

dækker flere brancher (brancheglidning). Det fremsatte lovforslag vil medføre en tendens til, at butiksetableringen falder tilbage i situation A.

2. Større butikshuse og butikcentre.

Lignende betragtninger kan gøres omkring enkelte butikker i større beboelsesejendomme contra selvstændigt udmatrikulerede butikcentre. Problemerne er blot forstørret op.

Butikker, som opføres i forbindelse med et større boligkompleks, kan, såfremt butikksarealet ikke overstiger 25 pct. af boligarealet, opnå en belåningsprocent på 75-90 og en løbetid på 40 år i de offentlige låneinstitutioner (tabel 3). Udmatrikulerede butikcentre indeholdende de samme funktioner kan efter lovforslaget kun belånes med 40 pct. af løbetid på 20 år i de offentlige låneinstitutioner (tabel 4).

Denne diskrimination vil medføre en tendens til, at butikkerne placeres i beboelsesklokker. Dette vil være et tilbageskridt, da der er en hel klar præference overfor en samling af butikker (og institutioner) i store selvstændige matrikulerede butikcentre, hvor der kan finde en rationel udnyttelse sted af eksterne anlæg, såsom parkeringspladser, vejføringer o.l. Interne forhold i butikkernes rationelle driftshold taler også for en koncentration i større centre.

Butikkernes centrale placering i forhold til boligmassen er meget afgørende for både kunder og butiksindehaverne. Butiksforsyningen er en integrerende del af bebyggelsesplanen i et boligområde. Det skal fremhæves, at en stadig større del af boligforsyningen bygges efter store montageplaner efter samme mønster som for eksempel i Høje Gladsaxe-planen i Søborg, Albertslund i Herstedernes kommune, Frydenlund i Århus, Nørre-Tranders i Ålborg. Svarende hertil styres en tilsvarende andel af investeringerne i butikksbyggeriet af boligbyggeriet, da loven kræver, at der etableres butikker i de store montageplaner.

Det skal fremhæves, at det har hidtil været muligt i rimeligt omfang at få disse bygningsinvesteringer finansieret ad de offentlige lånekanaler, ikke mindst med bistand af Byggeriets Realkreditfond i de tilfælde, hvor enten byplanforholdene talte

herfor, eller hvor der er saneringsforhold, som gør sig gældende.

3. Præference for storkoncerner.

Med gennemførelsen af de fremsatte lovforslag vil der udover forvriddningen i butiksmonstret ske en diskrimination til fordel for de kapitalstærke uden- og indenlandske storkoncerner. Kravene til egenkapital i egne butikksbyggerier vil mangedobles (tabel 5) ligesom indskuddene i lejemål og butikkslejerne vil blive presset meget kraftigt i vejret. Dette vil bevirke en overflytning af handelen i de nye boligområder og bykerne til den del af butikshandelen, som er i stand til at konkurrere på fremskaffelse af store kapitaler — herunder blandt andet fra udlandet. Der ligger heri ikke nogen garanti for, at de pågældende virksomheder også skulle være specielt effektive i varedistributionen, når det tages i betragtning, at man via en ekstraordinær kapitalindsats er i stand til at skaffe sig en monopolbeli genhed.

Det er en logisk konsekvens af de fremsatte lovforslag, at antallet af selvstændige butikshandlende indenfor alle brancher vil blive kraftigt reduceret i de kommende år, da kapitalfremskaffelsen kun vil kunne løses af et fåtal af de handlende, ligesom butikshandelens finansieringsinstitutter under de nye vilkår ikke har mulighed for at tilvejebringe de nødvendige investeringsmidler, da hovedparten af det finansielle grundlag herfra går til dækning af inventar og vareinvestering (tabel 6).

IV. Resumé:

Som det fremgår af det foran anførte, vil der for lån til butiksejendomme kun gives 20 årlige lån indenfor 40 pct. af vurderingen.

Konsekvensen af disse meget strenge krav til likviditeten vil blive den, at butikshandelen, som i disse år er inde i en voldsom strukturændring, vil få store problemer med at få gennemført nødvendige ændringer, hvortil kommer, at lejen for butiksklokalen vil stige meget betydeligt på grund af de vanskelige likviditetsforhold ved disse byggerier.