



Folketingets Indenrigs- og Boligudvalg

Holmens Kanal 22
1060 København K
Telefon 72 28 24 00

Sagsnr.
2021-4481

Endeligt svar på spørgsmål fra Søren Egge Rasmussen (EL) stillet d. 8. januar 2021.

Doknr.
423890

Spørgsmål nr. 62:

Dato
17-06-2021

”Vil ministeren fremsende en ajourføring af beregningerne i rapporten ”Den almene boligsektors fremtid” fra 2005 over konkurrencevilkårene mellem boligformerne, jf. BOU alm. del –bilag 112 (folketingsåret 2005-06)? Der henvises specifikt til tabellerne 6.14 til 6.16 med aktuelle forudsætninger vedr. netto realrente i ejerbolig og priser, der stiger mere end inflationen.”

Svar:

Jeg har indhentet svarbidrag fra Bolig- og Planstyrelsen, der oplyser følgende:

”I afsnit 6.8 i ”*Den almene boligsektors fremtid*”, som det daværende Socialministerie udgav i 2006, belyses den økonomiske balance mellem ejerboligen, andelsboligen, den private udlejningsbolig og den almene bolig.

Den økonomiske balance måles ud fra, hvad det ”koster” at bo i boligen i en given periode. I rapporten ses der på,

- *boligudgifterne* defineret som de løbende udgifter forbundet med at bo i boligen, og
- *boligomkostningerne* defineret som omkostninger i gennemsnit pr. år for at bo i boligen, når alle – også indirekte udgifter – tages i betragtning

Ajourføringen af beregningerne er baseret på samme metode som anvendt i rapporten fra 2006. Beregningsforudsætningerne er opdateret på baggrund af det aktuelle renteniveau mv., og der tages udgangspunkt i en nyopført bolig til en anskaffelsessum/købspris på 2 mio. kr. Det svarer til den gennemsnitlige anskaffelsessum for en nyopført almen familiebolig på 90 m².

Sammenlignet med beregningerne i ”*Den almene boligsektors fremtid*” fra 2006 viser de ajourførte beregninger, præsenteret i tabel 1, 2, 3 og 4 nedenfor, at den gennemsnitlige årlige boligomkostning i ejerboligen er blevet billigere, målt i forhold til de øvrige boligformer. Udviklingen kan i høj grad tilskrives det lavere renteniveau.

Resultaterne skal tolkes med det forbehold, at der er tale om stiliserede regneeksempler, baseret på en række antagelser. Regneeksemplerne illustrerer – givet antagelserne – hvad det vil koste for en person at bo i ”den samme bolig”, men ved forskellige ejerforhold, så boligen er enten en ejerbolig, en privat udlejningsbolig eller en almen familiebolig. Boligen har således samme anskaffelsespris, beliggenhed og størrelse



uanset ejerforhold. I praksis vil der f.eks. være geografiske forskelle mht. ejerboligens prisudvikling (deres terminalværdi i beregningerne) og udlejningsboligernes afkastkrav. Disse forskelle vil påvirke beregningerne.

For at kunne sammenligne de løbende udgifter og omkostninger mellem de forskellige ejerformer gøres en række antagelser:

Det antages, at drifts- og vedligeholdelsesomkostninger samt grundskyld er ens for alle boligtyperne.

Af hensyn til sammenligneligheden mellem boligtyperne forudsættes desuden, at renten er konstant i hele perioden. Hermed ses der bort fra boligejerens mulighed for at konvertere fastforrentede lån som følge af eventuelle renteændringer.

For boligejeren består boligudgifterne (de løbende udgifter) af: ydelsen efter skat på de optagne lån, drifts- og vedligeholdelsesudgifter og ejendomsskat (ejendomsværdiskat og grundskyld).

For lejeboligen er boligudgiften lig huslejen, hvori drifts- og vedligeholdelsesomkostninger samt grundskyld indgår, jf. ovenfor.

Som beskrevet ovenfor antages det, at boligen koster 2 mio. kr. at opføre.

Det antages desuden, at ejerboligen belånes med 80 pct. (30-årigt) realkreditlån, 15 pct. (20-årigt) banklån og 5 pct. egenfinansiering. I låneydelsen er medregnet købs- og låneomkostninger, som forudsættes at udgøre 2,5 pct. af anskaffelsesprisen på 2 mio. kr., dvs. 50.000 kr. Det antages, at ejerboligen sælges i terminalåret (slutåret for botiden). Der er medregnet transaktionsomkostninger, i forbindelse med at ejerboligen sælges, på 7 pct. af salgsprisen (øvrige forudsætninger fremgår af anmærkningerne til tabel 1).

Der er i beregningerne ikke taget højde for, at opsparing i ejerboligen (via afdragsbetalinger og dermed nedbringelse af gæld) kan "aktiveres" løbende gennem optagelse af realkreditlån til finansiering af renoveringer/forbedringer af boligen.

Af tabel 1 fremgår første års nettoboligudgift for ejerboligen, den private udlejningsbolig og den almene bolig. Der er ikke medregnet indflytningsomkostninger (deposita) for den private og almene udlejningsbolig, da der ikke er tale om en løbende udgift.

Det ses, på baggrund af de anvendte forudsætninger, at ejerboligen – med en første års nettoboligudgift på 136.700 kr. – er den mest likviditetstunge boligform. Samtidig ses, at den almene bolig er den boligtype, som belaster budgettet mindst; her er boligudgiften på 97.100 kr. Første års boligudgiften i den almene bolig er 39.600 kr. lavere end ejerboligen og 18.100 kr. lavere end for den private udlejningsbolig, jf. tabel 1.



Tabel 1 Første års nettoboligudgift (kr.) for en bolig på 90 m²

| | Ejerbolig | Privat udlejning | Almen bolig |
|-----------------------------|-----------|------------------|-------------|
| Første års nettoboligudgift | 136.700 | 115.200 | 97.100 |

Anm.: 1) Afrundet til nærmeste 100 kr.
Antaget ejendomsværdi på 2 mio. kr. Ejerboligen forudsættes finansieret med 80 pct. realkreditlån (rente: 1,5 pct. og bidragssats: 0,74 pct.), 15 pct. banklån (rente: 5 pct.) og 5 pct. egenfinansiering. Købsomkostningerne antages at udgøre 2,5 pct. af anskaffelsesprisen. Det er forudsat, at udgifter til drift- og vedligeholdelse mv. udgør 1,5 pct. af ejendomsværdien for alle tre boligtyper. Ejendomsskatter samt fradrag for negativ kapitalindkomst (renteudgifter og bidrag) for boligejeren er medregnet i boligudgiften. Endvidere er forudsat et forrentningskrav på 4 pct. til brug opgøre markedeslejen i den private udlejningsbolig. Der er i beregningen taget højde for det nye boligsattesystem. Det er antaget, at grundværdien udgør 25 pct. af ejendomsværdien fratrukket forsigtighedsprincippet på 20 pct. Ejendomsværdiskatten forudsættes at udgøre 0,55 pct. af ejendomsværdien og grundskyldspromillen udgør 13 promille af grundværdien årligt.

Gennemsnitlige årlige boligomkostninger ved forskellige tidshorisonter:

Nedenfor belyses, hvor meget det i gennemsnit koster pr. år at bo i boligen ved forskellige tidshorisonter og givet de forskellige ejerformer.

Boligejerens løbende opsparing (via afdragsbetalinger) nedbringer den årlige boligomkostning i ejerboligen, jf. nedenfor.

Ved opgørelsen af de gennemsnitlige boligomkostninger foretages en nutidsværdiberegning af samtlige løbende nettoboligudgifter vedrørende boligen. For at kunne sammenligne de forskellige tidshorisonter, omregnes nutidsværdien til en gennemsnitlig årlig omkostning.

For den almene bolig og den private udlejningsbolig svarer dette til en nutidsværdiberegning af huslejen. I indflytningsåret medregnes indflytningsomkostninger i den private lejebolig (3 pct. af boligen anskaffelsespris) og et beboerindskud i den almen bolig (2 pct. af boligen anskaffelsessum). I modsætning til beregningerne i rapporten fra 2006 antages det, at indskuddet finansieres af egne midler i indflytningsåret.

For ejerboligen foretages en nutidsværdiberegning af de løbende kapitaludgifter efter skat, drifts- og vedligeholdelsesudgifter, grundskyld og ejendomsværdiskat. I indflytningsåret medregnes boligejers egenfinansiering (5 pct. af boligens anskaffelsespris) som en udgift. De akkumulerede udgifter fratrækkes boligens nettosalgsværdi (=salgspris – restgæld – salgsomkostning), når boligen sælges ved slutningen af den antagede botid (terminalåret). Salgsværdien beregnes under alternative forudsætninger om prisudviklingen for ejerboliger.

Herudover tages der højde for boligejers alternativomkostning ved at ”binde egenkapital i boligen”. En alternativomkostning skal forstås sådan, at boligejer alternativt kunne investere egenkapitalen (friværdien i boligen) i et aktiv med tilsvarende risiko (lang obligationsrente) og opnå et afkast af sin investering. Obligationsrenten på realkreditlånet er anvendt som boligejers alternativafkast.

Af tabel 2 fremgår den gennemsnitlige årlige boligomkostning ved forskellige tidshorisonter. Det antages, at de reale ejerpriser ”ligger fladt” – dvs. ikke udvikler sig.



På baggrund af de anvendte forudsætninger er boligomkostningen i ejerboligen den laveste uanset tidshorisont, *jf. tabel 2.*

Tabel 2 Gennemsnitlig årlige boligomkostninger (i løbende priser) ved forskellige tidshorisonter under forudsætning af realvækst på 0 pct. i boligpriserne, kalkulationsrente på 2,5 pct. og inflation på 2 pct. Omkostninger i løbende priser.

| Botid (år) | Ejerbolig | Privat udlejning | Almen bolig |
|-------------------|------------------|-------------------------|--------------------|
| 5 | 97.800 | 132.700 | 104.400 |
| 10 | 80.400 | 132.500 | 110.000 |
| 20 | 80.200 | 141.500 | 117.700 |
| 30 | 87.900 | 153.100 | 126.400 |
| 40 | 96.900 | 165.400 | 134.300 |
| 50 | 105.600 | 178.300 | 142.300 |

Anm.: 1) Afrundet til nærmeste 100 kr.

Se anmærkninger til tabel 1.

Ved en botid på 5 år, er den gennemsnitlige årlige boligomkostning i den almene bolig 6.600 kr. dyrere end ejerboligen og 28.300 kr. billigere end den private udlejningsbolig.

Ved en botid på 50 år er den gennemsnitlige årlige boligomkostning i den almene bolig 36.700 kr. dyrere end ejerboligen og 36.000 kr. billigere end den private udlejningsbolig.

Det ses af tabel 2, at boligomkostningerne i ejerboligen følger en form for "U-kurve", hvor omkostningerne på kort sigt aftager og på længere sigt stiger. Ved korte boperioder på f.eks. fem år vejer såvel købs- som salgskomkostningerne tungt i de gennemsnitlige årlige omkostninger – men disse omkostninger aftager med stigende botid. Når friværdien på længere og lang sigt stiger, dels som følge af afdrag, og dels som følge af stigende ejendomsværdi (nominelt og realt) stiger boligejerens formue og alternativomkostninger (ved at have bundet kapital i ejendommen). Også beskatningen stiger – dels som følge af forøgede ejendomsskatter, men også som følge af mindre rentefradrag. For alle tre boligformer stiger de løbende vedligeholdelses- og driftsomkostninger over tid (vedligeholdelses- og driftsomkostningerne antages ens for tre boligtyper)

I tabel 3 og 4 nedenfor medregnes effekterne af, at boligpriserne ikke følger den generelle prisudvikling. I tabel 3 er opgørelsen foretaget under forudsætning af, at boligpriserne stiger kraftigere end inflationen, mens boligpriserne i tabel 4 antages at stige mindre end inflationen.

Tabel 3 og 4 viser, at både ved reale boligprisstigninger og boligprisfald på hhv. 1 pct. og -1 pct. årligt, er ejerboligen forsat den billigste af de tre boligformer. Dog er ejerboligen dyrere end den almene bolig ved en kort tidshorisont (5 år) og under forudsætning af reale boligprisfald på -1 pct., *jf. tabel 4.*

Sammenlignes med tabel 2 ses, at omkostningerne ved at bo i den private og den almene udlejningsbolig også stiger i tilfælde af reale boligpristiger, og falder ved reale



boligprisfald. Det skyldes, at grundskyld indgår i huslejebetalingen, og at grundskylden er højere ved reale boligprisstigninger og lavere ved reale boligprisfald sammenlignet med scenariet i tabel 2.

Den private udlejningsbolig fremstår forsat som den dyreste boligform uanset tidshorisont.

Ved reale kapitaltab – som følge af, at boligpriserne stiger mindre end det generelle prisniveau, fordyres ejerboligen, *jf. tabel 4*. Dette skyldes, at friværdien indskrænkes, idet den reale værdi af boligen falder.

Tabel 3 Gennemsnitlig årlige boligomkostninger (i løbende priser) ved forskellige tidshorisonter under forudsætning af realvækst på 1 pct. i boligpriserne, kalkulationsrente på 2,5 pct. og inflation på 2 pct.

| Botid (år) | Ejerbolig | Privat udlejning | Almen bolig |
|-------------------|------------------|-------------------------|--------------------|
| 5 | 83.300 | 132.800 | 104.500 |
| 10 | 63.800 | 132.700 | 110.300 |
| 20 | 62.400 | 142.200 | 118.300 |
| 30 | 69.800 | 154.100 | 127.400 |
| 40 | 78.900 | 167.000 | 135.900 |
| 50 | 88.300 | 180.500 | 144.400 |

Anm.: 1) Afrundet til nærmeste 100 kr.
Se anmærkninger til tabel 1.

Tabel 4 Gennemsnitlig årlige boligomkostninger (i løbende priser) ved forskellige tidshorisonter under forudsætning af realvækst på -1 pct. i boligpriserne, kalkulationsrente på 2,5 pct. og inflation på 2 pct.

| Botid (år) | Ejerbolig | Privat udlejning | Almen bolig |
|-------------------|------------------|-------------------------|--------------------|
| 5 | 112.000 | 132.600 | 104.300 |
| 10 | 95.700 | 132.200 | 109.800 |
| 20 | 94.900 | 141.000 | 117.100 |
| 30 | 101.200 | 152.200 | 125.500 |
| 40 | 108.300 | 164.200 | 133.100 |
| 50 | 115.000 | 176.700 | 140.700 |

Anm.: 1) Afrundet til nærmeste 100 kr.
Se anmærkninger til tabel 1.

”

Med venlig hilsen
Kaare Dybvad Bek