

Boligministeren (Thor Pedersen):

I nedenstående opgørelse er taget udgangspunkt i forholdene i ejendomme ibrugtaget i 1985. Da der ikke foreligger nyere statistiske opgørelser for huslejen i det private udlejningsbyggeri, er oplysningerne også givet for henholdsvis offentlig støtte til almennyttige boliger, lejerens egenbetaling samt huslejen i privat udlejningsbyggeri for året 1985.

De beregningsmæssige forudsætninger for det offentlige udgifter til kapitallydelser på det almennyttige byggeri, vist i tabel 1, er de støtteregler, der var gældende i 1985, dvs. statslig og kommunal grundkapital på henholdsvis 12 pct. og 6 pct., statsligt rentebidrag til indeksslånet samt statsligt afdragsbidrag til den del af afdraget, der ligger mellem 75 og 80 pct.

De årlige udgifter til grundkapitalen er beregnet under forudsætning af, at der til statens henholdsvis kommunens finansiering af grundkapitalen optages et annuitetslån med en årlig rente på 12 pct. p.a. og 30 års løbetid.

Den gennemsnitlige husleje i det private udlejningsbyggeri er beregnet på basis af oplysninger fra BBR-registret indsamlet til brug for 18. almindelige vurdering. Det skal bemærkes, at gennemsnittallet er beregnet på meget få boliger, således at resultatet må behandles med et vist forbehold.

Det fremgår af tabel 1, hvis man betragter tallene for hovedstadsområdet for 1985, at den offentlige støtte pr. kvadratmeter almennyttigt boligbyggeri i første år efter ibrugta-

gelsen udgør 451 kr. Lejernes egenbetaling af husleje udgør 442 kr., således at den samlede årlige udgift under de givne forudsætninger udgør 893 kr. pr. kvadratmeter almennyttigt bolig i 1985.

Heroverfor står den gennemsnitlige husleje i nyt privat udlejningsbyggeri på 471 kr. pr. kvadratmeter. Dette beløb omfatter såvel driftsudgifter som kapitalafkast til ejeren.

Det bemærkes, at den samlede udgift pr. kvadratmeter almennyttigt boligbyggeri er ca. 422 kr. højere end for tilsvarende privat udlejningsbyggeri.

Der gøres opmærksom på, at beregningsforudsætningen om, at den offentlige grundkapital finansieres ved et annuitetslån med 12 pct.s rente, vil betyde en relativt høj førsteårsydelse. På længere sigt vil vægten af omkostningerne til finansiering af den offentlige grundkapital således, såfremt der forudsættes en vis inflation, være faldende i den samlede udgift pr. m² almennyttigt byggeri, da ydelsen på lånet er konstant. I modsætning hertil vil ydelsen på IS-lånet være stigende med tiden.

Det kan i øvrigt nævnes, at kapitalafkastet i nyt privat udlejningsbyggeri typisk opreguleres med en sats, der svarer til reguleringspristallet.

Opmærksomheden henledes på, at det nævnte huslejeniveau for privat udlejningsbyggeri opført i 1985 overvejende må antages at hidhøre fra ejendomme, der er opført af forsikringsselskaber og pensionskasser, der ikke betaler realrenteafgift af afkast på ejendomsinvesteringer.

Tabel 1. Den samlede offentlige støtte pr. kvadratmeter almennyttige boliger (1985) samt lejerens husleje i 1985 fordelt på hovedstadsområdet og øvrige land

Kr./m ²	Hovedstadsområdet		Øvrige land	
	Stat	Komm.	Stat	Komm.
Årlige kapitallydelser				
Årlig ydelse til grundkapital	126	63	108	54
Rentebidrag	241	—	207	—
Afdragsbidrag	21	—	18	—
I alt	388	63	333	54
Offentlig støtte i alt		451		387
Lejerens egen betaling eksklusiv varme		442		393
Årlig betaling i alt		893		780