

[Boligministeren]

projekter, som især aktiverer danske rådgivere i disse nye nærmarkeder, som dog endnu ikke er særlig købekraftige.

I Skt. Petersborg-området arbejdes med i løbet af 1993 at igangsætte et genhusningsprojekt for tidligere russiske tropper i Baltikum.

V. Boligpolitikken

V.1. Den aktuelle boligpolitiske situation – har vi boliger nok?

1. Ølgaardudvalgets analyser fra de seneste år vedrørende udviklingen i den potentielle boligefterspørgsel peger i retning af, at boligmarkedet, i hvert fald på landsplan, tenderer imod at nærme sig en mætningssituation, således at der ikke længere vil være behov for det store omfang af nybyggeri, som kendetegnede 60'erne og 70'erne.

Udvalget er netop nu i færd med færdiggørelsen af den 3. og sidste betænkning, som planlægges offentliggjort i slutningen af juni 1993, og heri indgår en ajourføring af de førnævnte mætningsberegninger, ligesom man kort vil berøre den potentielle boligefterspørgsel på regionalt plan.

Der skal ikke her gås nærmere ind på de nye mætningsberegninger, men blot nævnes, at der såvel i prognoserne over befolkningsudviklingen siden 1988 som i antal samboende er sket visse forskydninger, der alt i alt må antages at bevirke et løft i den potentielle boligefterspørgsel i de kommende år sammenlignet med Ølgaardudvalgets beregninger i betænkningen fra 1988. I den forbindelse skal nævnes, at antallet af ældre fremover stadig vil være stigende, samt at det stigende antal indvandrere og flygtninge og omfanget af hjemløse påkalder sig opmærksomhed.

Det er derfor sandsynligt, at der også fremover vil være behov for nybyggeri, ligesom der i nogle afgrænsede geografiske områder kan være behov for at dække efterspørgslen efter boliger, der kan være afledt af lokal vækst i beskæftigelsen. Behovet for boliger kan under alle omstændigheder ikke ses uafhængigt af boligens pris i forhold til befolkningens indkomst og forventninger hertil.

V.2. Boligpolitiske initiativer i den nærmeste fremtid

V.2.a. Ro omkring ejerboligsektoren.

2. Efter regeringens opfattelse er det afgørende, at der skabes ro om ejerboligernes økonomiske situation. Regeringen har derfor allerede ved sin tiltræden understreget, at en skattemønlægning skal udformes således, at den enkelte ejerboligfamilies samlede økonomiske situation ikke må forringes af omlægningen.

Efter afstemningsresultatet den 18. maj forventer regeringen, at der er skabt et realistisk grundlag for et yderligere rentefald i løbet af 1993. Samtidig fremlagde regeringen sit forslag til skattereform, der nu er vedtaget. Gennemførelsen af skattereformen vil skabe sikkerhed omkring boligejernes skattemæssige situation og dermed fjerne den økonomiske usikkerhed, der har præget boligmarkedet i de senere år. De vedtagne ændringer sikrer dels skattemæssig ligestilling mellem lejere og ejere, og dels at mange skatteydere efter omlægningen får større rådighedsbeløb efter skat.

Obligationsrenten er gennem den seneste tid faldet mærkbart til ca. 8 pct. p.a. (primo juni). Samtidig er den korte rente nedsat efter Nationalbankens nedsættelse af diskontoen og folio-renten.

Den reelle åbning af mulighederne for at få nye kontantlån på basis af blåstemplede obligationer og adgangen til at konvertere gamle kontantlån uden at miste skattefordelen samt den allerede i maj gennemførte liberalisering af realkreditlovens udlånsbestemmelser (30-årige annuitetslån) forventes sammen med det indtrufne rentefald at føre til reale prisstigninger på ejerboliger allerede i 1993. Prisstigningerne vil gradvis forbedre den private sektors formuestilling og dermed skabe grundlag for færre tvangsauktioner, et større forbrug og en øget mobilitet på bolig- og arbejdsmarkedet.

V.2.b. Lejelovgivningen

3. Det er hensigten i løbet af sommeren at optage forhandlinger med såvel de politiske partier som organisationerne på udlejningsområdet om en mere langsigtet revision af lejelovgivningen. Overvejelserne i denne forbindelse skal ses i lyset af mulighederne for at opnå et kvalitetsmæssigt niveau løft i de dårligste ejendomme.

Endvidere skal der overvejes en styrkelse af beboerdemokratiet, således at beboerrepræsentanterne i videre omfang kan indgå aftaler med ejeren på lejernes vegne.