



Folketingets Boligudvalg

Departementet

Holmens Kanal 22
1060 København K

Tlf. 3392 9300

Fax. 3393 2518

E-mail vfm@vfm.dk

KAG/ J.nr. 2009-3685

Dato: 13. maj 2009

Under henvisning til Folketingets Boligudvalgs brev af 4. maj 2009 følger hermed indenrigs- og socialministerens endelige svar på spørgsmål nr. 53 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. 53:

Mener ministeren, at det på baggrund af udviklingen i de reale huspriser efter den sidste store ejerboligkrise i sidste halvdel af 1980'erne, er rimeligt kun at forudsætte gennemsnitlige reale prisstigninger på 0,0 og 1,0 pct. i perioden 2014 – 2057, jf. Tabel 8.6 i rapporten om den almene boligsektors finansiering?

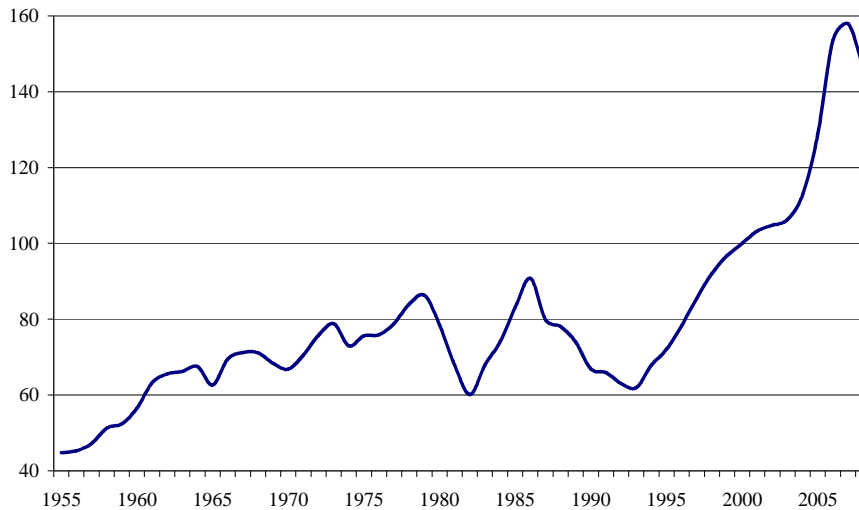
Svar:

I figur 1 er vist udviklingen i de reale ejerboligpriser siden 1955, dvs. over en periode på godt 50 år. Som anført i mit svar på spørgsmål 51 er priserne steget med i gennemsnit 2,3 pct. om året i denne periode frem til 2008. Det fremgår imidlertid af figuren, at der langt fra har været tale om nogen jævn udvikling.

Perioderne med reale stigninger har været dominerende - og specielt i perioden fra 1993 til 2006 har prisstigningerne været meget kraftige. Men der har også været perioder med fald. Fra 1979 til 1982 og igen fra 1986 til omkring 1993 var der længere perioder med fald. Aktuelt befinder vi os i en periode med historisk kraftige fald i de reale ejerboligpriser. Det særligt kraftige dyk det seneste år fremgår ikke helt af figuren, da der er tale om gennemsnitstal for 2008.

Som illustration af, i hvor høj grad målinger af de gennemsnitlige ejendomsprisstigninger afhænger af, hvilken periode man ser på, kan jeg oplyse, at i perioden 1960-1990, hvor hverken start- eller slutår var et prismæssigt top- eller bundpunkt var den gennemsnitlige årlige stigning 0,6 pct. Fra 1979 til 1993, dvs. fra en top til en bund, var der været tale om et reelt *fald* på i gennemsnit 2,3 pct. om året. Dette fald har samme størrelsesorden som den gennemsnitlige stigning, der har været over hele perioden 1955-2008 - som starter lavt og slutter stort set på toppen.

Figur 1. Udviklingen i den reale kontantpris på enfamiliehuse 1955-2008 (2000=indeks 100)



Note: Kontantprisen er deflateret med BNP-deflatoren.

Kilde: ADAM-databanken og egne beregninger.

På den baggrund finder jeg det ikke urimeligt, at regneeksemplerne i rapporten om den almene sektors finansiering opererer med langsigtede stignings-takter af den nævnte størrelse.

Karen Ellemann

/ Lise Nielsen