

Til Økonomiudvalget

8. april 2005

/TBK

Hvordan kan der sikres billigere nybyggeri af boliger?

Kommunen kan på forskellig vis fremme opførelsen af billigere boliger inden for de rammer, som staten har fastlagt i den gældende lovgivning. Skal byggeriet af billigere boliger i større udstrækning fremmes, vil det således i sidste instans kræve en statslig medvirken i form af lovændringer.

I København udgør grundpris inklusiv byggemodning m.v. generelt 15 - 20 % af byggeriets samlede anskaffelsessum. Byggeomkostningerne tegner sig for 60 - 70 %. Fortjeneste og markedsføring m.v. udgør 15-20 %.

Drejer det sig om at fremme et billigere nybyggeri vil det være relevant at se nærmere på de enkelte hovedområder, herunder de enkelte udgiftsposter. Umiddelbart vil det være lettere at opnå en besparelse i nybyggeriet ved et mere rationelt byggeri, som reducerer byggeomkostningerne med 10 %, end ved en nedsættelse af grundpriserne med 10 %.

I hvilken udstrækning et billigere nybyggeri giver sig udslag i billigere boliger afhænger generelt af forholdet mellem udbud og efterspørgsel, herunder i hvilken udstrækning den statslige regulering indvirker på prisdannelsen.

Udbud af byggegrunde til boliger

Grundpriserne i København er generelt høje, hvilket bidrager til, at nye boliger bliver dyrere end i resten af landet. Udbudet af grunde til nybyggeri har indflydelse på prisdannelsen.

Den overvejende del af byggegrundene i Københavns Kommune er privatejede. Kommunen ejer kun få arealer til boligbyggeri. Kommunen er dog medejer af Ørestadsselskabet. Byggegrundene i Ørestad er i forhold til de fleste øvrige grunde til boligbyggeri i København forholdsvis billige. Men samlet set har kommunen kun begrænsede muligheder for direkte at påvirke udbudet af byggegrunde i København. Det er således de private grundejere, som har den afgørende indflydelse på prisdannelsen på byggegrunde i København.

Via kommuneplanlægningen fastlægges rammer for hvor og i hvilket omfang, der kan etableres boliger. Både ved udarbejdelsen af Kom-

8. kontor

**Rådhuset
1599, København V**

**Telefon
33 66 33 66**

**Telefax
33 66 70 23**

**Direkte telefon
33 66 26 72**

**E-mail
tbk@okf.kk.dk**

www.kk.dk

muneplan 2001 og forslag til Kommuneplan 2005 er mulighederne for at etablere nye boliger i Københavns Kommune blevet udvidet. Det skønnes, at forslag til Kommuneplan 2005 giver plads til op imod 45.000 nye boliger. I lokalplanlagte områder er aktuelt ca. 4.000 boliger ved at blive opført eller er der givet byggetilladelse til. En række projekter er herudover under udformning med i alt ca. 4.000 boliger. Yderligere er der i lokalplanlagte områder plads til ca. 4.500 nye boliger. Endelig er der ved at blive udarbejdet lokalplaner for områder, hvor der i alt vil kunne opføres ca. 6.000 boliger. Kommunen søger via kommune- og lokalplanlægningen at sikre en stor rummelighed for boligbyggeri, hvorved prisdannelsen på byggegrundene påvirkes indirekte.

Støttet byggeri

Almene boliger

Kommunen afsætter løbende midler til medfinansiering af alment boligbyggeri. Aktuelt bidrager kommunen med 7 % af grundkapitaludgifterne ved alment nybyggeri. For at fremme kommunens boligpolitik, herunder et effektivt nybyggeri, tildeles grundkapitallån for byggeri af almene boliger på baggrund af udbud. For årene 2003 – 04 har været afsat midler til etablering af 1.200 – 1.400 almene familieboliger.

Staten har indført et bindende maksimumbeløb for anskaffelsessummen for alment byggeri, hvorved byggeri af almene familieboliger i hovedstaden aktuelt maksimalt må koste 17.240 kr. pr. m² bruttoetaageareal. Huslejen pr. m² i alment nybyggeri ligger på årsbasis på omkring 1.000 kr. i København. Det giver en månedlig husleje på ca. 7.500 kr. ekskl. forbrug for en lejlighed på 90 m². På den ene side bidrager maksimumbeløbet til en billigsgørelse af de almene boliger. På den anden side betyder maksimumbeløbet, at der er områder i kommunen - f.eks. dele af havnen, hvor det ikke er muligt at bygge almene boliger, hvilket gør det sværere for kommunen at nå målet om blandede ejerformer. Det nye maksimumbeløb og udbudsregler har betydet, at de afsatte midler for 2003 og 2004 til alment byggeri i København ikke har kunnet finde anvendelse så hurtigt som forudsat, men først fuldt ud forventes disponeret i 2006.

Analyser fra Arbejderbevægelsens Erhvervsråd¹ viser, at den lave rente og nye låneformer har betydet en svækkelse af det almene nybyggeris økonomiske konkurrenceevne i forhold til ejerboligerne. Det er således kun i Storkøbenhavn og Århus, at nyopførte almene boliger har

¹ "Ledige almene boliger og årsagerne hertil", Arbejderbevægelsens Erhvervsråd i samarbejde med Boligselskabernes Landsforening, oktober 2004

lavere boligudgifter end nykøbte ejerboliger uanset finansieringen af disse.

En måde at forbedre det almene byggeris konkurrenceevne/billiggørelse af nybyggeriet på er ved at forbedre byggeriets lånebetingelser, at øge graden af statslig subsidiering og at gøre maksimumsbeløbet mere fleksibelt for København.

Fremme af privat udlejningsbyggeri

I december 2002 vedtog folketinget lov om fremme af privat udlejningsbyggeri. Loven er en statslig støtteordning for perioden 2003 – 07. Lovgivningen indeholder bestemmelser om maksimale anskaffelsessummer. For det storkøbenhavnske område er der defineret følgende beløbsgrænser: 3.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for grundprisen, 13.500 kr. pr. m² bruttoetageareal for den resterende del af anskaffelsessummen og 1.800.000 kr. pr. lejlighed.

Lov om fremme af privat udlejningsbyggeri er efterfølgende blevet revideret to gange. Ved den seneste ændring er der sket væsentlige forbedringer i tildelingskriterierne, som har afstedkommet, at der ved seneste fordelingsrunde er givet støttetilsagn til opførelsen af 767 boliger i Københavns Kommune. Disse boliger udgør lidt over halvdelen af de boliger, der er givet tilsagn til ved seneste fordelingsrunde.

Lov om fremme af privat udlejningsbyggeri indeholder ikke regler for lejeniveauet for de støttede boliger. Den måde hvorpå lejeniveauet forsøges reguleret er indirekte via fastlæggelsen af et maksimalbeløb for anskaffelsessummen.

Søgningen på støtteordningen har langt oversteget beløbsrammen. En udvidelse af støtterammen vil således kunne medvirke til yderligere privat udlejningsbyggeri. Graden af subsidiering kan også overvejes ændret. For at sikre, at boligerne kommer den tiltænkte målgruppe til gavn kan det foreslås, at der i loven fastlægges regler for huslejeniveauet, som sikrer en leje, der svarer til lejeniveauet for tilsvarende støttede almene boliger.

Udvikling af større boligområder

I forbindelse med udvikling af større boligområder i Københavns Kommune har kommunen undertiden etableret forskellige former for partnerskaber med involverede grundejere, bygherrer og developere. Gennem disse udviklingssamarbejder har kommunen arbejdet for blandede boligområder. Det har i samarbejdet omkring Valby Eksempelprojekt afstedkommet byggeri af ca. 100 almene boliger. Samarbejdet omkring Sluseholmen vil i første omgang medføre opførelsen

af ca. 150 almene boliger. I samarbejde med Ørestadsselskabet er der foreløbig skabt rammer for byggeriet af lidt over 800 almene boliger.

En videreudvikling af kommunens forskellige samarbejdsformer med private selskaber samt forbedringer af kommunens muligheder for at indgå i sådanne, vil indirekte kunne medvirke til at fremme flere billige boliger i form af alment byggeri.

Øget konkurrence og mere effektivt byggeri

Byggebranchen er generelt præget af en manglende effektivitet, som bl.a. betyder, at nye boliger er ca. 20 – 30 % dyrere end i sammenlignelige EU-lande². Dette er senest bekræftet i en undersøgelse foretaget af det engelske analysehus EC Harris, som udpeger Danmark til at være det dyreste sted at bygge blandt et bredt udsnit af lande³. Branchen er karakteriseret ved et forholdsvist lukket marked med få og dominerende aktører, som medfører høje avancer og lav produktivitet⁴.

Fra statslig side er truffet beslutning om eller er under iværksættelse enkelte initiativer, som skal medvirke til at øge konkurrencen og fremme et mere effektivt boligbyggeri. Det drejer sig f.eks. om udbud af bygherreopgaven ved alment boligbyggeri og rammeudbud⁵ ligeledes for almene boliger. Som en del af regeringens konkurrenceevnepakke er igangsat initiativer, som skal forbedre IT-anvendelse - f.eks. i form af det digitale byggeri og prisgennemsigtigheden i byggeri – f.eks. ved etableringen af en prisportal for byggevarer. Prisportalen lukker imidlertid nu efter omkring et års tids virke, som følge af boykot fra byggevareforhandlerne. Det er problematisk, da ikke mindst priserne på byggematerialerne har stor betydning for de samlede byggeomkostninger. Over halvdelen af byggeomkostningerne ved et typisk dansk nybyggeri bruges på køb af byggematerialer⁶.

I byggebranchen arbejdes endvidere med et mere effektivt byggeri i form af en mere optimal organisering og ved indførelse af nye byggetekniske løsninger f.eks. ved en industrialisering af byggeriet, som det eksempelvis ses i ”Bo Klok”.

² Byggeriets Fremtid, Redegørelse fra Byggepolitisk Task Force By- og Boligministeriet, Erhvervsministeriet, december 2000

³ Politiken 28. januar 2005

⁴ Konkurrenceredegørelse 2001, Konkurrencestyrelsen maj 2001

⁵ Folketinget vedtog i december 2004 en ændring af almenboligloven med henblik på iværksættelse af forsøg med udbud af rammeaftaler i alment nybyggeri. Målet er at reducere byggeomkostningerne med 10 pct. Med rammeudbud gør man det muligt at anvende det samme byggekoncept flere gange - og dermed opnå billigere byggeri. Det forventes, at socialministeren på vegne af de interesserede boligorganisationer indgår 3 -6 aftaler med leverandører af boligbyggeri. Forsøget løber i 4 år og grundlaget for ordningen vil være klar den 1. januar 2006.

⁶ Byggematerialer – en analyse af prisdannelse, rabatstruktur og logistik, Erhvervs- og Boligstyrelsen februar 2004.

Spørgsmålet er, om de forskellige initiativer vil bidrage til den fornødne konkurrence og effektivisering generelt i byggebranchen.

En øget konkurrence vil evt. kunne fremmes ved en skærpelse af konkurrencelovgivningen og gennemførelse af større eksempelprojekter i København, hvor de traditionelle forsyningskæder i byggematerialebranchen brydes og hvor der både eksperimenteres med nye byggetekniske løsninger og organisering af byggeriet.