



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail vfm@vfm.dk

SLP/ J.nr. 2009-3685

Dato: 18. maj 2009

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 18-5-2009 følger hermed velfærdsministerens endelige svar på spørgsmål nr. 102 ad forslag til lov om ændring af lov om almene boliger m.v., lov om leje af almene boliger, lov om friplejeboliger, lov om ejerlejligheder og lov om indkomstbeskatning af aktieselskaber m.v. (selskabsskatteloven) (Styring og finansiering af den almene boligsektor) (L 208).

Spørgsmål nr. 102:

Ministeren bedes redegøre for formueudviklingen over 5, 10, 20 og 30 år for en mellemindkomstfamilie afhængig af om familien bor i almennyttigt byggeri eller i gennemsnitlig ejerbolig. Herunder for det almene byggeri, et nybyggeri før og efter finansieringsreformen.

Svar:

I nedenstående regneeksempel benyttes samme modelgrundlag, som er anvendt til belysning af boligudgifter og boligomkostninger i kap. 8.3 i rapporten om den almene boligsektors finansiering (finansieringsrapporten).

I den forbindelse bemærkes, at den anvendte model fokuserer på boligomkostningerne og f.eks. ikke tager højde for den investeringsrisiko, som boligejerne – til forskel fra lejerne – har. Modellen belyser dermed ikke alle aspekter af forholdet mellem ejernes og lejernes økonomi, hvilket naturligvis må influere på, hvor håndfast resultaterne kan fortolkes.

Der tages udgangspunkt i en husstand (mellemindkomstfamilie), der forudsættes at have økonomisk mulighed for at vælge mellem en ejerbolig og en almen bolig. Der er således tale om en husstand, der typisk ikke er berettiget til boligstøtte ved indflytning i den almene bolig. Regneeksemplet er dermed ikke relevant for store dele af det almene byggeris målgruppe.

Det er endvidere forudsat, at ejerboligen og den almene bolig er lige store. I praksis er en nybygget ejerbolig væsentlig større end en nybygget almen bolig. Likviditetsbelastning og boligomkostninger ved en ejerbolig er derfor typisk betydeligt større end dem, der indgår i nedenstående beregninger af opsparingseffekten.

I regneeksemplet ses der kun på de afledte konsekvenser af boligvalget for opsparing og formue. Der fokuseres dermed på de omkostningsmæssige sider af boligvalget og på de forskelle i opsparingsmuligheder, som dette giver anledning til, mens der ikke ses på, hvorvidt husstanden har råderum i økonomien til at foretage yderligere opsparing udover, hvad forskelle i boligomkostninger giver mulighed for.

Det forudsættes således, at husstanden i den almene bolig faktisk sparer forskellen mellem nettoboligudgifterne i ejerboligen og den almene bolig op. I beregningerne er det det gennemsnitlige likviditetsoverskud – oparbejdet over hele tidshorisonten på op til 30 år – i forhold til ejerboligen, lejerens i den almene bolig forudsættes at spare op.

De beregnede boligomkostninger er et udtryk for, hvad det faktisk koster at bo i en bolig. For ejerboligen er der således indregnet værdistigninger (eller –tab), som følge af handel med boligen, i boligomkostningerne. Ejerboligen handles i de skæringsår, der nævnes i spørgsmålet. Herudover består ejerens opsparing af den løbende afdragsbetaling på optagne boliglån.

Som i beregningerne i kap. 8.3 i finansieringsrapporten forudsættes inflationen at være 2 pct. pct. p.a. og anskaffessummen for en nybygget bolig 1,5 mio. kr. Det forudsættes i beregningerne, at de reale ejerboligpriser er uændret i perioden 2009-2038, henholdsvis at de stiger med 1 pct. p.a. Salgskostningerne udgør 7 pct. af ejendomsværdien og reducerer alt andet lige opsparingen i ejerboligen.

For det almene byggeri vises resultaterne for såvel den gældende finansierings- og støttemodel som den foreslåede nye model, hvor beboerbetalingsprocenten nedsættes fra 3,4 til 2,8 pct., og hvor opreguleringen sker med den fulde inflation i de første 20 år. Lejerens opsparing forudsættes forrentet med 6 pct. p.a. - dvs. samme rente som på det fastforrentede realkreditlån, som er forudsat optaget til finansiering af ejerboligen.

Der foretages sammenligninger på henholdsvis 5, 10, 20 og 30 års sigt.

I tabel 1 vises formuen for en husstand i henholdsvis en ejerbolig ved forskellige realprisstigninger og en almen bolig, hvor huslejen fastsættes efter henholdsvis de gældende regler og de nye regler. Der er tale om den akkumulerede reale opsparing opgjort ultimo år 5, 10, 20 og 30.

Tabel 1. Samlet opsparring ved forskellige tidshorisonter for en husstand i dels en ejerbolig finansieret med fastforrentede lån og ved forskellige reale ejerboligprisstigningstakter og dels en almen bolig efter henholdsvis gældende og foreslåede finansierings- og støttere regler (faste priser, kr.).

Tidshorison (år)	Ejerbolig real 0 pct. p.a.	Ejerbolig real 1 pct. p.a.	Almen bolig gældende regler	Almen bolig foreslåede regler
5	113.800	185.000	226.700	269.900
10	381.700	527.600	443.000	527.200
20	963.200	1.270.400	856.500	1.019.000
30	1.395.000	1.880.200	1.027.000	1.265.600

Det ses af tabel 1, at den almene bolig efter de nye finansieringsregler har et opsparringsoverskud i forhold til en ejerbolig ved tidshorisonter på godt 20 år, hvis den reale prisstigning er 0 pct. om året. Hvis den reale prisstigning er 1 pct. er opsparringsoverskuddet væk allerede ved en tidshorison på 10 år.

Ved en tidshorison på 30 år ses det, at der i ejerboligen i år 30 er en opsparring, der er 100.000 - 600.000 kr. større end i den almene bolig (efter de foreslåede regler) afhængig af ejendomsprisudviklingen.

Regneeksemplet viser således alt andet lige, at den lavere startleje mærkbart vil forbedre opsparringspotentialet for mellemindkomstfamilien i alment nybyggeri på det korte og mellemfristede sigt. For en husstand, der har økonomisk mulighed for at vælge mellem en ejerbolig og en almen bolig, viser beregningerne, at der overordnet set ikke er den store forskel med hensyn til *mulighederne* for at spare op mellem de to boligformer – men at det konkrete opsparringsoverskud, som den enkelte ejer eller lejer opnår, afhænger af en række parametre – så som prisudviklingen på ejerboliger – som ejeren og lejeren ikke nødvendigvis har indflydelse på, jf. nedenfor.

Regneeksemplets resultater er som altid i denne type beregninger følsomme overfor de benyttede forudsætninger. I tabel 1 er følsomheden overfor ejerboligprisstigningstakten belyst. Resultaterne er imidlertid også følsomme overfor rente- og inflationsforudsætningerne. Eksempelvis vil højere inflation alt andet lige trække i retning af en større realværdi af opsparringen i ejerboliger som følge af en hurtigere udhuling af restgælden på belåningen.