

Skal boligmarkedet liberaliseres?

Resume

I et det danske samfund kan vi forøge velfærden ved at give markedet frit og lade pengepungen bestemme på boligmarkedet. Hertil kommer, at huslejestigningerne kun bliver halvt så store som tidligere beregnet. De almennyttige boligselskaber skal fremtidigt være non-profit selskaber og sikre høj konkurrence på boligmarkedet. Skattesystemet subsidierer ikke private boligejere, men det gør skattestoppet.

Indledning

Politiske indgreb, der sigter mod at ændre boligmarkedet, synes at være et af de mere vanskelige områder i dansk politik. Det gælder indgreb, der sigter mod at fjerne huslejereguleringen, forslag til ændringer af beskatningen af ejerboliger, ændringer af reglerne for den almene sektors virke, adgang til køb af almene boliger, belåning og værdiansættelse af andelsboliger. Men på trods af vanskelighederne med at udmelde en klar politik på området synes de politiske vinde at blæse mod en stigende grad af markedsindflydelse eller liberalisering af boligforsyningen og -fordelingen. Det er i øvrigt helt på linie med vindretningen i Vesteuropa, se f.eks. Heijden (2002). De områder på det danske boligmarked, hvor fordelingen ikke sker efter markedsprincipper, er den almene sektor, andelsboligsektoren og de dele af det private boligmarked, der er underkastet lejeregulering. Hvis det derudover kræves, at der ingen subsidiering må finde sted på et liberaliseret marked, bliver hele markedet berørt. Helt at fjerne subsidiering er nok urealistisk, men skal man forsøge at gøre de førnævnte sektorer mere markedskonforme, må man også inddrage ejerboligerne. I dette indlæg er hovedvægten lagt på virkningerne af en afregulering af huslejerne. Først argumenteres der for, at en fuld liberalisering af udlejningsmarkedet vil forøge velfærden. Dernæst gives et bud på de lejeforhøjelser, der kan forventes for de lejligheder, som i dag har reguleret leje; samt et forslag til en praktisk gennemførelse, hvor markedsmekanismen bringes i spil med det samme, mens

”smerten” fordeles over en længere årrække. I et fuldt liberaliseret udlejningsmarked vil de almennyttige boligselskaber komme til at konkurrere på lige vilkår med private udbydere på markedet. Alligevel vil almene boligselskaber – nu i form af non-profit selskaber - få stor velfærdsmæssig betydning i et liberaliseret boligmarked. Afsluttende ses der på ejerboligmarkedet. Her konkluderes det, at der ikke er vægtige grunde til at behandle andelsboliger forskelligt fra andre ejerboliger. For individuelle ejerboliger skønnes det, at de aktuelle beskatningsprocenter ikke indebærer en subsidiering af disse; subsidieringen skyldes alene skattestoppet.

Udlejningsmarkedet

Argumenter for liberalisering

De politikere, der sætter mennesket i centrum, kan ikke overlade det til markedet at styre boligforsyningen, for så bliver det pengepungen, der bestemmer. Denne tankegang synes fortsat at have stor vægt i debatten om dansk boligpolitik samtidig med, at økonomer har svært ved at forklare markedssystemets fordele. Det til trods for, at gode økonomer er fordomsfrie mennesker, der er optaget af, hvorledes vi kan indrette samfundet, så velfærden forøges og fordeles blandt borgerne med størst mulig velfærd til følge.

Tilførslen af ressourcer til boligområdet og fordelingen af boliger blandt borgerne kan naturligvis styres administrativt, men der er nogle fordele ved at lade markedet styre tingene over priserne. I administrative systemer skal der træffes beslutning om hvad og hvor meget, der skal bygges, og der skal opstilles regler for hvem, der skal have boligerne. Administrationen kræver i sig selv ressourcer, og ofte er det åbenbart, at reglerne ikke giver den højeste velfærd. Når det f. eks. skal afgøres hvor mange ressourcer, der skal bruges på boligbyggeri, er det væsentligt at vide, om der ikke er andre steder i økonomien, hvor ressourcerne kunne anvendes bedre, altså give større velfærd. Det er klart, at ingen administration kan have så fin indsigt i alle kroge af en økonomi, at den kan afgøre dette. Og også spørgsmålet, om man bygger den rigtige type af boliger, løses vanskeligt af et administrativt system. Markedssystemet klarer problemet ved at investorerne mødes på kapitalmarkedet, hvor kun de projekter, der har den højeste forrentning, vil få kapital og blive gennemført. Forrentningen bestemmes af den efterspørgsel, der er efter de produkter, som projekterne fører til. Hvis efterspørgslen afspejler den velfærd, som forbrugerne får fra produkterne, bliver de investeringer – inkl. boliginveste-

ringer –, der giver størst velfærd, gennemført. Desuden spares det centrale administrationsapparat¹.

Også den administrative fordeling af boligerne til borgerne kan let føre til en ringere velfærd, end hvad der kan opnås ved at overlade fordelingen til et marked med fri prisdannelse. På udlejningsmarkedet i Danmark er de administrative regler ikke altid nedfældede. På det private regulerede udlejningsmarked vil fordelingen blive påvirket af tilfældigheder, forbrugernes individuelle evner som efterspørgere, familierelationer og bekendtskaber. Alle forhold som ikke afspejler den velfærd, som den enkelte familie opnår. Ved fordelingen af almene boliger og andelsboliger vil forhold som gode bekendtskaber, om man er skrevet på venteliste, har oprykningret eller lignende have indflydelse på fordelingen. I nogle tilfælde suppleret med sociale kriterier, der skal forsøge at måle velfærden (boligbehovet), f. eks. familiens størrelse². Markedet vil fordele efter husholdningernes betalingsvillighed, der dels afspejler den velfærd, de kan opnå ved boligerne, og dels afhænger af deres indkomstforhold. I lande med meget store indkomstforskelle, kan man med rette stille spørgsmålet ved markedsmekanismens velfærdsfordeling³. Men jo mindre indkomstforskelle, der er i et samfund, des bedre vil markedsmekanismens velfærdsfordeling fungere. I lande som Danmark med en meget jævn fordeling af de disponible indkomster vil en fordeling af boligerne ”efter pengepungen” uden tvivl være velfærdsfremmende i forhold til de eksisterende administrative systemer. Et fænomen som ”penge under bordet” eller ”sorte penge”, som opstår under de administrative systemer, viser, at der er velfærdsgevinster at hente ved at overgå til markedsfordeling. De ”sorte” handler opstår netop, fordi begge sider i handlen opnår højere velfærd, og er således velfærdsforøgende. Da sådanne handler per definition er forbudt under de administrative systemer, er de et godt eksempel på de velfærdsgevinster, man kan opnå ved at lade fordelingen overgå til et frit marked. For fuldstændighedens skyld skal det nævnes, at en fordeling af boligerne via et frit marked naturligvis kan kombineres med indkomstfordelende skatter og tilskud, herunder boligstøtte til lavindkomstfamilier.

¹ Man kan selvfølgelig antage, at administratorerne er gode og indsigtfulde mennesker. Men praksis viser, at antagelsen er tvivlsom. Fisher, Sahay and Végh (1998) skønner, at landene i Østeuropa under årene med centraldirigerede økonomier tabte en generations økonomisk udvikling (30 år) i forhold til de vestlige markedsøkonomier.

² Et andet forhold er uønskede omfordelingsvirkninger af de administrative systemer, se DØR (2001).

³ Se således Hans Skifter Andersen (1993) om boligmarkedet i USA.

Virkninger af afregulering af huslejerne

Hvis man ønsker at ændre vilkårene for de familier, der i dag har en husleje, som ikke er markedsbestemt, er det vigtigt at få en fornemmelse af hvor mange, der vil blive berørt, og hvad konsekvenserne vil blive. For at starte et sted er i tabel 1 vist den procentvise størrelse af udlejningssektoren i Danmark og fire andre europæiske lande. Tabellen viser en tendens til, at en stadig større andel af boligerne er ejerboliger, for Danmarks vedkommende dog kun hvis man indregner andelsboliger blandt ejerboliger. Bemærk i øvrigt den store forskel mellem størrelsen af udlejningssektoren i Tyskland (Vest) og England, der begge har fri prisdannelse på boligmarkedet, udlejningsmarkedet inklusive. Der er således ikke umiddelbart nogen sammenhæng mellem sektorens størrelse og fri versus reguleret leje.

Tabel 1: Forholdet mellem lejede og ejede boliger. Procenter.

	Omkring 1980		Omkring 2003	
	Lejebolig	Ejerbolig	Lejebolig	Ejerbolig
Danmark	44 (43)	55 (56)	47 (40)	53 (60)
Sverige	58 (42)	42 (58)	54 (39)	46 (61)
Holland	58	42	45	55
Tyskland (Vest)	61	39	55	45
England (UK)	42	58	31	69

Note: Under lejebolig er inkluderet boliger med kollektivt ejerskab som andelsboliger. For tallene i parentes er disse tillagt ejerboliger.

Kilde: National Board of Housing Building and Planning, Sweden and Ministry for Regional Development of the Czech Republic. Housing Statistics in the European Union 2004. February 2004.

Hvis man trækker kollegier, døgninstitutioner, anden helårsbeboelse samt uoplyste ud af tallene for boliger i Danmark for at begrænse sig til ”almindelige” boliger, var antallet af udlejede boliger i året 2005 godt 1 mio. (1.098.532) eller 46 pct. af boligerne. Den almennyttige sektor ejede ½ mio. af disse boliger, svarende til 46 pct. af de udlejede, mens den private andelssektor dækkede 17 pct. Privat udlejning dækker således ca. 37 pct. af udlejningsmarkedet eller ca. 400.000 boliger (370.300⁴). I de kommuner, der har bevaret lejereguleringen, er lej-

⁴ I tallet i parentes er yderligere fratrukket et antal boliger ejet af offentlige myndigheder.

ligheder ibrugtaget efter 1991 undtaget regulering, hvortil kommer, at ældre gennemmoderniserede lejligheder heller ikke har huslejeregulering, og endelig er lejligheder i huse, der har under 7 lejligheder, eller hvor 80 procent af ejendommen anvendes erhvervsmæssigt, fritaget for regulering efter boligreguleringsloven. Ekspertgruppen vedr. Lejelovskommissionens modererede lejelovsmodel (2004) har på side 28 nogle skøn over lejlighedernes fordeling i de ovennævnte kategorier. Hvis man anvender denne fordeling på tallet 370.300 kommer man frem til, at der i 2005 var 167.000 private udlejningsboliger med omkostningsreguleret leje, eller rundt regnet 45 procent af de privat udlejede boliger, eller 15 procent af hele udlejningsmarkedet. Begge procenter falder gradvist over årene, efterhånden som flere nye boliger kommer til, og gamle bliver moderniserede.

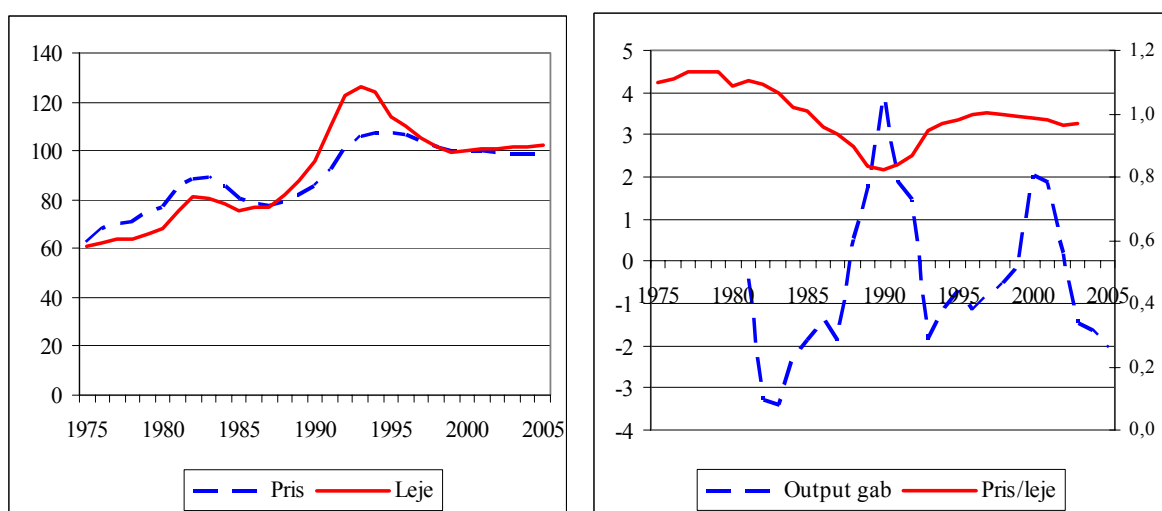
Det vil være de beboere, der i dag sidder med reguleret leje, der rammes hårdest af en fremtidig afregulering og deraf følgende højere husleje. Men andre vil også blive ramt, idet lejelovens § 47 principielt giver udlejer adgang til at tage en leje, der svarer til det lejedes værdi, dvs. den leje som betales i markedet for boliger med tilsvarende beliggenhed, art, størrelse, kvalitet, udstyr og vedligeholdelsesstand. Man må således forvente en generel opflydning af lejeniveauet. En fuldstændig afregulering må endvidere indebære, at også lejen i de almennyttige boliger gives fri⁵, hvorved de førnævnte 15 procent stiger til godt 60 procent af udlejningsmarkedet, som direkte berøres. For at afbøde de sociale konsekvenser af en stigende husleje, må det antages, at boligstøtten øges for at sikre et rimeligt boligniveau for alle med den konsekvens, at efterspørgslen efter lejeboliger reduceres mindre, når huslejen stiger. Den ændrede prisrelation mellem leje og ejerbolig vil forøge efterspørgslen efter ejerboliger, således at der vil komme et ønske om at få nogle lejeboliger solgt som ejerboliger. Alt i alt må det således forventes, at udlejningssektorens andel af det samlede boligmarked reduceres noget. En samlet noget bedre fordeling af boligmassen vil i sig selv øve et nedadgående pres på boligpriserne, der for ejerboligernes vedkommende vil blive forstærket af en større ejerboligsektor, mens det modsatte vil være tilfældet for udlejningssektoren.

Hvor store huslejestigninger, der bliver tale om, når markedet igen har fundet sig til rette under fri prisdannelse, er der flere gæt på. Størst vil stigningerne være for lejligheder i ejendomme bygget før 1970'erne beliggende i de større bykerner, jfr. Ekspertgruppen (2004), side

⁵ Politisk vil det nok være endnu vanskeligere end at afregulere huslejen i den private udlejningssektor.

84. For ældre ejendomme regner Ekspertgruppen (2004) med huslejestigninger på ca. 40 procent i gennemsnit, mens Det Økonomiske Råd (DØR 2001) i sine beregninger skønner en gennemsnitlig stigning på 43 procent, højest i Københavns Amt med 96 procent. DØR (2001 p. 271) bygger sine beregninger på en antagelse om, at forholdet mellem prisen på en lejlighed og den årlige leje vil være godt 10 (11,2) på et marked uden regulering. Bag procenten ligger en antagelse om, at ejeren ikke regner med en kapitalgevinst på ejendommen og samtidig har et reelt forrentningskrav på 7 procent om året, hvoraf de 3 er en risikopræmie. Der kan være grund til at hæfte sig ved, at såfremt ejerne regner med en kapitalgevinst, vil forholdstallet stige, således at huslejen ikke følger op med ejendomspriserne.

Figur 1: Udvikling i forholdet pris/leje i Tyskland 1975 – 2005



Note: Figuren til venstre viser indeks med år 2000 = 100. Pris og leje er for nye eller renoverede 3 værelses boliger på 70–80 kvadratmeter med god beliggenhed. Gennemsnit for 62 byer i Vesttyskland og fra 1995 inkl. 13 byer i Østtyskland. Figuren til højre viser konjunktoren målt ved det af OECD beregnede output gab (venstre skala) og forholdet pris/leje med år 2000 = 1 (højre skala).

Kilde: HBV Expertise GmbH. HBV Expertise er et tysk selskab, der værdisætter ejendomme og rådgiver fonde mv. i spørgsmål om ejendomsporteføljer. Internetsiden har adressen <http://www.hvbexpertise.de/de/index.html>. OECD: Economic Outlook. Statistical appendix.

En alternativ måde at skønne over huslejestigningerne på, er at se på forholdet mellem pris og leje på det tyske boligmarked, der må antages at være i fri⁶ markedsligevægt om end påvirket af konjunkturerne. Som det fremgår af figur 1, er forholdet mellem ejendomspriserne (prisen

⁶ Lejen er fri i nye lejekontrakter, mens der er begrænsninger på lejeforhøjelser under eksisterende kontrakter.

på ejerlejligheder) og lejen konjunkturafhængig. Under den tyske højkonjunktur i begyndelsen af 1990'erne steg lejen således kraftigt i forhold til priserne på ejerlejligheder. Udviklingen illustrerer, at det vil være nødvendigt med bremseklodser på lejestigningerne i et frit marked, så folk ikke "tvinges fra hus og hjem" under en højkonjunktur. Omvendt viser figuren, at faldende huslejer også vil forekomme i et frit marked. Over perioden 1975 til 2005 har der været en svag stigning i lejen i forhold til priserne på ejerlejligheder, hvilket kan være en medvirkende årsag til den faldende andel for udlejningsmarkedet i Tyskland, jfr. tabel 1.

Tabel 2: Forholdet mellem huslejeniveauet og prisen på ejerlejligheder i Hamburg

Beliggenhed	Meget god	God	Middel	Dårlig
Ejerlejlighed under 10 år eller nyrenoveret	23	22	20	20
Ejerlejlighed mellem 10 og 20 år	15	14	15	13

Noter: Tilstanden marts 2006. Lejeniveauet er for nykontraherede lejer i lejligheder, som er under 10 år eller nyrenoverede. Boligheder på ca. 70 kvadratmeter. Forholdet er beregnet på gennemsnittene af det i kilden opgivne pris- og huslejespænd. I Mietenspiegel fra Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Hamburg (2005) opgives lejerne uden de tillæg til lejen, der skyldes driftsudgifter til vedligeholdelse af fælles installationer, forsikringer, vand- og afløbsafgifter, grundskatter og lignende. Af denne årsag angives lejerne således på et noget lavere niveau end i Danmark. De af kilden opgivne lejer ligger dog lidt over de samtidigt af Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Hamburg (2005) oplyste lejer.

Kilde: HBV Expertise GmbH.

Aktuelt er Tyskland i en svag konjunkturfase med en stigende tendens, hvilket taler for, at priserne på ejerlejligheder ligger i overkanten i forhold til lejerne; men billedet er naturligvis forskelligt afhængigt af den geografiske lokalitet. En af de tyske større byer, hvor markedet ved indgangen til 2006 så lysere ud, var Hamburg, der med et relativt lavt pris/leje forhold kan antages at have et marked er tæt på det konjunkturmæssigt neutrale. Tabel 2 viser forholdet mellem lejen og prisen på ejerlejligheder i forskellige segmenter af markedet.

Tabellen viser flere forhold. For det første er der et klart spring mellem niveauet for nye eller renoverede lejligheder og ældre lejligheder. Forskellen må afspejle, at købere af lejligheder lægger vægt på lejlighedens tilstand, da de selv kommer til at betale for fremtidige moderniseringer og vedligeholdelse. Hertil kommer, at en eventuel lejeindtægt fra ældre lejligheder må formodes at ligge lavere end for nye lejligheder. Køberne er således ikke villige til at give så høj en pris for ældre lejligheder; og da forholdet beregnes ud fra lejen i nye eller nyrenoverede

de lejligheder, bliver tallet lavt. Bedre er det derfor at fokusere på den øverste linie, hvor lejen og prisen vedrører lejligheder af samme type.

For tallene i den øverste linie er der en tendens til, at prisen stiger i forhold til huslejen for lejlighederne med bedre beliggenhed. Det skyldes formentlig, at der forventes en kapitalgevinst på de gode beliggenheder, som derfor er mere efterspurgt, især når indkomst og befolkning stiger. I storbyer med befolkningstilvækst må der således forventes en tendens til, at prisen på lejligheder med god beliggenhed sættes højt i forhold til lejeniveauet. Alt i alt er forskellen dog ikke så stor mellem de enkelte beliggenheder, og man kan vel konkludere, at forholdet mellem pris og leje på et boligmarked præget af fri prisdannelse er ca. 20, eller tæt på det dobbelte af de tal, der er kommet frem i tidligere danske undersøgelser over forholdet. Den meget store forskel, der betyder, at huslejerne kun vil stige til det halve af tidligere skøn, må naturligvis undre. Flere forklaringer er mulige: En er, at det uregulerede private danske udlejningsmarked er meget lille, således at udbydere har en stærk monopolistisk position på markedet og benytter sig af denne til at tage en forholdsvis høj husleje. En anden er, at nogle af de antagelser, der ligger bag de danske beregninger, ikke er rimelige. Således kan man undre sig over den meget høje realrente (inklusive risikopræmie) på 7 procent, som Det Økonomiske Råd (2001) anvender i beregningerne. Selv om der uden tvivl er segmenter af det private udlejningsmarked, hvor konkurrencen mellem udbydere er begrænset, ser det ud, som om de tidligere beregnede lejeforhøjelser ved afregulering af markedet er overdrevne⁷. I lyset af det aktuelle ”prisboom” på det københavnske boligmarked er det yderligere værd at understrege, at forventede kapitalgevinster i mange tilfælde vil slå igennem i priserne, således at disse ligger endnu højere i forhold til huslejerne.

En praktisk tilgang til afregulering

Uanset at tidligere skøn over lejeforhøjelserne har været overdrevne, vil der være mange tilfælde, hvor en fri markedsleje langt vil overstige dagens regulerede leje. Det er derfor rimeligt, at beboere, der rammes af forhøjelsen, får stigningen fordelt over en længere årrække, f.

⁷ Noget af forklaringen på, at DØR (2001) beregningerne virker forkerte, er, at tiderne skifter. Realrenten på et 10 årigt statspapir ligger i dag i euroområdet mellem 1½ og 2 pct. p.a. Tilføjer man en risikopræmie på 1½ pct. point for boliginvesteringer, bliver realrenten godt 3 pct. p.a. Indsætter man 3,1 pct. p.a. i DØR-formlen, bliver pris/leje forholdet 20. Velfærdskommissionen (2006) p. 659 anvender en realrente på 3 pct.

eks. over en 20-30 årig periode. I første omgang kan det endvidere være hensigtsmæssigt kun at lade markedslejen råde for nyindgåede lejemål, således som det i dag sker for nyere eller nyrenoverede ejendomme. Førstegangslejere vil derfor ikke have krav på lavere leje, mens det for lejere, der flytter fra en tidligere reguleret leje i princippet skal være muligt at fortsætte med en lav leje, der kun langsomt hæves til markedslejen. En praktisk løsning på dette problem kan være at oprette en Boligfond, hvortil ejere af udlejningsejendomme med regulerede lejer indbetaler forskellen op til markedslejen, når der sker genudlejning af lejlighederne. Indbetalingerne, der er knyttet til den enkelte lejlighed, nedtrappes gradvist over en årrække, f. eks. 30 år. Lejeren, der flytter fra en reguleret leje, får et personligt ”bevis” i samme Boligfond, der medfører udbetaling af forskellen mellem den regulerede leje og markedslejen på fraflytningstidspunktet, og således at der også her sker en nedtrapning af udbetalingerne over en længere årrække, f. eks. 25 år. Formålet med fonden vil være at udjævne lejeforhøjelsen over en årrække, samtidig med at mobiliteten mellem lejemål forøges⁸. For at fremme mobiliteten yderligere, vil lejen i eksisterende regulerede lejemål på samme måde langsomt skulle forhøjes. Her opstår det problem, at markedslejen i princippet ikke kendes, når lejligheden ikke fraflyttes. Markedslejen må derfor skønnes på baggrund af kendt markedsleje for samme areal, udstyr, beliggenhed mv. Det er derfor vigtigt først at få en god statistik, som kan belyse de forhold, der er bestemmende for markedslejens størrelse. På et frit boligmarked vil der naturligvis være behov for instanser og mekanismer, der kan beskytte lejere mod urimelige lejeforhøjelser og opsigelser.

Fra almennyttige til non-profit boligselskaber

Et fuldt liberaliseret udlejningsmarked indebærer, at også lejligheder, som i dag udbydes af almene boligselskaber fremtidigt skal udlejes på markedsvilkår – f. eks. med brug af den i forrige afsnit skitserede Boligfond til udjævning af lejeforhøjelserne⁹. Boligselskaberne vil endvidere skulle hente anlægskapital på kapitalmarkederne i konkurrence med andre boligselskaber samt private selskaber, der søger at maksimere profitten (profit-selskaber). Ligeledes vil de almene boligselskaber skulle byde på løsning af kommunale sociale boligopgaver, f.

⁸ Skak (2005) giver et mere detaljeret bud på en sådan lejeudligningsfond. Bemærk, at systemet også modvirker, at udgifterne til boligstøtte ”eksploderer” ved overgangen til et frit udlejningsmarked.

⁹ I nogle tilfælde kan markedslejen være lavere end den aktuelle leje.

eks. et kommunalt krav om at der i et lejlighedskompleks skal være et antal mindre og beskedent udstyrede boligenheder¹⁰, på lige vilkår med profit-selskaber.

I et marked hvor vilkårene er ens for alle selskaber, kan man spørge sig, om der er nogen grund til at have almene boligselskaber. Svaret er, at de almene boligselskaber i form af non-profit¹¹ selskaber kan komme til at spille en vigtig velfærdsforøgende rolle på udlejningsmarkedet. Det hænger sammen med, at alle boliger er forskellige, således at der i praksis ikke er tale om et stort marked med fuldkommen konkurrence, men om en mængde delmarkeder hvor udbydere har en grad af monopolstilling, fordi tilgang af nye konkurrenter tager tid, og fordi beliggenhedsaspektet helt kan udelukke tilgang af nye udbydere. I sådanne markeder vil profitselskaber have et stærkt incitament til at udnytte deres monopolstyrke til at tage høje priser og reducere boligernes kvalitet, så velfærden reduceres. Såfremt profit-selskaberne samarbejder, kan de yderligere forstærke deres monopolstyrke med stigende negativ virkning på den samlede velfærd. I sådanne markeder kan konkurrence fra non-profit selskaber, der lægger ringe vægt på profitindtjening til fordel for en målsætning om at skaffe gode boliger, tvinge prisen ned og udbudet op svarende til fuldkommen konkurrence niveauet¹². Tilstedeværelse af en non-profit sektor på boligmarkedet vil således være et vigtigt led i bestræbelserne på at få en høj boligvelværd på et frit marked.

Markedet for ejerboliger

Almennyttige boligselskaber og andelsboliger

På et fuldt liberaliseret marked vil almennyttige boligselskaber naturligvis også kunne bygge boliger, der sælges som ejerboliger i konkurrence med profit-selskaber. Også på dette marked kan non-profit selskaber forøge konkurrencen til gunst for køberne.

Den kollektive ejendomsret, som findes i andelsboligselskaber, vil fortsat kunne eksistere på et liberaliseret marked med de fordele, som fælles administration, varetagelse af vedligehold-

¹⁰ Det vil være rimeligt, at lade sådanne krav være fulgt af et offentligt tilskud, der kompenserer for negative virkninger på andre lejemaal.

¹¹ Med non-profit menes ikke at selskaberne ikke må indtjene profit, men blot at der ikke må udbetales profit til private ejere.

¹² Se Skak (2006) for en formaliseret præsentation.

delse og ydre anlæg mv. kan indebære. Det er imidlertid vanskeligt at argumentere for, at kollektivt ejerskab i sig selv skal føre til andre regler for beskatning eller subsidiering end for individuelt ejede boliger. Der kan dog være tilfælde, hvor subsidiering er velbegrundet, f.eks. hvis et andelsboligselskab får pålagt, at fordele et antal ”sociale klienter” blandt beboerne. Men man skal ikke strække argumentet for langt, for det fører til, at alle, der får en ”social klient” som nabo, skal kompenseres. De forskellige selskabers regler for handel med andelsboligerne må ophæves i et liberaliseret marked, og belåningsmulighederne må ligestilles med gældende regler for individuelle ejerboliger.

Private ejerboliger

Markedet for private ejerboliger er ikke underkastet nogen prisregulering. Her bestemmes udbud og fordeling af boligerne af markedskræfterne (eller om man vil: pengepungen). På et liberaliseret marked bør afkastet af den kapital, som ejeren placerer i boligen principielt beskattes på samme måde som afkastet af andre placeringer på kapitalmarkedet. Danmark har (på linie med Sverige, Holland og Belgien) valgt at beskatte afkastet i form af en ejendomsværdibeskatning, samtidig med at der gives skattelettelse for renteudgifterne; mens Tyskland, Frankrig og UK ikke beskatter afkastet og ej heller giver skattelettelse for renteudgifterne¹³. I Danmark har vi desuden besluttet, at ejendomsværdiskatten ikke må stige, således at reallejen ved at bo i egen bolig med tiden nedsættes. Hvis man f. eks. bliver et bedre menneske af at bo i en ejerbolig, kan det være et argument for en subsidiering af ejerboligen i forhold til lejerboligen, men der er ikke overbevisende belæg for det. Et politisk ønske om at favorisere ejerboligen kendes dog også fra andre lande.

Aktuelt betales ca. 1 procent af ejendomsværdien ved indgangen til 2002 i ejendomsværdiskat, hvortil kan lægges en grundskyld på ca. ½ procent af ejendomsværdien, jfr. DØR (2001 p. 271), eller i alt ca. 1½ procent af værdien. Tager man i stedet udgangspunkt i et pris/leje forhold på 20, jfr. drøftelserne ovenfor¹⁴, vil årslejen være 5 procent af værdien, således at renteudgifterne på realkreditlån skal reduceres med dette beløb ved opgørelsen af den (antaget negative) kapitalindkomst. Da negativ kapitalindkomst reducerer skatten med 1/3, fører det til en forøget beskatning svarende til $0,33 \times 0,05 = 0,0165$ eller ca. 1½ procent af ejendomsvær-

¹³ Se ECB (2003).

¹⁴ Pris/leje forholdet er formentlig højere for parcelhuse end for ejerlejligheder.

dien. Resultatet bliver således, at de aktuelle beskatningssatser ikke indebærer en subsidiering af ejerboligen¹⁵. Subsidieringen skyldes, at beskatningsgrundlaget ikke følger udviklingen i ejendomspriserne på grund af skattestoppet.

Kapitalgevinster

En liberalisering af boligmarkedet vil udløse kapitalgevinster til nogle ejere af ejendomme og dermed til formueomfordelinger, som pladsen her ikke tillader en nærmere gennemgang af. Men i relation til den nylige debat om opskrivning af andelsbeviser til markedsværdi vil man kunne ”dæmpe gevinsten” og bevare mobiliteten ved at lade kapitalgevinsten ved salg indbetale til den ovennævnte Boligfond. Ejeren får i stedet et personligt ”bevis” med udbetaling af et årligt afkast af kapitalgevinsten, men således at udbetalingen nedtrappes over en længere årrække, f. eks. 25 år.

Konklusion

Det vigtigste budskab i det ovenstående har været at forklare, at når det danske beskatnings- og tilskudssystem giver en forholdsvis ligelig indkomstfordeling (efter skat og tilskud), er der oplagte velfærdsforbedrende fordele ved at give boligmarkedet frit og lade markedet (penge-pungen) bestemme mængden og fordelingen af boligerne. En liberalisering af boligmarkedet vil naturligvis betyde en større boligudgift for mange lejere, men stigningen kan udjævnes over en lang årrække, uden at det går ud over fleksibiliteten på markedet. Hertil kommer, at en afregulering af huslejerne ikke vil give så store lejeforhøjelser, som tidligere skønnet. Det er også en vigtig pointe, at de almennyttige boligselskaber kan komme til at spille en nyttig rolle på et konkurrencepræget boligmarked, hvis de omstiller sig til non-profit selskaber og agerer i fri konkurrence med andre non-profit og profit selskaber. Som aktive markedsspillere vil non-profit selskaberne kunne løfte kvalitet og effektivitet på boligmarkedet.

På ejerboligfronten argumenteres der for, at medlemmer af andelsboligselskaber bør behandles skatte- og belåningsmæssigt på lige fod med andre, der bor i egen bolig. Endelig vurderes det, at der ikke i de nuværende satser for ejendomsbeskatningen ligger en subsidiering af ejer-

¹⁵ Mens DØR (2001) og Velfærdskommissionen (2006) mener, at ejerboligen principielt skal beskattes så afkastet bliver som for en købt obligation, er opfattelsen her, at den principielt skal beskattes som en udlejningsejendom.

boligerne. Subsidieringen skyldes først og fremmest skattestoppet, der har låst beskatningsgrundlaget fast.

Referencer

Andersen, Hans Skifter (1993), *Hvordan fungerer et ureguleret boligmarked? – erfaringer fra USA*. Statens Byggeforskningsinstitut.

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2005), *Hamburger Mietenspiegel 2005*. Hamburg

Det Økonomiske Råd (2001), *Dansk Økonomi. Forår 2001*: Det Økonomiske Råd. Formandskabet.

Ekspertgruppen (2004): *Redegørelsen fra Ekspertgruppen vedr. Lejelovskommissionens modererede lejelovsmodel*. Socialministeriet.

European Central Bank (2003), *Structural factors in the EU housing markets*. March.

Fisher, S., R. Sahay and C.A. Végh (1998), *How Far Is Europe from Brussels*, IMF Working Paper WP/98/53.

Heijden, Harry van der (2002), Social Rented Housing in Western Europe: Developments and Expectations. *Urban Studies*, Vol. 39, No. 2, 327-40.

National Board of Housing Building and Planning, Sweden and Ministry for Regional Development of the Czech Republic. *Housing Statistics in the European Union 2004*. February 2004.

Skak, Morten (2005), *Et velfungerende boligmarked. Diskussionsoplæg*. Kan downloades fra Center for Bolig og Velfærds internetside <http://www.bovel.dk/index.php?ID=5>

Skak, Morten (2006), *A Role for Non-profit Companies on Rental Housing Markets*. Papir præsenteret på ENHR's konference. Ljubljana. Juli 2006. Kan downloades fra Center for Bolig og Velfærds internetside <http://www.bovel.dk/index.php?ID=5>

Velfærdskommissionen (2006), *Fremtidens velfærd - vores valg*. København. Kan downloades fra Velfærdskommissionens internetside <http://www.velfaerd.dk/>