den samlede ejendomsværdi. Der kan være betydelig forskel, hvis bygningen ikke passer til grunden.

Den samlede ejendomsværdi er fra begyndelsen af 1993 til 2008 steget med ca. 4.300 mia. kr. fra 1.726 mia. kr. til 6.027 mia. kr. Fra 2008 til 2012 er ejendomsværdierne faldet med ca. 870 mia. kr. til 5.154 mia. kr.

Danmarks Statistik opgør værdien af bygninger. Det sker principielt ved at opgøre værdien ved opførelse fratrukket værdiforringelse på grund af bygningens alder.

Primo 1993 var Danmarks Statistiks opgørelse af bygningernes værdi på 2.124 mia. kr., mens værdien primo 2012 var 3.832 mia. kr. svarende til en stigning på 1.708 mia. kr. I perioden er der investeret for brutto 2.034 mia. kr., mens afskrivninger har været 1.622 mia. kr. Netto er værdien således steget med ca. 412 mia. kr. i opførelsesårenes priser og knap 500 mia. kr. i det nuværende forbrugerprisniveau. Prisstigningerne har været på i alt ca. 1.300 mia. kr. ifølge Danmarks Statistik. Heraf omkring 300 mia. kr. reelt. Det svarer til, at bygninger i gennemsnit er steget med ca. 2,5 pct. om året, heraf 1,8 pct. på grund af inflation og 0,6 pct. reelt.

De betydelige prisstigninger i perioden skal ses i lyset af, at forskelsværdierne var væsentligt under genopførelsesomkostningerne i 1993. Hertil kommer virkningen af rentefaldet på særligt grundpriserne. Renten var 8-10 pct. i begyndelsen af 1990'erne. Den er i dag i gennemsnit 2 pct. for realkreditobligationer.