



Liza Christensen
Folketingets Boligudvalg
sekretær, BOU
Folketinget
Christiansborg
1240 København K

Ejendomsforeningen Danmark
Nørre Voldgade 2
DK-1358 København K

NOTE (fra BOU-sekr.)

Rolf Norstrand
Direktør

Rapporten er fremlagt for udvalgte medlemmer og stedfortrædere i Parlamentarisk Afdelings arkiv.

Telefon 33 12 03 30
Telefax 33 12 62 75
E-mail rn@ejendomsf.dk

Dato: Oktober 2004
Jour.nr.: 6-9-06-04
Ref.: aa/rn

Vedr.: Byggeri af udlejningsboliger - det muliges kunst

Kære Liza Christensen

Ejendomsforeningen Danmark udgiver d. 6. oktober rapporten

Byggeri af udlejningsboliger – det muliges kunst

der giver et seriøst bud på, hvorfor der bliver bygget så få private udlejningsboliger i hovedstaden.

Rapporten er resultatet af flere måneders arbejde i en tænketank med deltagelse af en række erfarne beslutningstagere inden for boliginvesteringer og byggeri.

Vi vedlægger et eksemplar af rapporten og vores pressemeddelelse.

Vi håber, at du finder rapporten interessant, og svarer naturligvis gerne på spørgsmål hertil.

Med venlig hilsen

Rolf Norstrand

C:\WINDOWS\TEMP\Brev rapport1.doc

København

Nørre Voldgade 2, Postboks 193
DK-1006 København K
Telefon (45) 33 12 03 30
Telefax (45) 33 12 62 75

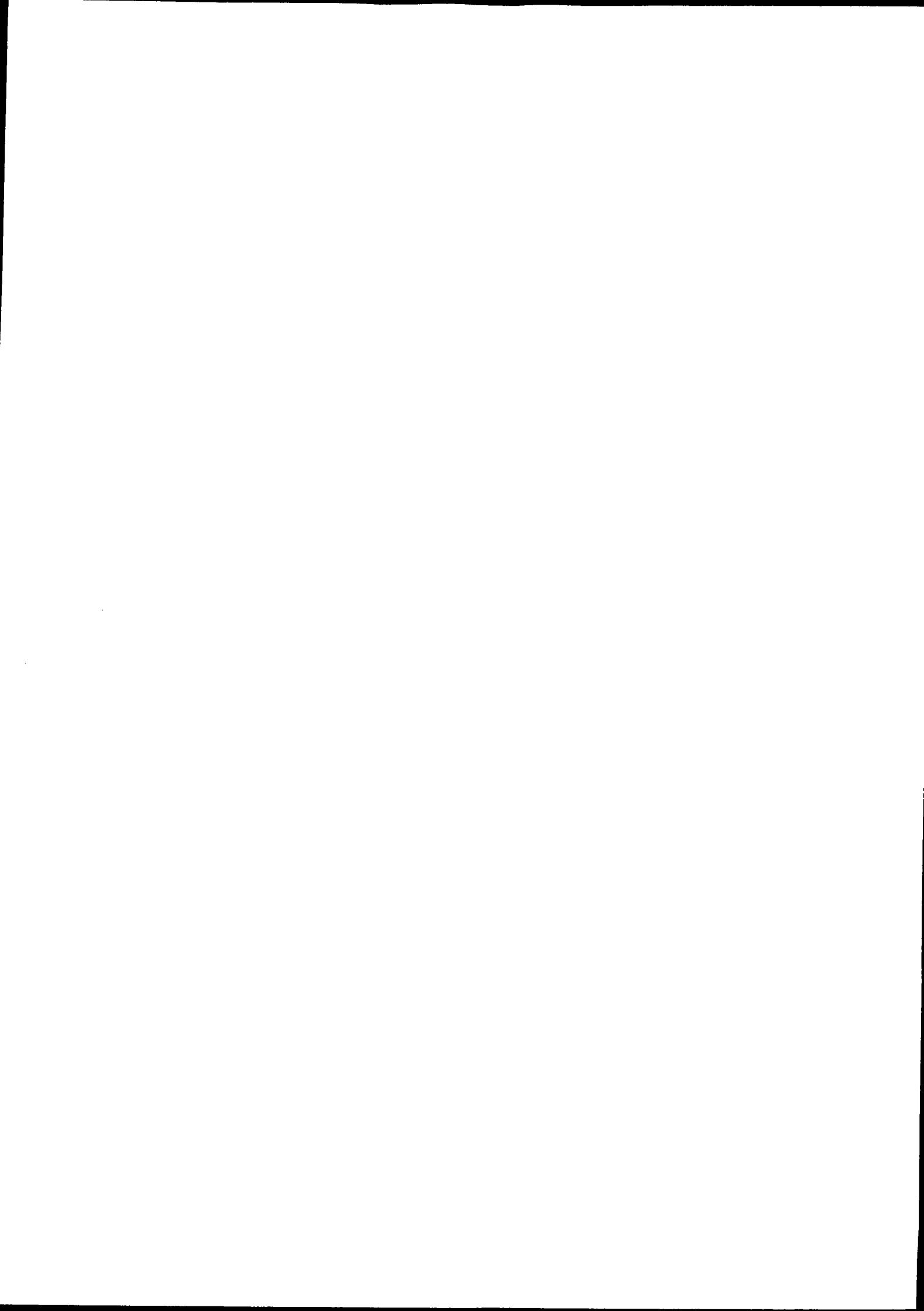
Odense

Vestre Stationsvej 18, st.
DK-5000 Odense C
Telefon (45) 66 12 34 00
Telefax (45) 66 12 38 51

Århus

Åboulevarden 22, 5. sal
DK-8000 Århus C
Telefon (45) 87 30 13 70
Telefax (45) 86 18 53 09

Website: www.ejendomsf.dk
E-mail: info@ejendomsf.dk
Åbningstid: Kl. 9.00-15.30
Giro: 888 5893
CVR: 10390214



PRESSEMEDDELELSE

København, 6. oktober 2004

Ikke rentabelt at bygge private udlejningsboliger

Det er næsten umuligt at bygge private udlejningsboliger til almindelige familier i hovedstaden. Byggeomkostningerne er ganske enkelt for høje i forhold til den husleje, man kan opnå – og samtidig virker støtten til andre boligformer konkurrenceforvridende. Det viser en ny rapport fra Ejendomsforeningen Danmark, der har afdækket årsagerne til den lave byggeaktivitet af lejeboliger i København og på Frederiksberg.

Ejendomsforeningen Danmark (ED) har som de første leveret et seriøst og velunderbygget bud på, hvorfor der bliver bygget så få private udlejningsboliger i hovedstaden. Det sker i form af en rapport, som offentliggøres i dag – og som er resultatet af flere måneders arbejde i en tænketank med deltagelse af en række erfarne beslutningstagere inden for boliginvesteringer og byggeri.

Tænketanken har opstillet et budget for et typisk byggeprojekt. Det viser, at det i dag vil koste cirka 16.500 kr. pr. kvadratmeter at bygge en ny etageboligejendom af middel kvalitet på en fornuftig beliggenhed i København Kommune – og en lejlighed i ejendommen vil maksimalt kunne udlejes til cirka 1.050 kr. pr. kvadratmeter om året.

”Problemet med dette regnestykke er, at det kun vil give et afkast, som de færreste investorer er tilfredse med. Private investorer vil naturligvis kun investere i boligudlejningsejendomme, hvis det giver et tilfredsstillende afkast i forhold til andre typer af investeringer. Derfor fravælger mange at involvere sig i sådanne projekter,” siger ED’s formand, John R. Frederiksen.

For at gøre det mere attraktivt at bygge private udlejningsboliger skal byggeomkostningerne altså reduceres, eller alternativt skal det være muligt at opkræve en højere husleje pr. kvadratmeter.

Lavere byggeomkostninger?

I rapporten konkluderes det, at det i høj grad er støtten til andre boligformer, der næsten har taget livet af nybyggeriet af private udlejningsboliger:

København

Nørre Voldgade 2, Postboks 193
DK 1006 København K
Telefon (45) 33 12 03 30
Telefax (45) 33 12 62 75

Odense

Vestre Stationsvej 18, st
DK-5000 Odense C
Telefon (45) 66 12 34 00
Telefax (45) 66 12 38 51

Århus

Åboulevarden 22, 5. sal
DK-8000 Århus C
Telefon (45) 87 30 13 70
Telefax (45) 86 18 53 09

Website: www.ejendomsf.dk
E-mail: info@ejendomsf.dk
Åbningstid: Kl. 9.00-15.30
Giro: 888 5893
CVR: 10390214



"Hvis der igen skal pustes liv i dette byggeri, kræver det, at støtten til de andre boligformer nedbringes væsentligt. Alternativt ville det kræve, at det private udlejningsbyggeri fik en støtte på godt 20 pct. af omkostningerne lige som de øvrige boligformer," påpeger John R. Frederiksen.

Det opstillede budget viser desuden, at hele 45 pct. af de samlede investeringsomkostninger ved at opføre nye etageboliger går til indkomstskatter, moms og andre indirekte skatter – altså omkostninger, som direkte må overføres til huslejen. Indkomstskatterne udgør cirka 60 pct. af dette, mens moms og indirekte skatter udgør resten.

"Skatten er altså et meget væsentligt forhold, når vi taler byggeomkostninger. Vi synes i hvert fald, at 45 pct. er et voldsomt højt tal – og det er i øvrigt væsentligt mere end de lande, vi normalt sammenligner os med," siger formanden.

Udover en eventuel subsidiering og/eller reducere af moms og skatter kan *selve* byggeriet også gøres billigere. Men – påpeges det i rapporten – det forudsætter enten en slækkelse af kvaliteten, eller at kommunen i langt højere grad tillader, at man gentager projekter rundt omkring i byen. Derved kan der spares penge på både rådgivning og dele af totalentreprisen.

Højere husleje?

Med de nuværende markedsvilkår vurderer tænketanken som nævnt, at en lejlighed i en sådan ejendom maksimalt vil kunne udlejes til 1.050 kr. pr. kvadratmeter om året. For en lejlighed på 100 kvadratmeter svarer dette til en månedlig husleje på 8.750 kr., eksklusive forbrugsudgifter som el, vand og varme.

For den pris kan københavnske familier få en større ejerlejlighed eller en andelsbolig, hvis de er villige til at påtage sig den risiko at finansiere købet med korte renteperioder og/eller afdragsfrie lån. Og det vælger mange familier naturligt nok i en tid med lave renter og gode økonomiske konjunkturer.

"Dette faktum sammenholdt med den massive subsidiering af andre boligformer gør det svært for de private udlejere at konkurrere prismæssigt," siger John R. Frederiksen, der derfor ikke ser højere huslejer som en løsning.

Ved en husleje på de nævnte 1.050 kr. pr. kvadratmeter om året vil en typisk københavnsk familie med to indkomster og to børn have råd til at leje en bolig på mellem 83 og 113 kvadratmeter. Ved hjælp af tal fra Det Økonomiske Råd kan det beregnes, at familien vil kunne få mellem 100 og 135 kvadratmeter ejerbolig, hvis de finansierer købet med korte renteperioder og/eller afdragsfrie lån.

Oplæg til politisk debat



Et bredt flertal i Folketinget har længe haft ønske om at stimulere det private udlejningsbyggeri – ikke mindst i hovedstaden. Men resultaterne er indtil videre udeblevet.

”Nu giver vi altså et seriøst bud på, hvorfor de er udeblevet. Derfor håber og forventer vi, at rapporten vil danne grundlag for de politiske drøftelser og beslutninger på dette område i fremtiden – og vi glæder os til allerede i dag at få en god debat med en række af partiernes boligpolitiske ordførere,” slutter formanden.

Rapporten vil blive præsenteret på en ”Boligpolitisk åbningsdebat” arrangeret i et samarbejde mellem Ejendomsforeningen Danmark, Ejendomsøkonomisk Forum og Realkredit Danmark i dag

onsdag den 6. oktober kl. 15.00 – 17.00

hos Realkredit Danmark,
Jarmers Plads 2, Købehavn V

Her samles de boligpolitiske ordførere fra en række partier til en debat med ejendomsbranchen om det kommende folketingsårs boligpolitiske temaer. – Pressen er meget velkommen.

For yderligere oplysninger kontakt:

- Formand John R. Frederiksen – tlf. 3312 0330 eller mobil 4053 5522
- Direktør Rolf Norstrand – tlf. 3312 0330

Rapporten ”Byggeri af udlejningsboliger – det muliges kunst” kan:

- downloades fra foreningens hjemmeside www.ejendomsf.dk eller
- rekvireres ved henvendelse til informationschef Johnny Kelk – tlf. 3312 0330

**Ejendomsforeningen Danmark er erhvervsorganisationen
for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom**

