



Dato: 26. november 2013

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 10 BYB, alm. del. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Lars Dohn (EL).

Spørgsmål nr. 10:

Kan ministeren i forlængelse af BYB alm. del – spørgsmål 138 (2012-13) give konkrete eksempler på en samlet finansiering af alment byggeri?

Svar:

Som nævnt i besvarelsen af spørgsmål 138 er det ved alment nybyggeri almindeligt, at den almene boligorganisation, som bygherre, før byggestart udbyder realkreditlånet og byggelånet i en samlet pakke i stedet for at udbyde de to lån separat. De forskellige långivere (realkreditinstitutter og pengeinstitutter) giver så et tilbud, hvor "prisen" – udover løbende bidrag og stiftelsesprovision på realkreditlånet – også omfatter renten på byggelånet. Den samlede finansiering muliggør, at der kan tilbydes en lavere rentesats end ved en separat finansiering, og der kan således opnås en "rabat" på byggelånet. Rabatten finansieres over realkreditgebyrerne.

Tabel 1 viser et beregningseksempel på hhv. separat og samlet finansiering. I begge tilfælde er bidraget sat til 0,27 pct., svarende til maksimalsatsen, mens stiftelsesprovisionen er sat til gennemsnittet på 0,16 pct. Den eneste forskel er således, at der ved den samlede finansiering er forudsat en rabat på byggelånsrenten på 1 pct.point, som ikke opnås ved den separate finansiering. Der foretages i begge tilfælde en nutidsværdiberegning af de samlede omkostninger ved finansiering med banklån i byggefasen (forudsat løbetid 1 år) og efterfølgende med et 30-årigt realkreditlån på 1 mio. kr.

Tabel 1. Konkret eksempel på forskelle i omkostninger ved samlet og separat finansiering af alment byggeri. Nutidsværdi, kroner pr. lånt mio. kr.

	Samlet finansiering	Separat finansiering
Stiftelsesprovision	1.600	1.600
Bidrag	43.469	43.469
Byggelånsrente - rabat	-5.408	0
Omkostninger i alt	39.660	45.069
Korrigeret bidragsprocent	0,251 pct.	0,285 pct.

Anm.: Det forudsættes, at omkostningerne i forbindelse med opførelsen af byggeriet er fordelt jævnt over den 1 årige byggefase. Ved beregningen af nutidsværdien er der anvendt en diskonteringsrente på 4,75 pct. p.a.

Det ses, at nutidsværdien af de samlede omkostninger er godt 5.000 kr. lavere ved en samlet finansiering. Det skyldes den forudsatte rabat på byggelånsrenten. Samtidig ses, at det løbende bidrag er langt den væsentligste omkostningskomponent.

Med venlig hilsen

Carsten Hansen