

Nogle af udvalgets spørgsmål til boligministeren og dennes svar herpå

Spørgsmål 9:

Har boligministeriet prognoser, der viser antallet af nyopførelser af parcelhuse som følge af indførelse af indeksprincippet?

Svar:

Efterspørgslen på private enfamiliehusene afhænger på kort sigt først og fremmest af udviklingen i ejendomspriserne, nettoboligudgifterne, indkomsterne samt beskæftigelsessituationen og forventningerne til udviklingen i disse forhold i de kommende år.

Indførelse af indeksprincippet betyder en meget væsentlig reduktion i begyndelsesfinansieringsudgifterne ved opførelse af ejerboliger. Reduktionen er så stor, at mere traditionelle prognoseovervejelser (hvor ændringer i de forklarende faktorer er relativt små) næppe med rimelighed kan anvendes. Der knytter sig derfor *megen usikkerhed* til de nedenfor angivne skøn.

Såfremt det antages, at udviklingen i ovennævnte faktorer i 1982 og de nærmest følgende år vil være lig udviklingen i 1981, må det forventes, at ejerboligbyggeriet ikke vil overstige niveauet for 1981, hvor der påbegyndtes 7.000–7.500 private enfamiliehusene.

Den foreslåede indeksfinansieringsordning indebærer imidlertid som nævnt en betydelig reduktion i nettoboligudgifterne i de første år efter ibrugtagelsen, hvilket vil stimulere efterspørgslen på private enfamiliehusene.

Den måske største efterspørgselsforøgende effekt må tilskrives, at en række indkomstgrupper, der ikke hidtil har efterspurgt boliger, nu bliver potentielle efterspørgere. Inden for disse indkomstgrupper vil især husstande med lav risiko for arbejdsløshed og lav marginalskatteprocent med fordel kunne etablere sig i indeksfinansieret ejerbolig.

Disse antalsmæssigt betydelige grupper har med den hidtidige finansieringsordning ikke eller kun med betydelige afsavn kunnet erhverve ejerboliger.

Ud over denne effekt af mere langsigtet karakter vil der antagelig ske en fremrykning af en del investeringsprojekter p.g.a. den lavere begyndelsesydelse, ligesom den mindre afhængighed af skattereglernes betydning som følge af realrentekonstruktionen for nogle investorer vil betragtes som en fordel.

Med den betydelige usikkerhed, der ifølge ovennævnte knytter sig til en vurdering af parcelhusbyggeriets omfang efter indførelse af indeksprincippet, må der nok regnes med et betydeligt opsving i byggeriet, når principets fordele bliver kendt blandt mulige investorer. Medmindre udviklingen i disponible realindkomster og beskæftigelse eller forventningerne hertil forværres, kan det groft skønnes, at størrelsesordenen for parcelhusbyggeriet kan blive så stort som 12–13.000 boliger.

Spørgsmål 24:

Der ønskes en beregning af den reale pris på parcelhus med en kontant opførelsesudgift på 600.000 kr. under traditionel hhv. indeksfinansiering. Ved den reale pris forstås summen af kontant udbetaling samt låneydelser i lånets løbetid, regnet tilbage til nutidsværdi. Beregningen skal foretages således, at der tages hensyn til inflationen og skat. Renten på traditionelle obligationslån sættes til 19,5 pct. og inflationstakten til 11,5 pct. p.a. Renten på indeksobligationer sættes til 2,5 pct. p.a. Eksemplet ønskes regnet igen med marginalprocenter på 45, 50, 55 og 60.

Svar:

Ud over de i spørgsmålet anførte forudsætninger antages det som forudsætning for de foretagne beregninger, at der optages realkreditlån på kontantlånsbasis for 80 pct. af den kontante anskaffelsessum, svarende til 480.000 kr., og at de resterende 20 pct., svarende til 120.000 kr., erlægges som kontant udbetaling.

Ligeledes forudsættes under såvel den traditionelle finansiering som indeksfinansiering