

Socialministeriet  
ØSK-bolig  
J.nr. 5212-60  
aou/kag

24. marts 2006

## **Evaluering af maksimumbeløbsordningen**

### **Indholdsfortegnelse**

1. Indledning.....	2
2. Sammenfatning og konklusion.....	2
3. Udviklingen i anskaffelsesudgifterne.....	4
3.1 Analysens datagrundlag .....	4
3.2 De generelle udviklingstendenser .....	4
3.3 Udviklingen i anskaffelsesudgifterne for almene familieboliger .....	8
3.4 Udviklingen i anskaffelsesudgifterne for almene ældreboliger.....	12
3.5 Udviklingen i anskaffelsesudgifterne for almene ungdomsboliger	15
4. Udviklingen i anskaffessummens hovedudgiftsposter.....	17

## **1. Indledning**

I forbindelse med indførelsen af maksimumbeløbet (L70, fremsat 12. november 2003) forpligtede regeringen sig til, at der skulle ske en evaluering af ordningen i 2005. Denne evaluering foreligger hermed.

Det bindende maksimumbeløb for anskaffelsesudgiften på alment byggeri trådte i kraft 1. januar 2004. Det er en betingelse for, at et byggeprojekt kan modtage offentligt tilskud, at maksimumbeløbet ikke overskrides.

Baggrunden for det bindende maksimumbeløbs indførelse var, at anskaffelsesudgifterne for almene familie-, ungdoms- og ældreboliger i de forudgående år steg mere end den almindelige pris- og lønudvikling. Den konstaterede udvikling i anskaffelsesudgifterne tydede desuden på, at stigningerne ikke alene kunne henføres til stigende grundpriser og byggeomkostninger, men også i et vist omfang afspejlede en utilsigtet løbende øgning af standarden i det almene byggeri. Sigtet med indførelsen af maksimumbeløbet var derfor først og fremmest at forhindre meget dyrt alment byggeri.

Denne evaluering belyser, om ordningens målsætning blev opfyldt i det første år med maksimumbeløbet. Endvidere belyser evalueringen den generelle prisudvikling for det almene byggeri opdelt på anskaffelsesudgifternes hovedudgiftsposter samt forskelle og ligheder i udviklingen for de almene familieboliger og de almene ældreboliger.

## **2. Sammenfatning og konklusion**

Indførelsen af det bindende maksimumbeløb synes i 2004 generelt at have haft den tilsigtede effekt med hensyn til at forhindre meget dyrt alment byggeri.

Dette gælder særligt i hovedstadsregionen, hvor der for såvel familie- som ældreboliger kan konstateres et fald i de gennemsnitlige anskaffelsesudgifter fra 2003 til 2004.

Også anskaffelsesudgifterne i ældreboligbyggeriet i provinsen viser et fald fra 2003 til 2004, mens de gennemsnitlige anskaffelsesudgifter i familieboligbyggeriet i provinsen fortsatte den stigende tendens, der kunne konstateres i årene forud for indførelsen af maksimumbeløbet.

Overordnet er hovedstadsregionen blevet presset mere af maksimumbeløbet end provinsen. Dette var tilsigtet, fordi priserne i årene forud for maksimumbeløbets indførelse generelt var steget kraftigst i hovedstadsområdet.

Hvis byggeriets omkostninger (herunder grundpriserne) fortsætter med stige mere end den almindelige løn- og prisudvikling (der regulerer maksimumbeløbet), kan det vise sig umuligt at overholde maksimumbeløbet uden reduktion af byggeriets kvalitet. Der er derfor grund til at følge udviklingen tæt.

Særligt for familieboliger i hovedstadsregionen lå de gennemsnitlige anskaffelsesudgifter i 2004 meget tæt på, det fastsatte maksimumbeløb og spredningen i anskaffelsesudgifterne var relativt lille. I 2003 lå anskaffelsesudgifterne derimod over maksimumbeløbet for 2004. Faldet i anskaffelsesudgifterne fra 2003 til 2004 skete på trods af, at byggeriet i Københavns kommune – der generelt er dyrere end byggeri i den øvrige hovedstadsregion – i 2004 udgjorde en større andel af det samlede nybyggeri i regionen end i de forudgående år. Maksimumbeløbet synes således at være effektivt i hovedstadsregionen.

For familieboliger i provinsen er opdriften i anskaffelsespriserne fortsat i 2004 – endda med forøget styrke. Maksimumbeløbet giver ikke noget incitament til at holde anskaffelsesudgifterne nede, så længe der er tilstrækkeligt ”luft” op til maksimumbeløbet, hvilket er tilfældet for familieboliger i provinsen.

For ældreboligprojekterne i hovedstadsregionen er der sket et kraftigt fald i de gennemsnitlige anskaffelsesudgifter, mens der i provinsen kan konstateres et mindre fald efter flere års stigning. Også her synes maksimumbeløbet således at have haft den tilsigtede virkning. Antallet af projekter er dog relativt lavt i hovedstadsregionen, hvorfor tendensen her må tolkes med en vis forsigtighed.

Selvom ordningen umiddelbart presser priserne i ældreboligbyggeriet, viser spredningen i anskaffelsesudgifterne indenfor hvert af de to områder dog, at det fortsat kan lade sig gøre at opføre ældreboliger uden problemer.

For ungdomsboliger er der givet så få tilsagn, så der kan ikke konkluderes noget egentlig om virkningen af maksimumbeløbets indførelse på baggrund af disse projekter.

### **3. Udviklingen i anskaffelsesudgifterne**

#### **3.1 Analysens datagrundlag**

Denne evaluering bygger på kommunernes indberetninger til Socialministeriets indberetningssystem BOSSINF – så vidt det er muligt på byggeriets påbegyndelsestidspunkt (skema B). På nuværende tidspunkt er der fortsat et mindre antal byggerier, hvortil der er givet tilsagn i 2004, som endnu ikke er påbegyndt. I disse tilfælde har det derfor været nødvendigt at benytte indberetningerne ved tilsagnstidspunktet i stedet (skema A). Nærværende analyse er foretaget på baggrund af i alt 278 projekter med tilsagn i 2004. Heraf var ca. 15 pct. skema A-indberetninger og ca. 85 pct. skema B-indberetninger.

Idet der generelt kan observeres en tendens til stigninger i anskaffelsesudgifterne imellem skema A- og skema B-tidspunktet – erfaringer fra tidligere år tilsiger, at anskaffelsesudgifterne i gennemsnit stiger omkring 3 pct. mellem skema A og B – vil evalueringen formentlig undervurdere den reelle stigning i anskaffelsesudgifterne en smule.

Alle data, der ligger til grund for tabellerne i evalueringen, er deflateret med forbrugerprisindekset således, at det er udviklingen i faste priser (2004-prisniveau), der vises. Hermed ”renses” udviklingen i anskaffelsesudgifterne for effekten af den almindelige inflation. De viste stigningsprocenter er således den prisstigning, der ligger ud over den almindelige inflation.

Det bemærkes, at de selvejende ældreboliger efter kap. 9 a i almenboligloven medregnes under ældreboliger i analysen, idet disse boliger er underlagt samme vilkår med hensyn til offentlig støtte og finansiering som de almindelige almene ældreboliger.

#### **3.2 De generelle udviklingstendenser**

I perioden 2000-2004 blev der givet tilsagn til knap 40.700 almene boliger. Heraf var knap 15.300 familieboliger, knap 3.700 ungdomsboliger og godt 21.700 ældreboliger. Fordelingen af tilsagn på boligtype og geografi (i og udenfor hovedstadsregionen) fremgår af tabel 1 nedenfor.

**Tabel 1 Antallet af tilsagn til almene boliger, 2000-2004**

(antal boliger)	2000	2001	2002	2003	2004
<i>Hovedstadsregionen:</i>					
- Familieboliger	254	248	1.160	719	839
- Ungdomsboliger	452	8	324	116	406
- Ældreboliger	557	720	1.436	1.238	551
Hovedstadsregionen i alt	1.263	976	2.920	2.073	1.796
<i>Provinsen:</i>					
- Familieboliger	1.966	1.591	4.891	2.027	1.591
- Ungdomsboliger	429	357	774	532	288
- Ældreboliger	2.185	3.253	5.601	3.370	2.777
Provinsen i alt	4.580	5.201	11.266	5.929	4.656
Almene boliger i alt	5.843	6.177	14.186	8.002	6.452

Anm.: Opgjort pr. 24. august 2005. Hovedstadsregionen omfatter Københavns og Frederiksberg kommuner samt Københavns, Frederiksborg og Roskilde amter. Provinsen er det resterende land.

Analyseresultaternes robusthed afhænger af, hvor mange tilsagn der er givet til de forskellige boligtyper i de enkelte år. Dette gælder endnu mere, når der opdeles på hovedstadsregionen og provinsen. Man skal derfor være varsom med at drage håndfaste konklusioner på baggrund af nogle af de resultater, der fremgår nedenfor.

For ungdomsboliger i hovedstadsregionen er der f.eks. i nogle år givet meget få tilsagn. Det betyder, at nogle få, ikke nødvendigvis gennemsnitlige projekter, slår kraftigt igennem i datamaterialet. Det samme gør sig gældende for både familie- og ældreboligprojekter i hovedstadsregionen i det vigtigste af alle analyseårene, nemlig 2004 – ikke mindst når man underopdeler på projekter, der var omfattet henholdsvis ikke omfattet af overgangsordningen (jf. nedenfor).

Derudover kan analysens resultater påvirkes af forskydninger i byggeriets lokalisering mellem billige og dyre områder indenfor henholdsvis hovedstadsregionen og provinsen. Sådanne forskydninger kan påvirke den gennemsnitlige prisudvikling i hvert af de to hovedområder.

Tabel 2 viser de fastsatte maksimumbeløb for 2004 og 2005. Maksimumbeløbet gælder for tilsagn, der er givet efter 1. januar 2004, og indebærer, at den endeligt godkendte anskaffelsessum for alment byggeri ikke må overstige det maksimumbeløb, der gælder på påbegyndelsestidspunktet.

Maksimumbeløbets størrelse er afhængig af byggeriets geografiske placering og hvilken type boliger, der er tale om. Maksimumbeløbene for ungdoms- og ældreboliger er identiske og blev i 2004 fastsat 3.000 kr. pr. m<sup>2</sup> over beløbet for familieboliger. Maksimumbeløbene reguleres årligt med udviklingen i nettoprisindekset.

**Tabel 2 Det bindende maksimumbeløb (årets priser)**

(kr. pr. m <sup>2</sup> )	2004	2005
<i>Hovedstadsregionen:</i>		
Familieboliger	17.000	17.240
Ungdomsboliger	20.000	20.280
Ældreboliger	20.000	20.280
<i>Provinsen:</i>		
Familieboliger	14.500	14.700
Ungdomsboliger	17.500	17.740
Ældreboliger	17.500	17.740

I forbindelse med indførelsen af det bindende maksimumbeløb gennemførtes en overgangsordning. Overgangsordningen betød, at projekter, hvor der 1) inden lovforslagets fremsættelse enten var indgået forhåndsaf tale om byggeriet eller valg af bygherre, og 2) hvor tilsagn om støtte var givet inden 1. juli 2004, *ikke* var omfattet af maksimumbeløbet.

Tabel 3 nedenfor viser antallet af projekter med tilsagn i 2004. I tabellen skelnes mellem ”almindelige” projekter og projekter omfattet af overgangsordningen, dvs. projekter, hvor anskaffelsesudgifterne ligger over maksimumbeløbene.

**Tabel 3 Fordelingen af projekter med tilsagn i 2004 på hhv. overgangs- og almindelige projekter**

(antal)	Almindelige projekter		Overgangsprojekter		Alle projekter	
	Projekter	Boliger	Projekter	Boliger	Projekter	Boliger
<i>Familieboliger:</i>						
- Hovedstadsregionen	12	457	8	374	20	831
- Provinsen	83	1.605	0	0	83	1.605
<i>Ældreboliger:</i>						
- Hovedstadsregionen	16	421	2	130	18	551
- Provinsen	137	2.693	4	82	141	2.775
<i>Ungdomsboliger:</i>						
- Hovedstadsregionen	4	106	2	300	6	406
- Provinsen	10	288	0	0	10	288
<i>Alle boliger:</i>						
- Hovedstadsregionen	32	984	12	804	44	1.788
- Provinsen	230	4.586	4	82	234	4.668
Alle boliger, pct.	94	86	6	14	100	100

Anm.: Det samlede antal boliger svarer ikke til antallet af tilsagn i tabel 1, bl.a. fordi to projekter i det følgende er taget ud af analysen, da det tyder på, at visse oplysninger om projekterne er behæftet med fejl.

Det fremgår af tabellen, at det er relativt få projekter der var omfattet af overgangsordningen (i alt 6 pct. af projekterne i 2004). Projekterne lå overvejende i hovedstadsregionen (hvor 27 pct. af projekterne var omfattet af overgangsordningen) og især ved tilsagn til familieboligprojekter.

Overgangsprojekterne er i gennemsnit væsentlig større (målt på antallet af boliger) end de "almindelige" projekter, som ikke var omfattet af overgangsordningen. I hovedstadsregionen var den gennemsnitlige størrelse for et familieboligprojekt således på 47 boliger for overgangsprojekterne, mens "almindelige" projekter i gennemsnittet var på 38 boliger. Tilsvarende tendens til store overgangsprojekter ses for de øvrige boligtyper og i provinsen.

For at tage højde for overgangsprojekterne, der i sagens natur har anskaffelsesudgifter, der ligger over maksimumbeløbet, og dermed påvirker den gennemsnitlige anskaffessum i opadgående retning, er der i de fleste tabeller i denne analyse anført to tal for 2004. Det første tal er beregnet på baggrund af samtlige projekter med tilsagn i 2004 *ekskl.* overgangsprojekterne (mærket \*). Det andet tal indeholder samtlige projekter og er derfor inkl. overgangsprojekterne. Det andet tal vil være lig det første tal, hvis ingen projekter medtaget i en given tabel er omfattet af overgangsordningen.

Selvom kun et begrænset antal projekter var omfattet af overgangsordningen, er denne sondring fundet nødvendig, da overgangsprojekterne på den ene side bør medtages for at skabe et samlet billede af tilsagnsgivningen i 2004, men på den anden side slører den egentlige effekt af indførelsen af maksimumbeløbet i 2004.

Tabel 4 nedenfor viser, hvor tæt den gennemsnitlige anskaffelsessum ligger på maksimumbeløbet i henholdsvis hovedstadsregionen og provinsen afhængigt af boligtype. I tabellen er de enkelte tal beregnet som den gennemsnitlige anskaffelsespris pr. m<sup>2</sup> sat i forhold til maksimumbeløbet i den enkelte kategori. En værdi større end 100 pct. betyder derfor, at maksimumbeløbet i gennemsnit er overskredet indenfor kategorien. Der kan naturligvis kun være en værdi over 100 pct., når de projekter som var omfattet af overgangsordningen medtages, idet disse har anskaffelsesudgifter over maksimumbeløbet.

**Tabel 4 Gennemsnitlig anskaffelsessum som pct. af maksimumbeløbet**

(pct.)	Familieboliger		Ældreboliger		Ungdomsboliger	
	2004*	2004	2004*	2004	2004*	2004
Hovedstadsregionen	97,4	106,2	87,1	92,7	91,9	100,2
Provinserne	93,8	93,8	85,7	86,4	79,4	79,4

Generelt viser tabellen, at maksimumbeløbet var mere ”snærende” i hovedstadsregionen end i provinsen for samtlige boligtyper. Det tyder således på, at hovedstadsregionen er blevet presset mere af indførelsen af maksimumbeløbet. Dette var imidlertid tilsigtet, fordi priserne i årene før indførelsen generelt var steget kraftigere i hovedstadsregionen end i provinsen. Derudover er familieboligen den boligtype, hvor den gennemsnitlige anskaffelsessum ligger tættest på maksimumbeløbet. Det tyder derfor umiddelbart på, at familieboligbyggeri ”presses” mest af maksimumbeløbet, når der ses på de gennemsnitlige priser.

Endvidere viser tabellen, at overgangsordningen har bevirket, at den gennemsnitlige anskaffelsespris lå over maksimumbeløbet for visse boligtyper i hovedstadsregionen. For de grupper, hvor ingen projekter var omfattet af overgangsordningen, er den gennemsnitlige anskaffelsessum som pct. af maksimumbeløbet naturligvis uafhængig af, om overgangsprojekter medregnes eller ej.

I de følgende afsnit vil prisudviklingen for anskaffelsesudgifterne blive analyseret nærmere for hver af de tre boligtyper.

### 3.3 Udviklingen i anskaffelsesudgifterne for almene familieboliger

I tabel 5 er udviklingen i anskaffelsesudgifterne for familieboliger i perioden 2000-2004 vist. Tabellen viser både den procentvise årlige stigning i anskaffelsesudgifterne og udviklingen i de absolutte anskaffelsesudgifter.



Det ses, at i den treårige periode 2000-2003 var den reale stigning i kvadratmeterpriserne på familieboliger i gennemsnit 5,5 pct. årligt i hovedstadsregionen og 2,4 pct. i provinsen. Der er således tale om væsentlige prisstigninger ud over den almindelige inflation. Denne tendens til reale prisstigninger har ligeledes kunnet observeres i årene forud for 2000. Indførelsen af maksimumbeløbet pr. 1. januar 2004 havde i høj grad denne stigning i priserne for familieboliger som baggrund.

**Tabel 5 Real udvikling i anskaffelsesudgifter for familieboliger 2000-2004**

(2004-prisniveau)	2000-2003	2003-2004*	2003-2004	2003	2004*	2004
	Pct. pr. år			Kr. pr. m <sup>2</sup>		
Hovedstadsregionen	5,5	-3,9	4,8	17.234	16.565	18.058
Provinserne	2,4	4,0	4,0	13.085	13.608	13.608

Anm.: De absolutte beløb for årene 2000, 2001 og 2002 fremgår af tabel 12.

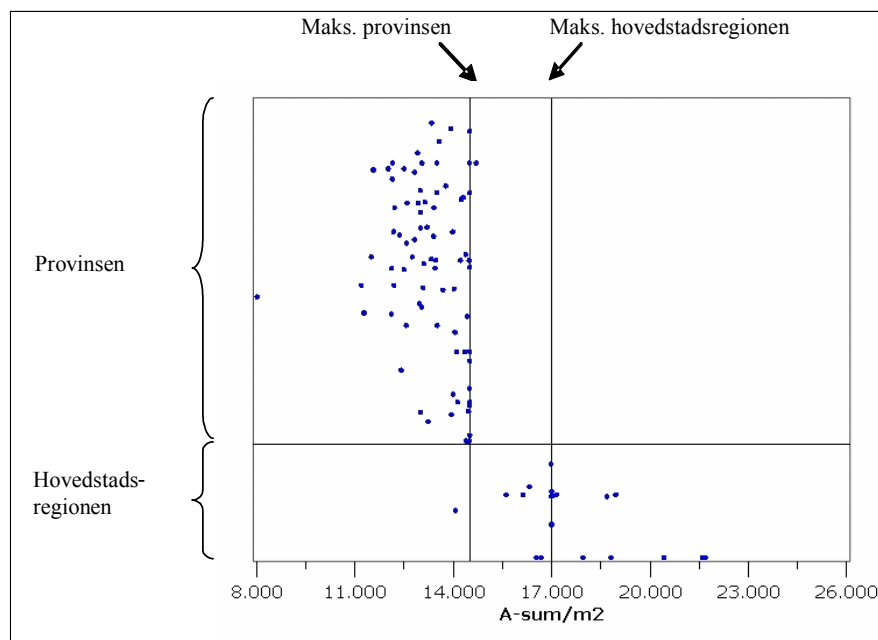
Det fremgår af tabel 5, at prisen på en gennemsnitlig almen familiebolig i hovedstadsregionen faldt med 3,9 pct. fra 2003 til 2004, når der bortses fra overgangsprojekterne. Således kostede en familiebolig 16.565 kr. pr. m<sup>2</sup> i 2004, hvilket er godt 400 kr. mindre end det fastsatte maksimumbeløb.

Inkluderes de projekter som var omfattet af overgangsordningen, var den gennemsnitlige kvadratmeterpris på en almen familiebolig 18.058 kr. i hovedstadsregionen, hvilket er over 1.000 kr. pr. m<sup>2</sup> mere end maksimumbeløbet. Årsagen hertil er, at 8 ud af 20 familieboligprojekter i hovedstadsregionen i 2004 var omfattet af overgangsordningen, jf. tabel 3.

I provinsen steg de reale anskaffelsesudgifter med 4,0 pct. fra 2003 til 2004 og lå i 2004 på 13.608 kr. pr. m<sup>2</sup>, hvilket er knap 900 kr. pr. m<sup>2</sup> under maksimumbeløbet. I provinsen, hvor der med fastsættelsen var mere plads indenfor maksimumbeløbet end i hovedstadsregionen, er opdriften i anskaffelsesudgifterne således fortsat – med forøget styrke – efter indførelsen af maksimumbeløbet. Ingen familieboligprojekter i provinsen var omfattet af overgangsordningen i 2004.

Figur 1 nedenfor viser den gennemsnitlige kvadratmeterpris for familieboligprojekter med tilsagn i 2004. Den vandrette linie i figuren afgrænser hovedstadsregionen fra provinsen, og de lodrette linier viser de to maksimumbeløbsgrænser i 2004 for familieboliger i henholdsvis provinsen (14.500 kr. pr. m<sup>2</sup>) og hovedstadsregionen (17.000 kr. pr. m<sup>2</sup>). Figuren viser således, hvor stor spredningen er i anskaffelsesudgifterne, hvor i landet projekterne har fået tilsagn, og hvilke projekter der er omfattet af overgangsordningen.

**Figur 1 Anskaffelsesudgifter for familieboliger med tilsagn i 2004**



Anm.: Figuren viser alle familieboligprojekter med tilsagn i 2004 som funktion af deres gennemsnitlige anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> og projektets beliggenhed efter stigende kommunenummer. De lodrette streger viser maksimumbeløbet i henholdsvis hovedstadsregionen og provinsen, og den vandrette streg adskiller de to geografiske områder. Et enkelt familieboligprojekt i provinsen fremstår af figuren som om, at anskaffelsessummen ligger over maksimumbeløbet. Det er imidlertid ikke tilfældet, fordi projektet først har fået skema B-status i 2005, hvilket medfører, at maksimumbeløbet i 2005-prisniveau (14.700 kr. pr. m<sup>2</sup>) gælder for dette projekt.

Det fremgår af figur 1, at der findes en forholdsvis stor spredning i anskaffelsesudgifterne i både hovedstadsregionen og i provinsen. Der er dog generelt relativt få projekter i hovedstadsregionen i 2004, og andelen af projekter, der overskred maksimumbeløbet, var stor, jf. tabel 3. Størstedelen af projekterne i Københavns kommune var således omfattet af overgangsordningen. I provinsen ligger en forholdsvis stor andel af projekterne på eller lige i nærheden af maksimumbeløbet, men samtidig ses en betydelig spredning i projekternes udgifter.

Et vigtigt formål med indførelsen af maksimumbeløbet var at afskære meget dyre projekter. Om dette er lykkedes kan tabel 6 give en indikation af. Tabellen viser 90 pct.-fraktilen for anskaffelsesudgifterne for almene familieboliger i perioden 2000-2004 (10 pct. af projekterne var dyrere pr. m<sup>2</sup> end den anførte pris). Hvis det er lykkedes at afskære de dyre projekter, vil 90 pct.-fraktilen være uændret eller falde.

**Tabel 6 90 pct.-fraktil for anskaffelsesudgifter for familieboliger 2000-2004**

(2004-prisniveau)	2000	2001	2002	2003	2004*	2004
Hovedstadsregionen	16.506	16.428	19.147	21.491	17.000	21.597
Provinsen	13.537	14.123	15.043	14.956	14.500	14.500

Anm.: 90 pct.-fraktilen angiver, at 90 pct. af byggerierne har lavere udgifter end det anførte beløb.

I 2003 lå 90 pct.-fraktilen for anskaffelsesudgifterne for almene familieboliger ca. 4.500 kr. pr. m<sup>2</sup> over maksimumbeløbet gældende i 2004 i hovedstadsregionen og ca. 500 kr. pr. m<sup>2</sup> over maksimumbeløbet for 2004 i provinsen. I 2004 lå 90 pct.-fraktilen præcis på maksimumbeløbet i begge regioner, hvis der bortses fra overgangsprojekterne i hovedstadsregionen. Mindst 10 pct. af samtlige familieboligprojekter lå derfor på maksimumbeløbet i 2004.

I provinsen lå en del projekter i 2002 og 2003 over maksimumbeløbet for 2004. Med mindre nedgangen i 2004 er et udtryk for, at man har valgt *ikke* at realisere dyre projekter, har det i provinsen sagtens kunnet lade sig gøre at holde sig indenfor maksimumbeløbet. Dette billede understøttes af den observerede spredning i figur 1.

Tabel 6 tyder umiddelbart på, at familieboligprojekterne i hovedstadsregionen er blevet "presset" mere af indførelsen af maksimumbeløbet end projekterne i provinsen, og at det derfor kan blive svært at opføre familieboliger i, og tæt på, København indenfor de økonomiske rammer i fremtiden. I Københavns kommune var der imidlertid nogle meget dyre projekter som var omfattet af overgangsordningen i 2004. Eksempelvis nogle projekter på Sluseholmen med gennemsnitlige kvadratmeterpriser på over 21.500 kr. Disse projekter har bidraget til at trække 90 pct.-fraktilen op for anskaffelsesudgifterne i 2004 opgjort inkl. overgangsprojekter.

Da der generelt bliver givet tilsagn til et begrænset antal almene familieboligprojekter i hovedstadsregionen, jf. tabel 1, må andelen af projekter med tilsagn i Københavns kommune forventes at have en stor betydning for de gennemsnitlige anskaffelsesudgifter i regionen, fordi byggeomkostningerne (og heraf ikke mindst priserne til grund) i kommunen generelt ligger på et højere niveau end i resten af regionen.

I de seneste år er antallet af tilsagn til projekter i Københavns kommune steget, og kommunens andel af det samlede antal tilsagn er ligeledes vokset. Således udgjorde Københavns kommunes tilsagn 45 pct. af de samlede tilsagn i hovedstadsregionen i 2004 mod henholdsvis 9, 14 og 21 pct. i 2001, 2002 og 2003. I 2000 blev der ikke givet tilsagn til familieboliger i Københavns kommune.

På den baggrund må det formodes, at prisstigningerne i hovedstadsregionen i de senere år til dels kan tilskrives Københavns kommunes stigende andel af de samlede tilsagn i disse år.

Imidlertid viser en standardberegning, at effekten af den interne geografiske forskydning har været meget begrænset i 2004.

Med en beregning med udgangspunkt i den geografiske fordeling af projekterne i 2003 ville de gennemsnitlige anskaffelsesudgifter for almene familieboliger i hovedstadsregionen i 2004 være 16.542 kr. pr. m<sup>2</sup> opgjort ekskl. overgangsprojekter. I forhold til de faktiske gennemsnitlige anskaffelsesudgifter i 2004 på 16.565 kr. pr. m<sup>2</sup> (ekskl. overgangsprojekter) er der således tale om en helt minimal forskel.

Grundet det relativt begrænsede antal projekter skal resultaterne dog stadig tages med et vist forbehold, da enkelte atypiske projekter kan påvirke de gennemsnitlige priser meget.

### 3.4 Udviklingen i anskaffelsesudgifterne for almene ældreboliger

I tabel 7 ses, at i perioden 2000-2003 steg de gennemsnitlige anskaffelsesudgifter for en ældrebolig med henholdsvis 4,9 og 4,0 pct. (i faste priser), og ældreboligen er den boligtype, der i gennemsnit er steget mest i perioden 2000-2003. Ligesom for familieboliger kan denne opdrift i priserne spores længere tilbage.

**Tabel 7 Real udvikling i anskaffelsesudgifter for ældreboliger 2000-2004**

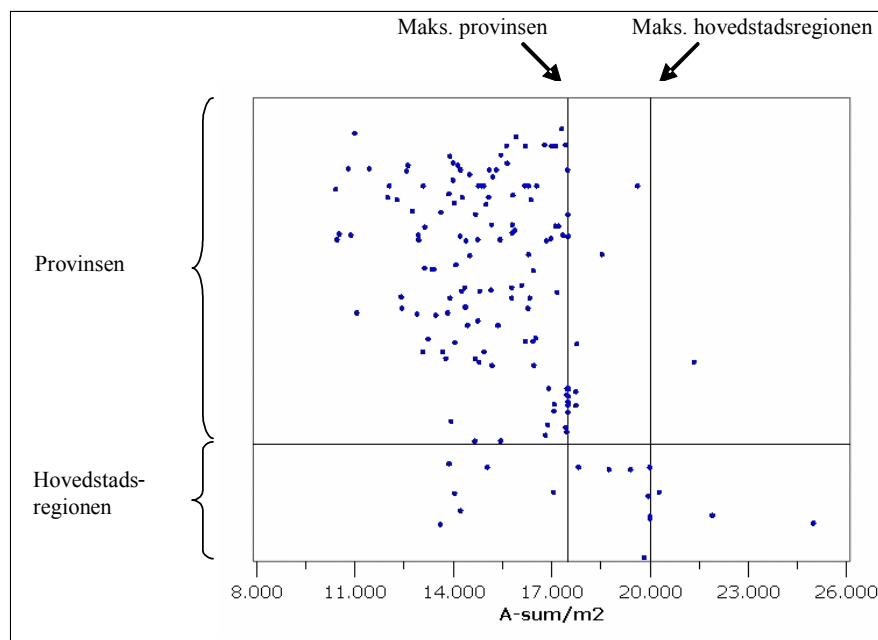
(2004-prisniveau)	2000-	2003-	2003-	2003	2004*	2004
	2003	2004*	2004			
	Pct. pr. år			Kr. pr. m <sup>2</sup>		
Hovedstadsregionen	4,9	-12,0	-6,3	19.792	17.419	18.543
Provinsen	4,0	-0,7	0,1	15.109	15.005	15.121

Anm.: De absolutte beløb for årene 2000, 2001 og 2002 fremgår af tabel 14.

Fra 2003 til 2004 er kvadratmeterprisen for ældreboligprojekter, ekskl. overgangsprojekter, faldet med 12,0 pct. i hovedstadsregionen og 0,7 pct. i provinsen. Dette svarer til, at anskaffelsesudgiften i 2004 i gennemsnit var på 17.419 kr. pr. m<sup>2</sup> i hovedstadsregionen og 15.005 kr. pr. m<sup>2</sup> i provinsen.

Det tyder derfor på, at indførelsen af maksimumbeløbet i 2004 har haft effekt på udviklingen i anskaffelsesudgifterne for almene ældreboliger. Figur 2 viser de enkelte ældreboligprojekter med tilsagn i 2004. Som i figur 1 adskiller stregerne henholdsvis den geografiske inddeling og viser maksimumbeløbet.

**Figur 2 Anskaffelsesudgifter for almene ældreboliger med tilsagn i 2004**



Anm.: Figuren viser alle ældreboligprojekter med tilsagn i 2004 som funktion af deres gennemsnitlige anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> og projektets beliggenhed efter stigende kommunenummer. De lodrette streger viser maksimumbeløbet i henholdsvis hovedstadsregionen og provinsen, og den vandrette streg adskiller de to geografiske områder. To ældreboligprojekter i provinsen og et projekt i hovedstadsregionen fremstår af figuren som om, at anskaffelsessummen ligger over maksimumbeløbet. Det er imidlertid ikke tilfældet, da projekterne først har fået skema B-status i 2005, hvilket medfører, at maksimumbeløbene i 2005-prisniveau (hhv. 17.740 og 20.280 kr. pr. m<sup>2</sup>) gælder for disse projekter.

Det fremgår af figuren, at der er en betydelig spredning i anskaffelsesudgifterne uafhængigt af projektets geografiske placering, og kun et begrænset antal projekter har været omfattet af overgangsordningen. Det tyder derfor på, at maksimumbeløbet for ældreboliger er fastsat således, at der er nok "luft" til, at langt de fleste byggerier kan opføres uden problemer.

Tabel 8 afspejler, at der er en meget stor spredning i anskaffelsesudgifterne (tabellen svarer til tabel 6). Det fremgår, at 90 pct.-fraktilen siden 2001 har ligget langt over maksimumbeløbet gældende i 2004 i hovedstadsregionen (20.000 kr. pr. m<sup>2</sup>). Også for projekter i provinsen ligger 90 pct.-fraktilen i 2003 over maksimumbeløbet (17.500 kr. pr. m<sup>2</sup>) gældende i 2004. Fra 2003 til 2004 falder prisen på det 10 pct. dyreste ældreboligbyggeri dog, så det – selv inkl. overgangsprojekter – ligger under 2003-niveauet.

**Tabel 8 90 pct.-fraktil for anskaffelsesudgifter for ældreboliger 2000-2004**

(2004-prisniveau)	2000	2001	2002	2003	2004*	2004
Hovedstadsregionen	19.769	23.897	23.930	24.329	20.000	21.898
Provinsen	16.279	16.666	17.444	18.529	17.488	17.499

Ovenstående tabel 8 antyder, at maksimumbeløbet har virket kraftigere for ældreboliger med hensyn til at afskære meget dyrt byggeri end for familieboliger. Alligevel giver dette tilsyneladende ikke problemer med at bygge ældreboliger i provinsen, hvor antallet af tilsagn til almene ældreboliger i 2004 ligger nogenlunde på samme niveau som i årene før, jf. tabel 1. I hovedstadsregionen ses dog en væsentlig nedgang i 2004. Det er muligt, at opførelsen af nogle projekter kan være blevet hindret i hovedstadsregionen som følge af maksimumbeløbet.

En anden grund til nedgangen i anskaffelsesudgifterne til ældreboliger i hovedstadsregionen fra 2003 til 2004 (både når der ses på gennemsnittet og på 90 pct.-fraktilen) kunne være, at der i 2004 blev givet tilsagn til færre ældreboliger i Københavns og Frederiksberg kommuner i forhold til tidligere. Dette kunne medvirke til et fald i anskaffelsesudgifterne, idet byggeri i Københavns og Frederiksberg kommuner typisk er dyrere end i resten af hovedstadsregionen.

Omfanget af ældreboligprojekter der fik tilsagn i 2004 i hovedstadsregionen er begrænset, jf. tabel 3. Et enkelt projekt fik tilsagn i Københavns kommune, mens der ikke blev givet tilsagn til ældreboligprojekter i Frederiksberg kommune. Det er derfor ikke muligt at afgøre, om resultaterne skyldes forskydningseffekter mellem Københavns og Frederiksberg kommuner og resten af hovedstadsregionen.

En forholdsvis stor del af ældreboligbyggeriet består af ombygninger af utidsvarende ældreboliger, plejehjem o. lign. Som det kan ses af tabel 9, er den gennemsnitlige pris på ombyggede ældreboliger faldet fra 2003 til 2004 i begge regioner, når der ses bort fra overgangsprojekter. Dette er sket på trods af, at der er relativt megen luft op til maksimumbeløbet, og at der således ville være plads til prisstigninger.

Ombygningsprojekter er ikke generelt billigere end nybyggeri, men billigere end nybyggeri i både hovedstadsregionen og provinsen i 2003 og 2004, når der ses bort fra overgangsprojekter, jf. tabel 9. En stigning i den relative andel af ombyggede ældreboliger fra 2003 til 2004 kan således bidrage til et fald i den gennemsnitlige anskaffelsespris for alle ældreboliger i de enkelte områder. I både hovedstadsregionen og provinsen er andelen af ombygningsprojekter faldet fra 2003 til 2004. De observerede prisfald i 2004 kan således ikke forklares ved en sådan forskydning.

Som ovenfor skal man naturligvis være forsigtig med at konkludere på tallene, da antallet af ombyggede ældreboligprojekter de fleste år er begrænset.

**Tabel 9 Anskaffelsesudgifter for ny- og ombyggede almene ældreboliger**

(2004-prisniveau)	2000	2001	2002	2003	2004*	2004
	Kr. pr. m <sup>2</sup>					
<i>Hovedstadsregionen</i>						
Nybyggeri	19.155	18.458	19.857	21.290	17.679	18.291
Ombygning	14.983	20.277	20.662	18.832	15.084	19.436
<i>Provinsen</i>						
Nybyggeri	13.468	13.819	14.475	15.278	15.552	15.635
Ombygning	13.421	14.243	14.786	14.949	14.475	14.633

Anm.: I ”ombygning” er medregnet projekter, hvor alle eller nogle af projektets boliger bliver bygget om. Antal tilsagn til ældreboligprojekter varierer mellem årene fra 128 projekter med 2.742 boliger i 2000 til 278 projekter med 7.037 boliger i 2002. Projekterne i provinsen udgør typisk omkring 80 pct. af det samlede antal projekter. Andelen af ombygningsprojekter varierer i hovedstadsregionen mellem 27 pct. i 2002 og 48 pct. i 2003, mens andelen af ombygningsprojekter i provinsen varierer mellem 40 pct. i 2004 og 46 pct. i 2003.

Årsagen til den observerede udvikling for ældreboliger i hovedstadsregionen kan være, at de senere års dyreste ældreboligprojekter har været uforholdsmæssigt dyre. Indførelsen af maksimumbeløbet har medført, at meget dyre projekter – som hensigten var – er blevet skåret helt fra eller blevet tilpasset. Dette har samtidig medvirket til at sænke den gennemsnitlige anskaffelsessum for en almen ældrebolig i 2004. Man kan således – med forsigtighed – konkludere, at maksimumbeløbet for ældreboliger har ”ramt” efter hensigten i 2004, idet priserne er faldet. Imidlertid var antallet af ældreboligprojekter i hovedstadsregionen i 2004 lavt, og få atypiske projekter kan derfor påvirke resultaterne.

### 3.5 Udviklingen i anskaffelsesudgifterne for almene ungdomsboliger

Maksimumbeløbet for ungdomsboliger er ud fra forenklingssyn og boligerne mindre størrelse fastsat til det samme som ældreboliger (17.500 og 20.000 kr. pr. m<sup>2</sup> i henholdsvis provinsen og hovedstadsregionen).

Af tabel 10 ses, at der i perioden 2000-2003 var et relativt beskedent gennemsnitligt årligt fald i prisen på ungdomsboliger i både hovedstadsregionen og provinsen. Det bør dog tilføjes, at der mellem de enkelte år har været store fluktuationer i udgifterne, idet der de fleste år har været så få tilsagn til almene ungdomsboliger, at et enkelt eller et par forholdsvis dyre eller billige projekter kan have påvirket gennemsnittet markant.

**Tabel 10 Reale udvikling i anskaffelsesudgifter for ungdomsboliger 2000-2004**

(2004-prisniveau)	2000-2003	2003-2004*	2003-2004	2003	2004*	2004
	Pct. pr. år			Kr. pr. m <sup>2</sup>		
Hovedstadsregionen	-0,1	13,2	24,7	16.239	18.384	20.253
Provinsen	-0,5	-1,6	-1,6	14.115	13.893	13.893

Anm.: De absolutte anskaffelsesudgifter udgjorde i årene 2000, 2001 og 2002 hhv. 16.270, 14.129 og 18.419 kr. pr. m<sup>2</sup> i hovedstadsregionen og hhv. 14.329, 14.177 og 13.939 kr. pr. m<sup>2</sup> i provinsen.

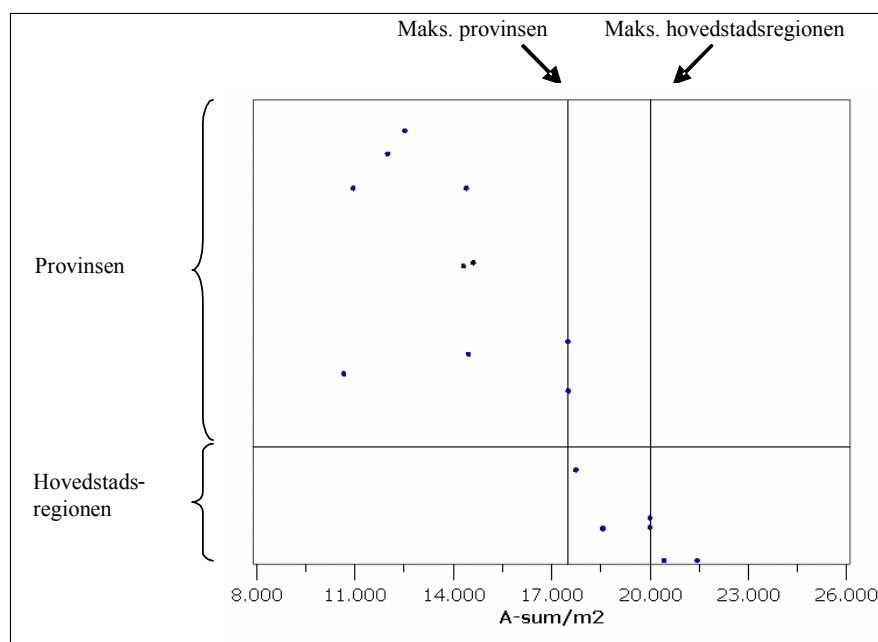
De i tabellen viste gennemsnitlige anskaffelsesudgifter for ungdomsboliger i 2004 er baseret på meget få projekter, jf. tabel 3. Det er derfor ikke muligt på baggrund heraf at konkludere noget endeligt om virkningen af indførslen af maksimumbeløbet. Det fremgår dog af tabellen, at ungdomsboligprojekter i hovedstadsregionen med tilsagn i 2004 i gennemsnit var dyrere end projekter med tilsagn i 2003, mens de omvendt i gennemsnit var billigere i provinsen. Anskaffelsesudgifterne var på henholdsvis 18.384 kr. og 13.893 kr. pr. m<sup>2</sup> i hovedstadsregionen og provinsen i 2004, ekskl. overgangsprojekter.

Maksimumbeløbene for ungdomsboliger blev som nævnt af forenklingshensyn fastsat i lighed med beløbene for ældreboliger, selvom ungdomsboligerne generelt har været billigere end ældreboligerne pr. m<sup>2</sup>. Dette kan forklare, at der fortsat er mest luft op til maksimumbeløbet for ungdomsboliger. Igen skal tallene dog tages med forbehold, idet kun få ungdomsboligprojekter fik tilsagn i 2004.

Figur 3 viser anskaffelsesudgifterne for ungdomsboligprojekter i 2004. Også for denne boligtype er der en stor spredning i anskaffelsessummen for projekterne, men som det fremgår, er datagrundlaget spinkelt.



**Figur 3 Anskaffelsesudgifter for almene ungdomsboliger med tilsagn i 2004**



Anm.: Figuren viser alle ungdomsboligprojekter med tilsagn i 2004 som funktion af deres gennemsnitlige anskaffelsessum pr. m<sup>2</sup> og projektets beliggenhed efter stigende kommunenummer. De lodrette streger viser maksimumbeløbet i henholdsvis hovedstadsregionen og provinsen, og den vandrette streg adskiller de to geografiske områder.

#### 4. Udviklingen i anskaffelsessummens hovedudgiftsposter

For at belyse hvad der karakteriserer henholdsvis de almindelige projekter og de projekter, der overskred maksimumbeløbet, undersøges anskaffelsesudgifternes sammensætning i dette afsnit. Undersøgelsen viser blandt andet, hvor tungt grundudgifterne vejer i hhv. hovedstadsregionen og provinsen.

På grund af de få tilsagn givet til ungdomsboligprojekter i 2004 belyses anskaffelsesudgifternes sammensætning ikke for denne boligtype, idet datamaterialet er for spinkelt, og usikkerheden derfor for stor. Tilsvarende er den viste omkostningsfordeling for familieboliger og ældreboliger forbundet med en vis usikkerhed, specielt i hovedstadsregionen hvor antallet af tilsagn er noget mindre end i provinsen, jf. tabel 3. Der kan derfor ikke konkluderes endeligt på baggrund af de viste tal.

Tabel 11 nedenfor viser anskaffelsesudgiftens fordeling på hovedudgiftsposterne grundudgifter, håndværkerudgifter og omkostninger for tilsagn til familieboliger givet i årene 2000, 2003 og 2004.

**Tabel 11 Hovedudgiftsposternes andel af de samlede anskaffelsesudgifter for familieboliger**

(pct.)	2000	2003	----- 2004 -----		
			Projekter under maks.	Alle projekter	Projekter over maks.
<i>Hovedstadsregionen:</i>					
- Grundudgifter	14,3	21,0	22,0	21,5	21,0
- Håndværkerudgifter	69,5	64,6	61,7	59,9	58,0
- Omkostninger mv.	16,2	14,5	16,2	18,6	21,0
<i>Provinsen:</i>					
- Grundudgifter	18,8	20,6	20,1	20,1	-
- Håndværkerudgifter	65,9	64,0	64,6	64,6	-
- Omkostninger mv.	15,3	15,4	15,3	15,3	-

Tabellen viser, at håndværkerudgifterne både før og efter indførelsen af maksimumbeløbet er klart den største hovedudgiftspost. Udgiftsfordelingen i provinsen har været relativt stabil i den viste periode. I hovedstadsregionen er håndværkerudgifternes andel faldet, mens grundudgifternes og omkostningernes andel er steget set over alle fire år.

Det ses, at for projekter i hovedstadsregionen, der overskred maksimumbeløbet i 2004 udgjorde håndværkerudgifterne en lavere andel og udgifter til omkostninger mv. en større andel end for projekter, der ikke overskred maksimumbeløbet. Umiddelbart tyder det derfor ikke på, at overskridelserne skyldes en utilsigtet opadgående standardglidning i byggeriets kvalitet. Grundudgifternes andel af de samlede udgifter var ikke højere for de projekter, der overskred maksimumbeløbet.

Det samme billede viser sig, hvis man ser på udviklingen i de faktiske beløbsmæssige anskaffelsesudgifter, jf. tabel 12. For familieboliger i hovedstadsregionen har der, hvis der bortses fra overgangsprojekterne, været en nedgang i håndværkerudgifterne i 2004 på knap 900 kr. pr.m<sup>2</sup> sammenlignet med det høje niveau i 2002 og 2003. Også hvis overgangsprojekterne medtages er nedgangen synlig. Det er faldet i håndværkerudgifterne, der samlet set har betydet et fald i anskaffelsesudgifterne, når der ses bort fra overgangsprojekterne, idet udgifterne til grund i 2004 lå på nogenlunde samme niveau som året før, samtidig med at omkostningerne var en smule højere. Det fremgår endvidere af den yderste højre søjle, at overskridelserne for familieboliger i hovedstadsregionen primært skyldes øgede udgifter til grund og omkostninger mv.

Stigningerne i udgifter til omkostninger mv. for de projekter i hovedstadsregionen som overskrider maksimumbeløbet kan især henføres til stigninger i udgifter til garantiprovision, rådgivning som ikke er teknisk rådgivning, byggelans-

renter, forsikringer, attester samt gebyrer. Dette skal imidlertid tages med et vist forbehold pga. usikkerhed omkring indberetningen af data.

**Tabel 12 Hovedudgiftsposternes udvikling for familieboliger 2000-2004**

(2004-prisniveau, kr. pr. m <sup>2</sup> )	2000	2001	2002	2003	2004*	2004
<i>Hovedstadsregionen:</i>						
- Grundudgifter	2.097	3.032	2.993	3.612	3.651	4.182
- Håndværkerudgifter	10.199	9.708	11.051	11.130	10.274	10.590
- Omkostninger mv.	2.383	2.251	2.487	2.492	2.640	3.286
Anskaffelsesudgifter i alt	14.678	14.991	16.530	17.234	16.565	18.058
<i>Provinsen:</i>						
- Grundudgifter	2.291	2.354	2.567	2.694	2.760	2.760
- Håndværkerudgifter	8.024	8.309	8.574	8.378	8.781	8.781
- Omkostninger mv.	1.865	1.992	2.013	2.013	2.067	2.067
Anskaffelsesudgifter i alt	12.179	12.655	13.153	13.085	13.608	13.608

For familieboliger i provinsen har stigningen mellem 2003 og 2004 været på godt 500 kr. pr. m<sup>2</sup>. Langt hovedparten af denne stigning kan tilskrives en stigning i håndværkerudgifterne. Håndværkerudgifterne er altså steget i provinsen i modsætning til i hovedstadsregionen. Denne forskel kan måske skyldes, at de gennemsnitlige anskaffelsesudgifter for familieboliger i hovedstadsregionen i 2004 ligger meget tæt på maksimumbeløbet (jf. tabel 4), hvorfor det her har været nødvendigt at holde håndværkerudgifterne i ro. Omvendt har der været nok luft op til maksimumbeløbet i provinsen til, at stigningen i anskaffelsesudgifterne har kunnet fortsætte med stor styrke i 2004.

Tabel 13 viser hovedudgiftsposternes andel af de samlede anskaffelsesudgifter for ældreboliger. Set i forhold til familieboliger er der en markant forskel på udgiftsfordelingen afhængig af, om der er tale om overgangsprojekter eller ej. Selvom der var få overgangsprojekter påvirkes det samlede gennemsnit af disse.

Det ses af tabellen, at håndværkerudgifterne i 2004 udgør en mindre andel af de samlede udgifter i både hovedstadsregionen og i provinsen for overgangsprojekter sammenlignet med "almindelige projekter". Som for familieboliger i hovedstadsregionen tyder det derfor ikke på, at overskridelserne af maksimumbeløbet skyldes en stigning i ældreboligernes kvalitet, idet en kvalitetsstigning normalt vil være forbundet med højere håndværksudgifter.

**Tabel 13 Hovedudgiftsposternes andel af de samlede anskaffelsesudgifter for ældreboliger**

(pct.)	2000	2003	----- 2004 -----		
			Projekter under maks.	Alle projekter	Projekter over maks.
<i>Hovedstadsregionen:</i>					
- Grundudgifter	18,1	22,6	18,3	21,5	22,6
- Håndværkerudgifter	66,2	62,3	67,2	59,9	58,9
- Omkostninger mv.	15,7	15,1	14,6	18,6	18,5
<i>Provinsen:</i>					
- Grundudgifter	25,3	24,4	22,4	20,1	29,3
- Håndværkerudgifter	60,2	62,7	64,3	64,6	57,0
- Omkostninger mv.	14,5	12,9	13,2	15,3	13,7

Tabel 14 viser udviklingen i de faktiske beløbsmæssige anskaffelsesudgifter for ældreboliger. Siden 2002 er den generelle tendens til stigende anskaffelsesudgifter i hovedstadsregionen vendt, og anskaffelsesudgifterne er faldet med godt 2.500 kr. pr. m<sup>2</sup> fra 2002 til 2004, når der bortses fra overgangsprojekter. Alle hovedudgiftsposter har været medvirkende til de mindskede udgifter. I hovedstadsregionen kan der altså – i lighed med udviklingen for familieboliger – observeres et fald i håndværkerudgifterne fra 2003 til 2004. Ses på håndværkerudgifternes andel af de samlede udgifter er andelen dog, jf. tabel 13, steget for ”almindelige” projekter (projekter under maksimumbeløbet) i samme periode.

Tabel 14 viser endvidere et markant fald i grundudgifterne i hovedstadsregionen fra 2003 til 2004. Grundpriserne er typisk højere i Københavns og Frederiksberg kommuner sammenlignet med resten af hovedstadsregionen. Faldet i grundudgifterne kan derfor muligvis hænge sammen med, at kun et ældreboligprojekt fik tilsagn i Københavns kommune og ingen i Frederiksberg kommune af de i alt 18 ældreboligprojekter som fik tilsagn i hovedstadsregionen i 2004.

**Tabel 14 Hovedudgiftsposternes udvikling for ældreboliger 2000-2004**

(2004-prisniveau, kr. pr. m <sup>2</sup> )	2000	2001	2002	2003	2004*	2004
<i>Hovedstadsregionen:</i>						
- Grundudgifter	3.099	4.491	5.177	4.497	3.306	3.618
- Håndværkerudgifter	11.332	12.186	11.937	12.340	11.617	12.073
- Omkostninger mv.	2.693	2.712	3.001	2.954	2.496	2.852
Anskaffelsesudgifter i alt	17.123	19.389	20.115	19.792	17.419	18.543
<i>Provinsen:</i>						
- Grundudgifter	3.404	3.385	3.541	3.691	3.364	3.438
- Håndværkerudgifter	8.094	8.686	8.978	9.464	9.663	9.675
- Omkostninger mv.	1.946	1.983	2.108	1.954	1.978	2.008
Anskaffelsesudgifter i alt	13.445	14.053	14.627	15.109	15.005	15.121

For ældreboliger i provinsen har der – i lighed med for familieboligerne – været en stigning i håndværkerudgifterne fra 2003 til 2004, samtidig med at der har været et fald i grundudgifterne, således at de samlede anskaffelsesudgifter kun er faldet ubetydeligt fra 2003 til 2004. Der er hermed sket en lille forøgelse af håndværkerudgifternes andel fra 2003 til 2004.

Også her kan det tyde på, at ”luften” op til maksimumbeløbet er så stort, at maksimumbeløbet i sig selv ikke er med til at begrænse stigningerne i håndværkerudgifterne.