

Bilag 3

BOLIGMINISTERIET

Redegørelse for den bygge- og boligpolitiske situation. Maj 1981

1. De aktuelle vanskeligheder på bygge- og boligområdet

Der er siden 1979 sket et brat fald i byggeriet, og dette fald er fortsat ind i 1981. Der kan ikke på nuværende tidspunkt spores tegn på fornyet opgang, og det må anses for usikkert, om bunden i byggeaktiviteten faktisk er nået.

På boligområdet er vanskelighederne knyttet til faldet i boligefterspørgslen, især efterspørgslen efter ejerboliger. Ejerboligerne udgør den dominerende del af boligmassen, nemlig ca. 55 pct. af alle boliger, og heri bor henimod $\frac{2}{3}$ af befolkningen. Samtidig begrænser faldet i boligefterspørgslen husstandenes muligheder for at skifte deres nuværende bolig ud med en bedre. Fraflytningen af lejeboligerne er midsket, og derved bliver det vanskeligt især for unge at komme ind på boligmarkedet, specielt da antallet af udlejningsboliger er gået ned i takt med udstykningen til ejerlejligheder.

Et andet udtryk for vanskelighederne er, at antallet af ejerboliger på tvangsauktion er mere end fordoblet fra 1979 til 1980. Desuden er der et betydeligt antal »sorte huse«, dvs. nye huse, der står tomme uden at kunne afsættes.

Det påbegyndte byggeri – opgjort ved det påbegyndte antal m² i beboelses-, erhvervs- og offentlige bygninger – var i 1980 næsten 30 pct. mindre end i 1979. Blandt andet blev der kun påbegyndt godt 21.000 boliger i 1980 mod 31.000 boliger i 1979. I de første måneder af 1981 er der sket et yderligere fald i antallet af påbegyndte boliger efter de foreløbige tal at dømme.

Også beskæftigelsen ved den samlede bygge- og anlægsvirksomhed er reduceret. Ved den seneste tælling for februar 1981 var der således 26.000 færre beskæftiget ved bygge- og anlægsvirksomhed sammenlignet med samme tidspunkt året før. Det vil sige en nedgang på 15 pct. Hertil kommer, at aktivitetsfaldet på bygge- og anlægsområdet har

udløst et beskæftigelsesfald i industrien og i andre erhverv, der leverer varer og tjenester til byggeriet.

Foruden de beskæftigelsesmæssige virkninger inderbærer faldet i byggeaktiviteten en fortsat nedbrydning af store dele af byggesektorens produktionsapparat, både det fysiske kapitalapparat og organisationsapparatet, samt en opbremsning i den teknologiske udvikling. Dette vil ved en ny opgang i byggeaktiviteten let kunne udløse – det for 1960'erne kendte – et særligt pres på byggeriets lønninger og priser.

Faldet i efterspørgslen efter ejerboliger genspejles i prisudviklingen for disse. Trods en underliggende årlig inflationsrate på henimod 10 pct. er prisstigningstakten for ejerboliger fra 1979 gradvis afsvækket og er fra midten af 1980 vendt til et mindre prisfald. Herved er de merprisstigninger på ejerboliger, der forud i 1970'erne har kunnet konstateres i forhold til prisudviklingen på andre varer og tjenester, omtrentligt blevet udraderet.

2. Baggrunden for reduktionen af byggeriet

En række faktorer i det økonomiske forløb har medvirket til faldet i boligefterspørgslen, uden at de enkelte faktorer betydningsfuld herfor kan fastlægges hver for sig. Der kan således peges på:

- store grupper blandt de erhvervsaktive har haft *fald i realindkomsten* og forventer formentlig dette fortsat de næste par år,
- *arbejdsløsheden* er vokset, og endnu flere er af og til udsat for at blive arbejdsløse,
- *oliepriser*, som forbrugerne står overfor, er fra januar 1979 til marts 1981 blevet 3 gange større; hertil kan senest lægges, at stigningen i dollarkursen har udløst yderligere olieprisforhøjelser,
- den omtalte afsvækkelse af *prisudviklingen for ejerboliger* kan meget vel være selvforstærkende ved, at efterspørgslen afdæmpes yderligere i forventning om fortsatte pris-