

Alment boligbyggeri

## Højere grundkapital er uhensigtsmæssigt i den aktuelle konjunktursituation

Almene boliger finansieres gennem optagelse af almindelige realkreditlån og en kombination af statslig og kommunal støtte samt beboerindskud. Den kommunale medfinansiering kaldes kommunal grundkapital. En forhøjelse af grundkapitalen fra de nuværende 10 pct. vil betyde, at der de kommende år vil blive bygget markant færre almene boliger. Til gengæld vil det også medføre et stort byggeboom her og nu, fordi kommunerne har et incitament til at fremskynde opførelsen af almene boliger inden grundkapitalen bliver hævet. I den nuværende konjunktursituation vurderes dette at være uhensigtsmæssigt.

af cheføkonom **Erik Bjørsted**

**6. juni 2018**

### Analysens hovedkonklusioner

- Almene boliger finansieres gennem optagelse af almindelige realkreditlån og en kombination af statslig og kommunal støtte samt beboerindskud. Den kommunale medfinansiering kaldes kommunal grundkapital.
- Ændringer i den kommunale grundkapital har stor betydning for de tilsagn kommunerne giver til alment boligbyggeri. I perioder med lav kommunal grundkapital observeres typisk et højt tilsagnsniveau, og et lavt tilsagnsniveau i perioder med høj kommunal grundkapital.
- En forhøjelse af grundkapitalen fra de nuværende 10 pct. vil betyde, at der de kommende år vil blive bygget markant færre almene boliger. Til gengæld vil det også medføre et stort byggeboom her og nu, fordi kommunerne har et incitament til at fremskynde opførelsen af almene boliger inden grundkapitalen bliver hævet.
- I den nuværende konjunktursituation vurderes dette at være uhensigtsmæssigt.

### Kontakt

Direktør

Lars Andersen

Tlf. 33 55 77 17

Mobil 40 25 18 34

la@ae.dk

Kommunikationschef

Mikkel Harboe

Tlf. 33 55 77 28

Mobil 28 36 87 50

mh@ae.dk

## Højere grundkapital er uhensigtsmæssigt i den aktuelle konjunktursituation

Almene boliger finansieres gennem optagelse af almindelige realkreditlån og en kombination af statslig og kommunal støtte samt beboerindsud. Den kommunale medfinansiering kaldes kommunal grundkapital.

I forbindelse med de igangværende forhandlinger mellem kommunerne og finansministeriet forventes finansministeriet at forslå en forhøjelse den kommunale grundkapital.

Ændringer i den kommunale grundkapital har stor betydning for de tilsagn kommunerne giver til alment boligbyggeri. I perioder med lav kommunal grundkapital observeres typisk et højt tilsagnsniveau, og et lavt tilsagnsniveau i perioder med høj kommunal grundkapital.

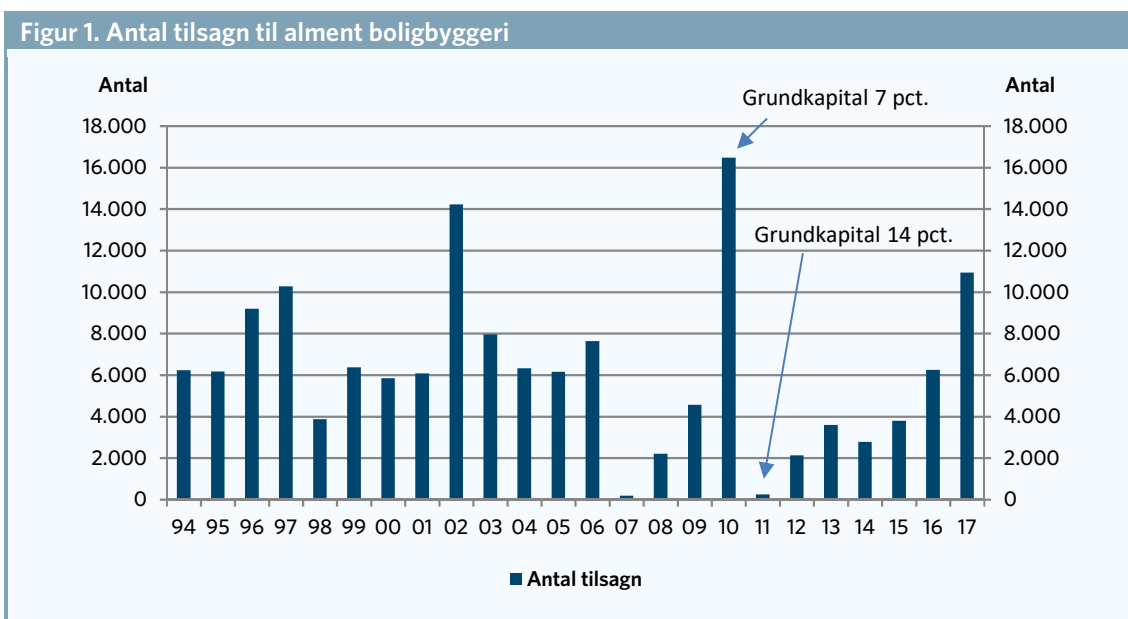
Annonceringen af forhøjelser af den kommunale grundkapital kan få kommunerne til at give ekstraordinært mange tilsagn til alment boligbyggeri, mens grundkapitalen stadigvæk er lav. Efterfølgende, når grundkapital er blevet hævet, er tilsagnsniveauet til gengæld meget lavt.

Det så man bl.a. i 2010, hvor man medio året annoncerede, at grundkapitalen i 2011 ville stige fra 7 pct. til 14 pct. Det medførte en ekstraordinær stor stigning i antallet af tilsagn i 2010. Til gengæld var antallet af tilsagn ekstremt lavt i 2011, hvor grundkapitalen var blevet hævet. Det fremgår af figur 1.

Efterfølgende er grundkapitalen sænket igen til 10, og niveauet i antallet af tilsagn er vokset igen.

En forhøjelse af grundkapitalen fra de nuværende 10 pct. vil betyde, at der de kommende år vil blive bygget markant færre almene boliger. Til gengæld vil det også medføre et stort byggeboom her og nu, fordi kommunerne har et incitament til at fremskynde opførelsen af almene boliger inden grundkapitalen bliver hævet.

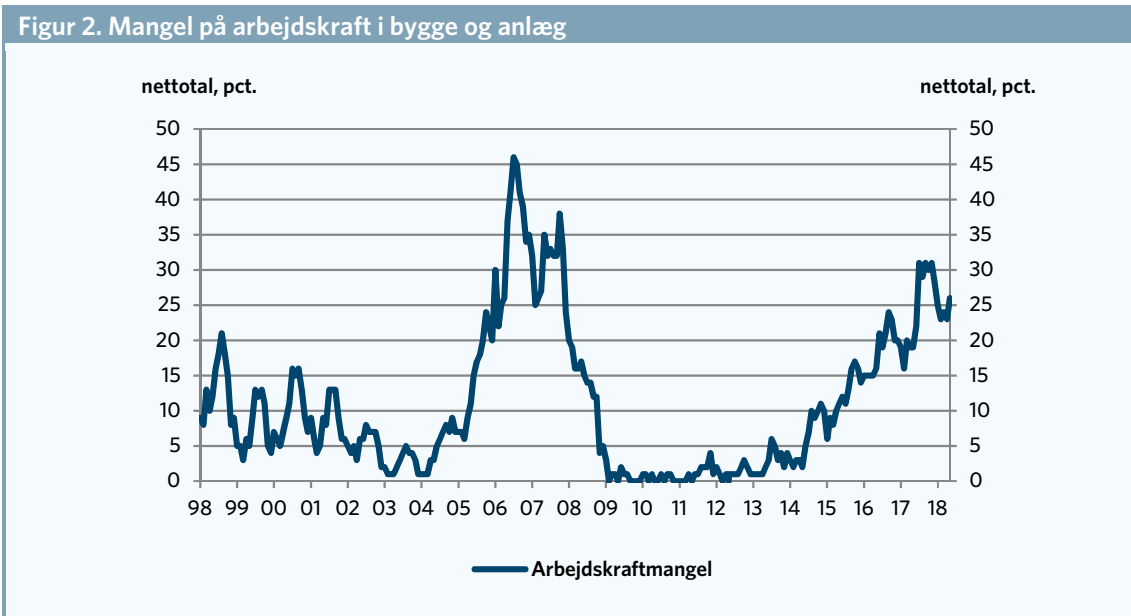
I den nuværende konjunktursituation vurderes dette at være uhensigtsmæssigt.



Kilde: AE på baggrund af Boligstat.dk.

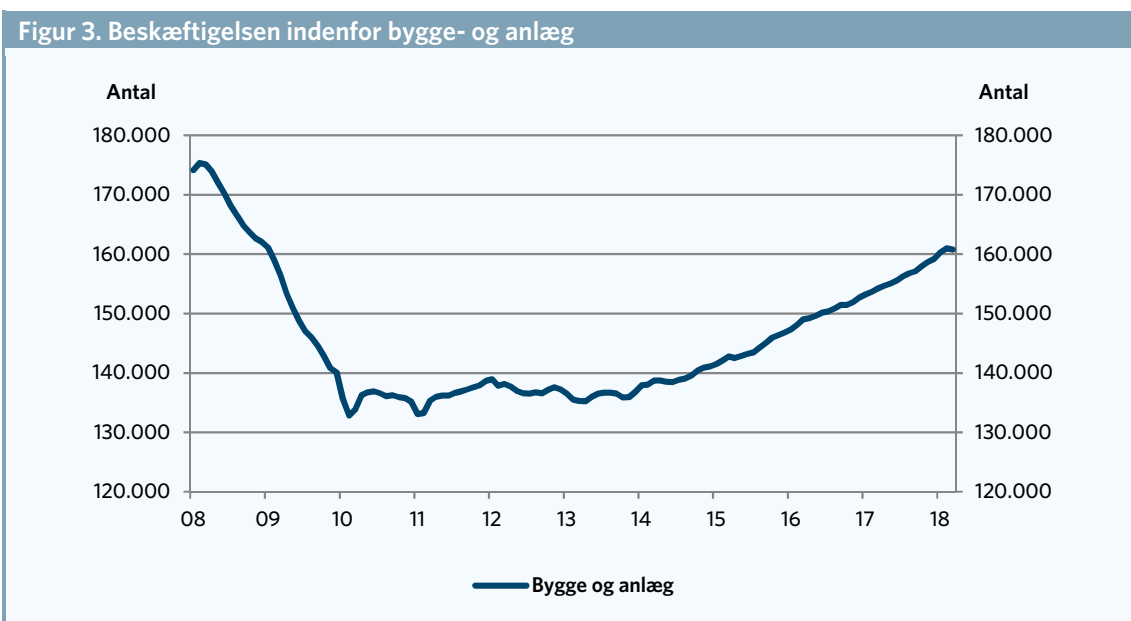
Selv om der ikke er nogen akut fare for overophedning på det danske arbejdsmarked, og mangel på arbejdskraft ikke er et meget udbredt problem på det danske arbejdsmarked, er der alligevel grund til at holde ekstra godt øje med byggeriet.

Iflg. de seneste tal fra Danmarks Statistiks konjunkturbarometer melder 26 pct. af virksomhederne indenfor byggeriet om mangel på arbejdskraft, som en produktionsbegrænsende faktor. Andelen af virksomheder indenfor byggeriet, som melder om mangel på arbejdskraft er på samme niveau som i 2006 lige inden økonomien blev overophedet. Det fremgår af figur 2.



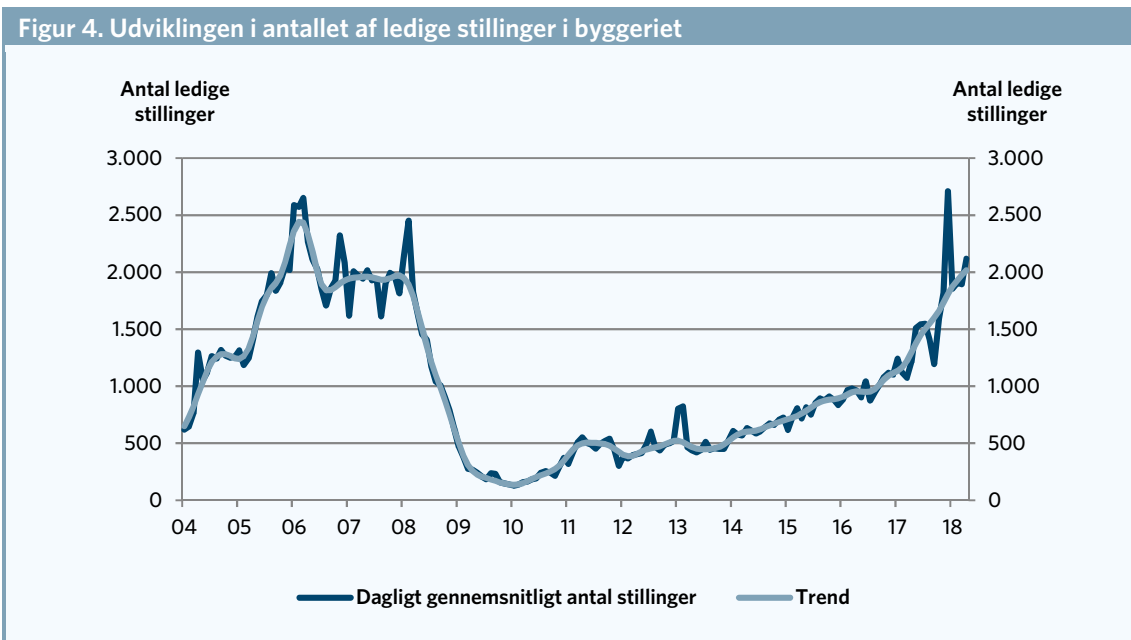
Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistik.

Beskæftigelsen i byggeriet er også vokset kraftigt under opsvinget, og ligger aktuelt 14.500 personer under niveauet før krisen brød ud, hvor beskæftigelsen i byggeriet var unaturlig høj bl.a. pga. det oppustede boligmarked.



Kilde: AE på baggrund af Danmarks Statistik.

Antallet af ledige stillinger indenfor byggeriet på Jobnet er også vokset kraftigt, og befinder sig i dag omkring samme niveau som i årene 2006-2008. Specielt i 2017 har der været en kraftig vækst i antallet ledige stillinger indenfor bygge og anlæg. Det fremgår af figur 4.

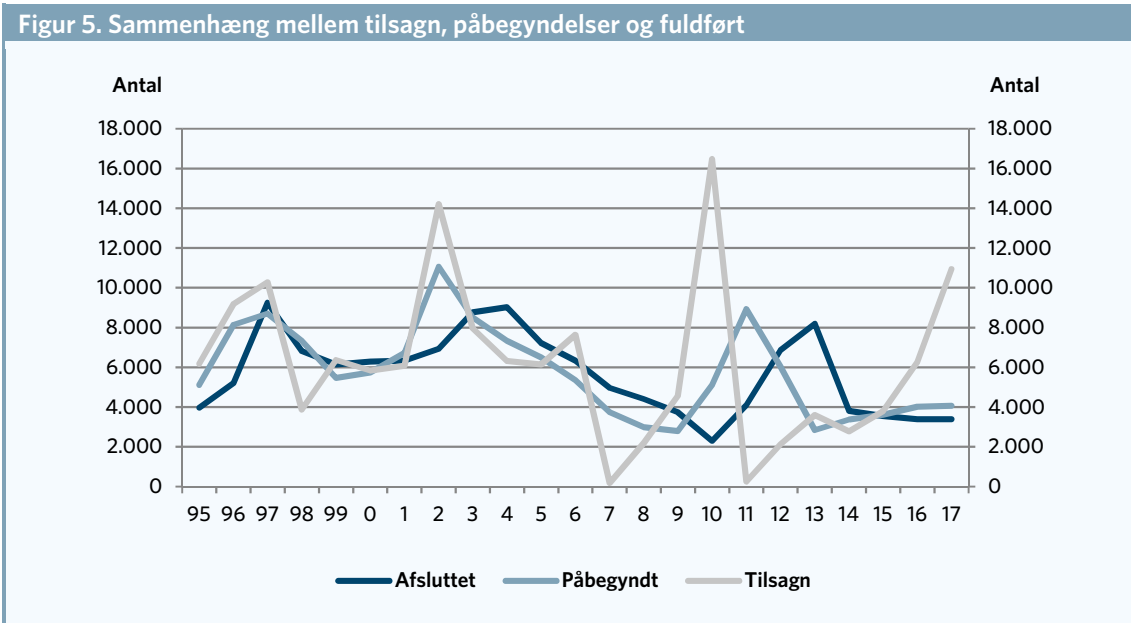


Anm.: Data er sæsonkorrigeret.  
 Kilde: AE på baggrund af Jobnet.

På trods af de gode jobmuligheder indenfor byggeriet og en del virksomheder også melder om mangel på arbejdskraft, er lønstigningerne indenfor byggeriet fortsat moderate. Lønstigningerne indenfor byggeriet er heller ikke for alvor blevet kraftigere, som man ville forvente, hvis vi nærmede os en overophedning.

Et byggeboom på nuværende tidspunkt, vil dog øge risikoen for mangel på arbejdskraft markant indenfor byggeriet. Beskæftigelseseffekterne af alment boligbyggeri kommer hurtigt, og strækker sig også over noget tid.

Typisk går der omkring ½ år fra et alment byggeprojekt får tilsagn, til byggeriet påbegyndes. Fra påbegyndelse af byggeriet til byggeriet tages i brug går der typisk omkring 1 år. Beskæftigelseseffekten er størst under byggefasen, men inden byggeriet går i gang, er der også beskæftigelseseffekter, fordi blandt andre arkitekter og entreprenører planlægger byggeriet. Samlet set går der typisk omkring 1½ år fra et projekt får tilsagn, til byggeriet står klar til indflytning.



Kilde: AE på baggrund af Boligstat.dk.

Temperaturen i bygge- og anlægsbranchen er relativt varm. Der er ikke tale om overophedning, men det er i en sådan situation ikke hensigtsmæssigt med et byggeboom, som det vi så i 2010 i forlængelse af, at man annoncerede, at grundkapitalen ville blive hævet.

Dertil kommer, at det denne gang godt kan blive endnu voldsommere. Regeringen har i sin ghettoaftale bestemt, at 60 pct. af familieboligerne i de såkaldt hårde ghettoer skal afvikles, og dermed bliver der brug for ekstra nye boliger til at erstatte de gamle.