

Kvalitet og størrelse.

En undersøgelse af de solgte lejligheders fordeling efter alder og bonitet vil ifølge statens ligningsdirektorat kun kunne foretages efter en gennemgang af arkivmateriale, der vil kræve ca. $\frac{1}{2}$ år. En sådan undersøgelse er ikke iværksat.

Der er imidlertid foretaget en undersøgelse af de solgte lejligheders fordeling efter størrelse (underbilag A, side 2), hvoraf fremgår, at op imod halvdelen af lejlighederne er af en størrelse på 40-60 m², mens en væsentlig del af resten er på 60-80 m². Den nævnte oversigt er i bilag I og II til underbilag A sat i relation til købesummen pr. m² for de enkelte lejligheder.

Prisdannelse og prisudvikling.

Af oversigten over m²-priser i forhold til lejlighedsstørrelse (underbilag A, side 2) fremgår, at lejlighederne i hovedstaden er handlet til m²-priser, der i gennemsnit for de enkelte grupper varierer fra 929 til 1.484 kr. og i provinsen fra 584 til 1.337 kr.

De anførte m²-priser er størst for mindre lejligheder såvel i hovedstaden som i de 3 store provinsbyer; ligesom prisen er større ved salg til købere udefra end ved salg til nuværende beboere, hvilket også fremgår af bilag I og II.

Ligningsdirektoratets statistiske materiale vedrørende salgspriserne for parcelhuse indeholder ikke oplysninger om husenes arealstørrelse og giver derfor ikke grundlag for en sammenligning af de gennemsnitlige m² priser for parcelhuse med m²-priserne for ejerlejligheder.

På grundlag af oplysninger i forbindelse med ejendomsværdiansættelserne synes handelsværdien på parcelhuse i hovedstaden at ligge på ca. 2.000 kr. til ca. 2.500 kr. pr. m² alt efter ejendommenes alder og kvalitet, og priserne for ejerlejlighederne må således siges at ligge væsentlig lavere end priserne for parcelhuse.

I Københavns amtsrådsreds er lejligheder solgt til m²-priser på over 2.000 kr., men selv priser af en sådan størrelse synes også her at ligge væsentligt under, hvad parcelhuse handles til.

Den i ligningsdirektoratets undersøgelse foretagne sammenligning med prisudviklingen for parcelhuse set i forhold til ejendomsværdien (underbilag A, side 3) synes at vise, at købesummerne for ejerlejligheder har ligget mere over vurderingssummerne, end tilfældet er ved parcelhusene. Der gøres dog opmærksom på, at denne konklusion kun kan drages med det forbehold, som følger af den usikkerhed, der indtil nu har knyttet sig til vurderingen af ejerlejligheder.

Sammenligningen må endvidere ses på baggrund af det meget ringe antal salg, hvilket særligt gælder 2.-4. kvartal 1968, hvor der også fremkommer de største forskelle mellem købesum og ejendomsværdi. For 1.-3. kvartal 1969, hvor materialet er noget større, er forskellene ikke så lidt mindre. Denne udvikling kunne synes at tyde på en vis stabilisering eller moderering af priserne i takt med det øgede udbud. Men fælles for begge perioder gælder, at salget af ejerlejligheder er sket til langt mindre priser end salget af parcelhuse, hvilket er naturligt, da der ved ejerlejlighederne er tale om langt mindre arealstørrelser.

Lejlighederne er gennemgående handlet til priser fra 40.-100.000 kr. alt efter beliggenhed og størrelse. I Københavns amtsrådsreds ligger salgsprisen dog på ca. 150.000 kr. pr. lejlighed.

En sammenligning af m²-priserne for ejerlejligheder, der er solgt henholdsvis i 2.-4. kvartal 1968 og i 1.-3. kvartal 1969 (underbilag A, side 2, og bilag I og II hertil) synes at vise, at m²-prisen har været stigende i hovedstaden, bortset fra de mindste lejligheder, medens den har været faldende i Århus, Odense og Ålborg, bortset fra lejligheder i gruppen 80-99 m² og lejligheder over 150 m².

En sammenligning mellem prisen på ejerlejligheder og prisen på parcelhuse målt i forhold til ejendomsvurderingen viser, at salgssummerne for ejerlejligheder i 1.-3. kvartal 1969 er lavere, målt i procent af ejendomsværdien, end salgssummerne for ejerlejligheder i 2.-4. kvartal 1968, mens bevægelsen for parcelhussalgssummerne udviser en stigning fra 1968 til 1969.