



*Forsikring & Pension*

Folketingets Boligudvalg  
Christiansborg  
1240 København K

Vores ref. PSK/hes

Journalnr. 1.1.6.4-001

Deres ref.

Dato 08.05.2006

## Lov om fremme af privat boligbyggeri - behov for tilpasninger for at opfylde regeringens politiske intentioner

Som bekendt vedtog Folketinget i december 2002 lov om fremme af privat udlejningsbyggeri. Med en vifte af initiativer var det hensigten at tilvejebringe et mere varieret boligudbud og at bidrage til en bedre balance på boligmarkedet. Over 5 år skulle der opføres et merbyggeri på 14.000 boliger, hvoraf omkring 12.500 skulle etableres af private bygherrer.

Et væsentligt element i lovændringen var, at der i årene 2003-2007 blev afsat en årlig investeringsramme på 1 mia. kr. til opførelse af private udlejningsbyggerier. Blandt andre pensionskasser og livsforsikringselskaber fik dermed mulighed for at opnå offentligt tilskud til nyopførte udlejningsboliger inden for konkret specificerede rammer.

F&P har både før og efter lovens vedtagelse været aktivt involveret i en dialog med aftaleparterne bag loven og med de relevante myndigheder med henblik på at udforme det samlede regelsæt på en måde, der vil føre til, at de politiske målsætninger vil kunne opfyldes. Vores bestræbelser har ikke kun vedrørt udformningen af det offentlige tilskud til at bygge udlejningsboliger, men også udformningen af rammebetingelser, beløbsgrænser, fastlæggelse af kvalitet og meget mere.

Da udlejningsboliger primært konkurrerer med ejerboligerne i hovedstadsområdet, er det vigtigt for F&P's medlemmer, at de ikke påføres ulige vilkår på lejemarkedet i Københavns kommune, hvor et stort udbud af simple, subsidierede billige boliger vil kunne ødelægge markedet for gode udlejningsboliger. Når pensionsinstitutterne i en årrække ikke har været særligt aktive inden for opførelse af boligbyggeri, hænger det sammen med, at afkastet ikke har kunnet konkurrere med afkastet af alternative investeringer. Det offentlige tilskud til at opføre boligbyggeri kan gøre denne investering attraktiv.

F&P har taget til efterretning, at der eksisterer et politisk ønske om at stimulere det private udlejningsbyggeri. Vi har derfor søgt at påpege, hvorledes dette ønske kan realiseres.

Baggrunden for denne henvendelse er, at vi kan konstatere, at de årlige rammebeløb ikke bliver udnyttet. Anderledes udtrykt bliver der ikke opført det antal nye udlejningsboliger, som man politisk har ønsket.

At det forholder sig således har en ganske enkel forklaring. Loven angiver maksimumsgrænser for byggeriets pris, der skal overholdes for at kunne opnå tilskud inden for ordningen. Prisudviklingen på grunde, materialer og løn m.v. har været så kraftig og er løbet fra reguleringen af rammebeløbet, at det ikke længere er muligt på markedsbasis at bygge inden for beløbsgrænserne.

Byggepriserne er steget markant i de seneste 2 år, og F&P vurderer, at de nu generelt ligger ca. 20 pct. over rammebeløbet.

Grundpriserne er steget endnu mere. Som et eksempel er købsprisen for en grund i Ørestad, der ikke er byggemodnet, vokset fra 2.295 kr./kvm. i 2003 til 4.595 kr./kvm. i 2005. Men rammebeløbet for grundkøb, byggemodning og tilslutningsafgifter samt liggeomkostninger er i København 3.600 kr./kvm.

### Forslag til ændringer

Det er en politisk vurdering, om man fortsat ønsker, at der skal opføres private udlejningsbyggerier efter loven. Hvis der er et sådant ønske, må loven justeres.

Der kan tænkes flere forskellige initiativer til at afbøde situationen. Allerhelst så vi i F&P, at rammebeløbene blev helt ophævet. Det har der hidtil ikke været politisk forståelse for, fordi man har ment, at det ville føre til opførelsen af "luksusboliger" med offentligt tilskud. Vi deler ikke denne vurdering, fordi der er en markeds-mæssig grænse for den husleje, der vil kunne oppebæres.

Men da der formentlig ikke vil være tilslutning til et sådant forslag, kan vi især pege på følgende muligheder, som bør indføres med omgående virkning:

- rammebeløbet hæves og tilpasses markedsudviklingen
- det samlede rammebeløb tillades overskredet med 20 pct., og støtten fastholdes på det nu værende niveau. (Efter gældende regler bortfalder hele støtten blot ved en marginal overskridelse (1 kr.!) af rammebeløbet).
- omkostninger til parkering tillades holdt uden for anlægssummen.

./. Til orientering vedlægges et regneeksempel, der viser sammenhængen mellem den samlede anskaffelsessum, forrentning og den afledte lejepris for udlejningsbyggeri. Eksemplet illustrerer, at byggeri uden støtte under realistiske forudsætninger fører til en husleje på over 10.000 kr. om måneden for 100 kvm. Efterspørgslen efter dette produkt er meget begrænset.

Det er på markedsvilkår ikke muligt at opføre privat udlejningsbyggeri til en husleje, som potentielle lejere vil betale, samtidig med at investor opnår et rimeligt afkast. Det er derfor, der

stort set ikke bygges udlejningsboliger uden støtte. Og som det er i øjeblikket, er rammevilkårene for den gældende støtteordning ikke tilstrækkelig til at sikre en husleje, der kan lejes ud til, samtidig med at investor opnår et markedsmæssigt afkast.

Vi skal ikke her gå yderligere i detaljer. Men vi vil meget gerne have lejlighed til at uddybe vores betragtninger på et møde med Boligudvalget.

Med venlig hilsen

  
Peter Skjødt

Dato 08..05.2006  
 Journalnr. 1.1.6.4-001  
 Vores ref. PSK/hes

## Eksempel på sammenhængen mellem opførelsespriser, investorafrkast og husleje og sammenligning med rammebeløb:

Pris pr. kvm.

	Eks. i Ørestad:		Rammebe- løb
Grundpris	4.595 kr.		
Liggeomkostninger og tilslutningsafgifter, miljø, ekstra- .....	905 kr.	5.500 kr.	3.600 kr.
Bygeomkostninger eks. Moms	12.000 kr.		
Moms	3.000 kr.		
Omkostninger (rådgiver, liggerenter m.v. inkl. moms)	1.500 kr.	16.500 kr.	13.800 kr.
I alt	kr.	22.000 kr.	17.400 kr.
Investorafrkast, startafkast (pct.)	4,5 pct.		
Afrkast pr. investeret kvm.	990 kr.		
Drift pr. kvm. (skatter+afgift+renovation+for- sikring+vedligeholdelse-vicevært+administration m.v.)	250 kr.		
Udlejningspris pr. kvm.	1.240 kr.		
Årlig leje for 100 kvm.	124.000 kr.		
Månedlig leje for 100 kvm.	10.333 kr.		

Peter Skjødt  
[psk@forsikringenshus.dk](mailto:psk@forsikringenshus.dk)