

ejerboligpriserne og renten ikke udvikler sig jævnt, men kan svinge op og ned.

I de sidste godt 10 år er prisen på ejerboliger steget kraftigt. Stigningen har været kraftigere i periodens første halvdel end i den sidste, og stigningen har været kraftigere i nogle dele af landet end andre. Forud for denne 10 års periode var der gået en periode med kraftige prisfald. Renten har generelt været faldende i de sidste 20 år og ligger aktuelt på et historisk lavt niveau. Indimellem har der dog været kortere perioder med rentestigninger. Især i den første del af perioden faldt inflationen også, således at realrenten var mere eller mindre konstant. Endvidere er skatteværdien af rentefradraget blevet sænket i forbindelse med de gennemførte skattereformer.

Vilkårene for realkreditlån har også ændret sig mærkbart de sidste 10 år. Det er blevet lettere at belåne friværdien i ejerboliger, rentetilpasningslån har efterhånden fået stor udbredelse, og senest er der åbnet for optagelse af lån med en afdragsfri periode. For rentetilpasningslån gælder imidlertid, at muligheden for en lavere rente følges af risikoen for at skulle betale en højere ydelse, hvis renten efterfølgende stiger. For »afdragsfri«
lån gælder, at den lavere ydelse i den afdragsfri periode modsvares af en højere ydelse i den resterende del af lånets løbetid.

Udlejningsvanskeligheder i den almene sektor kan være et tegn på ubalance mellem ejerboliger og almene boliger. Frem til udgangen af 2002 lå antallet af ledige boliger på et meget lavt niveau. Herefter er der sket en vis stigning, således at der ved den seneste opgørelse pr. 1. maj 2004 var knap 1.300 ledige boliger, hvilket dog kun svarer til ca. ¼ pct. af det samlede antal almene boliger. Langt de fleste ledige boliger findes i Jylland med Nordjyllands og Sønderjyllands amter som klart dominerende.

På baggrund af ovenstående finder jeg det ikke oplagt, at der aktuelt generelt skulle være tale om ubalance mellem ejerboliger og almene boliger. Men Socialministeriet vil naturligvis nøje følge udviklingen i antallet af ledige almene boliger.

Jeg lægger stor vægt på, at regeringens boligpolitik bidrager til, at den almene sektors boligudbud er konkurrencedygtigt. Regeringens strategi mod ghettoisering fra maj 2004 indeholder initiativer, der kan medvirke til ændre den meget skæve beboersammensætning i dele af den almene sektor. Endvidere vil jeg her i efteråret fremsætte lovforslag om en forsøgsordning med rammeudbud i alment byggeri, som sigter på en

mærkbar billigørelse af nybyggeriet. Endelig er det vigtigt, at der findes gode muligheder for at gennemføre forbedringer i det almene byggeri med henblik på at sikre en tidssvarende standard.

Spm. nr. S 5085

Til socialministeren (18/8 04) af:

Lissa Mathiasen (S):

»Hvilke overvejelser gør ministeren sig om på længere sigt at sikre, at der er lejeboliger nok til rådighed, såfremt renten stiger, og der dermed opstår en væsentlig større efterspørgsel efter lejeboliger?«

Begrundelse

Den aktuelle rente er meget lav, hvorfor det er ekstra attraktivt at erhverve sig en ejerbolig. Skulle renten stige, kan det blive væsentligt dyrere at erhverve sig – eller bo i – ejerboliger, hvorfor det må forventes, at efterspørgslen efter lejeboliger vil stige, jf. også spørgsmål nr. S 5083 og 5084.

Svar (2/9 04)

Socialministeren (Eva Kjer Hansen):

Jeg vil godt til en start slå fast, at regeringen ikke forventer store rentestigninger. Af Økonomisk Redegørelse fra maj 2004 fremgår, at den effektive rente forventes at stige med omkring et halvt procentpoint fra 2003 til 2005. En stigning af denne størrelsesorden vil næppe fremkalde nogen større drejning af bolig efterspørgslen væk fra ejerboliger. Kontantprisen for enfamiliehuse forventes således at stige med 2,5 pct. i 2005.

Regeringens boligpolitiske udspil, »Flere boliger – vækst og fornyelse på boligmarkedet«
fra august 2002 tager udgangspunkt i, at en rimelig bolig er vigtig for den enkeltes velfærd, og at der skal være et reelt valg mellem ejer- og lejeboliger. Derfor er det også målet, at der skabes et øget udbud af lejeboliger, herunder ungdoms- og ældreboliger.

Regeringen har fået gennemført tre centrale initiativer til at opnå dette mål: