

Kommentarer

Refleksioner over Ølgaard-udvalgets trilogi

Jens Lunde

Institut for Finansiering, Handelshøjskolen i København

Udvalgets virke

Daværende boligminister Thor Pedersen vitaminiserede den boligpolitiske debat og det boligøkonomiske analysegrundlag ved at ned-sætte Ølgaard-udvalget med professorerne Ellen Andersen, P. C. Matthiessen og som formand Anders Ølgaard den 17. februar 1987.

6 1/2 år efter afsluttede udvalget arbejdet med sin tredje betænkning, der endnu en gang bar den ydmyge undertekst: »et debatoplæg«. Debatten var vakt, og den fik urimeligt ofte et politisk eller polemisk indhold, uden megen respekt for den solide dokumentation og analytiske argumentation, der præger betænkningerne.

Debatten blev flittigt styrket af udvalget og ikke mindst af dets formand i en lang række fora. Både første og anden betænkning blev fulgt af en høring. Enkelte faglige biprodukter fremkom også fra udvalget, jfr. (Ellen Andersen m.fl. 1989) og (Ellen Andersen 1994). Udvalgets arbejder har inspireret til mange såvel faglige som debatprægede mod- og medindlæg.

Nægtes kan det dog ikke, at debattrykket gradvist aftog. Boligministre udskiftes undertiden hurtigere, end sagkyndige udvalgsarbejder kan fremtrylles. Den aftagende politiske bevågenhed over for udvalgets virke kan måske også ses ved, at emnerne for udvalgets to sidste rapporter rummede – så absolut relativt set – mindre politisk sprængstof. Men udvalget blev heldigvis ikke stoppet.

Det kunne frygtes, at et sagkyndigt udvalgs nærvær kunne bremse »nødvendige« politiske tiltag. Denne undskyldning blev vist ikke anvendt. På den anden side blev udvalgets arbejdsperiode ikke præget af afgørende ændringer af den boligpolitik, som udvalgets ressortministerium, boligministeriet, forestår. Derimod førte periodens svage økonomiske

udvikling, økonomiske politik og især skattepolitik til markante ændringer i vilkårene på boligmarkedet for omkring 2/3 af befolkningen. Disse problemer falder åbenbart kun i begrænset grad inden for boligministeriets resort og blev kun forholdsvis sporadisk berørt af udvalget i dets tredje betænkning.

Udvalgets kvalificerede økonomiske analyser af boligområdet er en sjældenhed i Danmark. Det skal heller ikke skjules, at udvalget i mange henseender har været en ø i havet. Kun sjældent foretager eller bidrager eksternt økonomisk sagkundskab til udvalgsarbejder for centraladministrationen. Kvaliteten af Ølgaard-udvalgets arbejder og den stærke gennemarbejdning må ellers klart kunne inspirere hertil. Udvalget har modtaget sekretariatsbistand fra boligministeriet (under ledelse af (nu) direktør Rud Werborg) i et nok frugtbart samarbejde, da ingen formulering kan mistænkes for at være undsluppet udvalgets overvågenhed.

Indholdet af de tre rapporter – uretfærdigt kort

Udvalgets første betænkning fra 1988: »Boligmarkedet og boligpolitikken – et debatoplæg« efterlod tre nøgleord: boligætning, boliglotteri og svanehalse.

Det første opus indledes med forbilledligt at anvende centrale talserier til at belyse befolkningens boligforhold og boligdelmarkerne. Opgørelsen af boligfrekvenser fores over i beregning af den potentielle boligefter-spørgsel frem til år 2025 – og til boligætningssynsvinkelen.

Den omfattende og dog korte gennemgang af de relevante regler for skat, finansiering samt pris- og lejefastsættelse udtrykker i sig selv boligmarkedets blanding af markedsøkonomi og stærk planøkonomi, men bærer også

Kommentarer

Refleksioner over Ølgaard-udvalgets trilogi

Jens Lunde

Institut for Finansiering, Handelshøjskolen i København

Udvalgets virke

Daværende boligminister Thor Pedersen vitaminiserede den boligpolitiske debat og det boligøkonomiske analysegrundlag ved at ned-sætte Ølgaard-udvalget med professorerne Ellen Andersen, P. C. Matthiessen og som formand Anders Ølgaard den 17. februar 1987.

6 1/2 år efter afsluttede udvalget arbejdet med sin tredje betænkning, der endnu en gang bar den ydmyge undertekst: »et debatoplæg«. Debatten var vakt, og den fik urimeligt ofte et politisk eller polemisk indhold, uden megen respekt for den solide dokumentation og analytiske argumentation, der præger betænkningerne.

Debatten blev flittigt styrket af udvalget og ikke mindst af dets formand i en lang række fora. Både første og anden betænkning blev fulgt af en høring. Enkelte faglige biprodukter fremkom også fra udvalget, jfr. (Ellen Andersen m.fl. 1989) og (Ellen Andersen 1994). Udvalgets arbejder har inspireret til mange såvel faglige som debatprægede mod- og medindlæg.

Nægtes kan det dog ikke, at debattrykket gradvist aftog. Boligministre udskiftes undertiden hurtigere, end sagkyndige udvalgsarbejder kan fremtrylles. Den aftagende politiske bevågenhed over for udvalgets virke kan måske også ses ved, at emnerne for udvalgets to sidste rapporter rummede – så absolut relativt set – mindre politisk sprængstof. Men udvalget blev heldigvis ikke stoppet.

Det kunne frygtes, at et sagkyndigt udvalgs nærvær kunne bremse »nødvendige« politiske tiltag. Denne undskyldning blev vist ikke anvendt. På den anden side blev udvalgets arbejdsperiode ikke præget af afgørende ændringer af den boligpolitik, som udvalgets ressortministerium, boligministeriet, forestår. Derimod førte periodens svage økonomiske

udvikling, økonomiske politik og især skattepolitik til markante ændringer i vilkårene på boligmarkedet for omkring 2/3 af befolkningen. Disse problemer falder åbenbart kun i begrænset grad inden for boligministeriets resort og blev kun forholdsvis sporadisk berørt af udvalget i dets tredje betænkning.

Udvalgets kvalificerede økonomiske analyser af boligområdet er en sjældenhed i Danmark. Det skal heller ikke skjules, at udvalget i mange henseender har været en ø i havet. Kun sjældent foretager eller bidrager eksterne økonomisk sagkundskab til udvalgsarbejder for centraladministrationen. Kvaliteten af Ølgaard-udvalgets arbejder og den stærke gennemarbejdning må ellers klart kunne inspirere hertil. Udvalget har modtaget sekretariatsbistand fra boligministeriet (under ledelse af (nu) direktør Rud Werborg) i et nok frugtbart samarbejde, da ingen formulering kan mistænkes for at være undsluppet udvalgets overvågenhed.

Indholdet af de tre rapporter – uretfærdigt kort

Udvalgets første betænkning fra 1988: »Boligmarkedet og boligpolitikken – et debatoplæg« efterlod tre nøgleord: boligætning, boliglotteri og svanehalse.

Det første opus indledes med forbilledligt at anvende centrale talserier til at belyse befolkningens boligforhold og boligdelmarkerne. Opgørelsen af boligfrekvenser fores over i beregning af den potentielle boligefter-spørgsel frem til år 2025 – og til boligætningssynsvinkelen.

Den omfattende og dog korte gennemgang af de relevante regler for skat, finansiering samt pris- og lejefastsættelse udtrykker i sig selv boligmarkedets blanding af markedsøkonomi og stærk planøkonomi, men bærer også

kimen til en mistanke om, at udvalget startede »forfra« i deres analyse. I de følgende »boligpolitiske problemstillinger«, »økonomiske mekanismer på boligmarkedet« og »den problematiske boligpolitik« leveres grundlæggende økonomiske analyser af en stor del både permanente og da aktuelle problemer på boligområdet. Det er i de kapitler boliglotteriet og svnehalsene fremstår. Det afsluttende »Udvalgets forslag til ændringer i boligpolitikken« tages op nedenfor.

Udvalgets anden betænkning fra 1990: »Boligmasse og boligkvalitet – et debatoplæg« er ret snævert centreret om boligernes kvalitet, nedslidning og forældelse, installationsmangler og vedligeholdelse. Rapporten har næsten et grundforskningspræg, og dens resultater har blivende værdi. Det afsluttende »Boligpolitiske konsekvenser« forekommer dog på punkter noget løst.

Udvalget fortsætter i sin tredje betænkning fra 1993: »Boligmætning og huslejespænd – et debatoplæg« den mere tekniske linie. Den indledes kort med boligmodelprægede kommentarer og tidsserier om boligdækning og husleje siden århundredeskiftet. I betænkningens ene hovedanalyse genoptages og uddybes den demografiske boligprognose fra første betænkning, hvor boligbehov, boligmætning, potentiel boligefterspørgsel og boligdækning er nøgleordene, og hvor analysen tilføjes en regional dimension. Alt i udvalgets analyser peger mod, at boligmætningen er en realitet, og mætningstendenserne ses udstrakt på markedet. Selv om udvalget ikke kan beskyldes for at overspille sin argumentation på det punkt, efterlader det ingen begrundelser for længere at støtte nybyggeri.

I tredje betænkningens anden hovedanalyse vises påny huslejestruktur og huslejespænd samt variansen og udviklingen heri. De gældende lovregler har høj forklaringsværdi i dette lotteri. Emnet for det afsluttende kapitel: mobiliteten på boligmarkedet, skulle måske oprindeligt have båret betænkning frem, men desværre spores især her træthedstegn hos udvalget.

Spor efter trilogien i boligpolitiske beslutninger?

Forslagene fra den første betænkning var opsummeret:

- nedbring huslejespændene (læs: sæt huslejerne op) imellem de allerede opførte lejligheder

- frigiv huslejerne i fremtidigt privat udlejningsbyggeri og beting en sådan frigivelse af tvungen finansiering med indeksslån

- satsen 2 1/2 % i lejeværdi for egen bolig skulle fordobles over 5 år

- mulighederne for at skærpe beskatningen af reale kapitalgevinster på ejerboliger skulle indgå i forhandlinger om en samlet boligpolitisk løsning

- dokumenterede vedligeholdelsesudgifter i ejerboliger skulle gøres fradragsberettigede

- IS-lån skulle i indeksfinansieringen af støttet boligbyggeri erstattes med IE-lån, og den uigennemskuelige støtteform skulle forenkles

- huslejeforhøjelser i det almentytlige skulle forblive i sektoren

- det støttede boligbyggeris omfang blev anset for at være et politisk spørgsmål, men det ansås for vanskeligt at opretholde et nybyggeri af størrelsesordenen 25.000 boliger årligt

- overgangsordninger o.l. måtte sikre gradvise huslejeforhøjelser.

Det må noteres, at økonomiske argumenter ikke altid var bærende for indholdet af disse forslag, der heller ikke altid havde sammenhæng med analyserne i betænkningens første 7 kapitler. Det er også nemt at notere, at en række forslag ikke er blevet søgt realiseret overhovedet, og at postulere, at nogle forslag – sænket nybyggeri og vedligeholdelsestilskud (i stedet for fradrag) – nok var blevet gennemført i alle tilfælde.

Et enkelt forslag synes direkte fulgt. Faktisk blev der etableret mulighed for at fastsætte huslejerne i nybyggede private lejeboliger uden hensyn til det lejedes værdi, hvis der finansieres med 50 årige I-lån (1 44 obligationer) som realkredit. Ud over det pudsige i at etablere finansieringsvang måtte det noteres, at en sådan investering ville være urentabel (Lunde, 1989), og bedømt efter obligationsmængden i disse serier har relativt få investorer påført sig selv tab derved.

Omvendt er der også handlet diametralt modsat udvalgets forslag. Fremfor ganske marginalt at stramme tilbagebetalingen af lån igennem huslejen, blev IS-lånenes løbetid nær

fordoblet i 1989, for at boligministeriet kunne spare penge ved at udskyde støttebetalingen og alligevel opretholde et vist støttet boligbyggeri. Ved den lejlighed blev forbindelsen mellem finansieringen og lejefastsættelsen i almenyttigt nybyggeri reelt afbrudt. Statsgældspolitikken over boligministeriets konto bestod altså i en markant udskydelse af fremtidige låns tilbagebetaling og en markant forøget risiko for staten som låntager.

Udvalgets forslag til hårdere beskatning af ejerboligerne vakte megen modstand. Set i lyset af prisfaldet – og stærke reale prisfald – der skete siden udvalgets første betænkning, må det noteres, at sådanne ændringer ville have forstærket krisen på ejerboligmarkedet og øget antallet af tvangsauktioner.

Udvalget har i sine senere betænkninger været mere tilbageholdende med at stille forslag. Men faktisk foreslår udvalget, at Københavns kommune (og andre kommuner) afstår deres boligejendomme, således som staten nu (med forkøbsret for beboerne) overtager Københavns boligejendomme. Udvalget pegede også på de særlige huslejevordene, lejerne opnår i ejendomme, hvor der også er erhvervslejemål.

Det ville naturligvis være uretfærdigt at bedømme udvalgets arbejde ud fra, om dets forslag faktisk vinder politisk fremme. Udvalgets hovedindsats lå på den analytiske front! Det er da også vurderingen her, at udvalgets væsentligste spor i den bolig- og samfundsøkonomiske debat netop var analytisk, nemlig dokumentationen af det mættede boligmarked.

Bemærkninger til udvalgets hovedresultater

Ved igennem mætningsanalysen at dokumentere, at der er »boliger nok«, viser udvalget også, at en eventuel fremtidig forøgelse af boligforbruget må ske som erstatningsbyggeri for boliger i den nuværende boligmasse og ved at forbedre de eksisterende boliger. Kun et opsving i fødslerne eller øgede nettoindvandring kan ændre det billede.

Som bemærket måtte det på den baggrund allerede efter udvalgets første betænkning være svært at begrunde et fortsat direkte støttet boligbyggeri. Dette »klarede« et embeds-

mandsudvalg dog i 1989 ved at omberegne Ølgaard-udvalgets potentielle boligefterpørgsel. Embedsmændene tillagde en »boligreserve« på 40.000 boliger til den nødvendige bestand, dvs at boligerne skulle stå tomme imellem beboernes ind- og udflytning, og de tillagte yderligere 40.000 boliger til samboende med to boliger, hvorefter prognose-kvoterne for de følgende års støttede boligbyggeri kunne opjusteres passende (Boligministeriet m.fl. – 1989). En sådan boligreserve må enten bestå af tomme boliger – og så er det samfundsøkonomisk spild, eller også må boligerne være beboede – og så er det jo blot en urealistisk forøgelse af boligbyggeriet. Lige så fantasifuld forekom opfindelsen af ekstra boliger til samboende i en tid, hvor boligforbruget var under fordyrelse bl.a. gennem reduceret subsidiering og stigende realrente.¹

Ølgaard-udvalget var utilbøjelig til selv at drage de fulde konsekvenser af sin boligætningsanalyse. Det peger gentagne gange på, at aktiviteten i byggevirksomheden må omlægges fra nybyggeri og til forbedringer og (ekstra) vedligeholdelse af boligbestanden. Der ved overser udvalget, at når det generelt ikke er rentabelt at bygge boliger, er det heller ikke rentabelt at forbedre boligejendomme op imod nybyggekkvalitet. Det er ren populisme da at begrunde subsidier til boligforbedringsformål, når de ikke kan begrundes til nybyggeri. Er det bedst at forbedre dårlige boliger eller at udskifte dårlige boliger med nye?

Ølgaard-udvalget har også stedse undladt at kombinere sine overvejelser om boligætning med sine forslag til afvikling af boligsub-

1. Det pågældende embedsmandsudvalg var samfundsøkonomisk et dyrt bekendtskab. Det samme udvalg havde fundet, at i 1990'erne ville boligministeriets udgifter i faste priser blive fordoblede. For at modvirke dette fremlagde udvalget et forslag til »offentlige besparelser ved forlængede indeklån«. At omdøbe en sænkning af ydelsen på et lån til en besparelse er i sig selv odiøst, når den udskudte tilbagebetaling skal forrentes. Men ydermere byggede forslaget på det matematiske falsum, at kursen på obligationer skulle være uafhængig af deres løbetid. – Beklageligvis blev et sådant forslag til lov ved forlængelsen af løbetiden for IS-lån til støttet boligbyggeri efter ca. 1990.

sidier, hvad enten disse forslag angår en hårdere ejerboligbeskatning eller lejeforhøjelser ved udligning af huslejespænd. Enhver fordyrelse af boligforbrug må uanset boligform presse mod reduceret boligefterspørgsel, og det vil forstærke tendensen til boligsmætning. Den ene mulighed er, at boligefterspørgerne »klumper sig sammen« i færre husstande, så boligdækningsgraden øges op imod en total smætning. Ved den anden mulighed er boligsmætningen indtrådt, og da vil lavere boligsubsidier alene slå igennem som lavere huslejeindtægter for udlejere og lavere ejerboligpriser, da tomme boliger i længden er en privatøkonomisk umulighed.

Ølgaard-udvalgets andet sæt hovedresultater ligger omkring huslejestrukturerne. Dokumentation er vel gennemført, men resultaterne bærer præg af et »deja vue«. Resultaterne af maksimale huslejer og andre huslejestemmelser har været analyseret så ofte herhjemme og i udlandet, at problemerne på boligmarkedet alt for tit og fejlagtigt er sat lig med huslejeruleringsproblemer.

Udvalget har karakteriseret de årgangsbestemte huslejespænd som hovedproblemet på udlejningsmarkedet. Det kan imidlertid ikke være rigtigt at se væk fra det huslejeniveau, som spændene udspreder sig ved. Fordelingsproblemerne på boligmarkedet er knyttet til de vidt forskellige boligomkostninger for boliger af – for efterspørgerne – helt ens kvalitet, uanset boligejerform og boligkarakteristika, hvorfor både huslejeniveau og -struktur må indgå i analysen.

Overraskende forekommer udvalgets standpunkt, »at målsætningen jo ikke er at overlade huslejefastsættelsen til markedskræfterne«. Det er svært at se, hvorledes huslejerne ellers skulle afspejle boligernes kvalitetsforskelle. Men ønskes huslejerne lagt under det markedspriseniveau, kunne der anvendes andre støtteformer end maksimalpriser. En frigivelse af huslejerne ville langt fra kunne bringe disse op på et niveau, hvor nybyggeri ville være rentabelt. Boligmarkedet er i forhold til den situation forlængst mættet som følge af boligforbrugets subsidiering over et halvt århundrede.

Ølgaard-udvalgets måske mest blivende resultater ligger omkring de grundige statistiske analyser af ejendommenes levetid. Det vil

blive husket og anvendt som beregningsforudsætninger, at praktisk talt ingen boliger under 40 år nedlægges, at der årligt nedlægges 1 promille af årgangen af boliger mellem 40 og 80 år, og at der årligt nedlægges 2 procent af årgangen af boliger mellem 80 og 120 år.

Analysen af de historisk forekomne levetider er interessant, men til prognoseformål kræver de heroiske forudsætninger om (a) kvaliteten og holdbarheden af de sidste 80 års og af fremtidigt byggeri, (b) udviklingen i den fremtidige byggeteknologi i bredeste forstand, (c) den fremtidige boligpolitik, (d) rentabiliteten af vedligeholdelse, (e) den totale fremtidige samfundsstrukturelle udvikling. Udvalget var opmærksomme herpå og bemærker om boligkvaliteten, at »På dette punkt har udvalget gennem tiden fået stadig mere information om boligmarkedet, som har ført til et stadig mere pessimistisk syn på kvalitetsudviklingen i efterkrigstidens nybyggeri.«

For så vidt interessant, om årtiers produktivitetstigninger mere eller mindre blot er udtryk for kvalitetsforringelser, og om dette kan »redde« byggevirkomhedernes aktivitet?

Som led i levetids- eller overlevelsesmodellerne arbejder udvalget med kapitalteoriens årgangs- og alderseffekter. Netop det forhold afslører et missing-link mellem makro-økonomer og den finansielle teori. Intet er mere naturligt end at sammenfatte tidsprofiler (cash flow) i en nutidsværdi. Den sprogligt spændende »Morten Olsen-effekt« udtrykker blot det velkendte, at kapitalværdien af en række givne betalinger falder, jo færre betalingerne er.

Udvalget kapitaliserer dog gerne i det tilfælde, at offentlige subsidier til afhjælpning af kvalitetsmangler i ejerboliger bliver overvæltet som højere salgspriser (2. betænkning side 67). De har derimod ikke anført ved subsidiering af forbedringer af lejerboliger, at lejernes ubetalte fordele af kvalitetsforbedringer må blive kapitaliseret som øget boligbehovstilsfredsstillelse i boligperioden, mens betalte kvalitetsforbedringer af lejerboliger kapitaliseres af ejendomsejer.

En væsentlig undladelsessynd

En hovedtanke imod analyserne i de tre betænkninger må netop blive, at der ikke konse-

kvent anlægges en investerings-angrebsvinkel. Tidligere har udvalgets medlemmer boltret sig i stock-flow-sammenhænge. Men i betænkningerne mangler hensyntagen til kapitalværdier (ejendomsværdier) og i udstrakt grad til disses finansiering med egenkapital hhv. fremmedkapital. Inddragelse af, at investering sker under risiko, kunne have bragt interessante analyser frem. Således indeholder en kalkulationsrente et risikotillæg, der nødvendigvis bringer denne op over den lange obligationsrente uanset ejendommens ejerforhold.

Anlæggelse af en investeringssynsvinkel ville have givet en anderledes stringent analyse af huslejereglernes betydning for lejebolig- og for udlejningsejendomsmarkederne i den sidste betænkningens kapitel 8. Blot et eksempel: i huslejen for almennyttige boliger indgår intet afkast af egenkapitalen, en klar fordel for lejer. Hvordan bør det forklares? Det er jo dermed en huslejesækning, der tilsyneladende »betales« af den almennyttige udlejer, men som reelt en gang for alle er betalt af den stat, som gennem støtteordninger har sikret opførelsen, uden at selskabet selv har investeret en krone. Så betyder det mindre, om den uforrentede egenkapital er værdiløs og i øvrigt heller ikke må realiseres ved salg.

Fraværet af en investeringssynsvinkel præger også det afsluttende kapitel 9. Egenkapitalen i ejerboliger overses helt i bemærkningerne om en skattereforms betydning for ejerboligmarkedet. Det menes, at »Spørgsmålet om beskatning af renteudgifterne er især af betydning for ejere af egen bolig med en betydelig nettogæld«. Hvis man placerer egenkapital i ejerboligen – eventuelt igennem ens levetid – skulle den skat, en alternativ placering havde udløst, altså ikke indgå i analysen!

I den forbindelse argumenterer udvalget igen for øget lejeværdibeskatning og diskuterer kapitalgevinstbeskatning i forbindelse med en skattereform. Det sker uden udvalget noget steds i deres arbejde seriøst har overvejet de bolig-mæssige konsekvenser heraf, og uden at de noget steds blot har anslået en sammenligning af den direkte og indirekte subsidiering der tilflyder de forskellige boligformer.

Især på baggrund af udvalgets overvejelser omkring den fremtidige ejerboligbeskatning er det helt uforståeligt, at udvalget mener, at

kontantpriserne på ejerboliger måske vil stige så meget, at man i dele af landet atter vil opføre ejerboliger. Udvalget undlader helt at beregne, hvor meget ejerboligpriserne egentlig skulle stige, for at dette ønske opfyldes. Rente-faldet efter udvalgsarbejdets afslutning var ikke nok til at genskabe byggeri af ejerboliger. Desuden har den gennemførte skattereform endnu næppe fuldt ud sænket ejerboligpriserne, da den såkaldte nettoboligudgift blev sænket fra 1993 til 1994; dette kan betegnes som »boligmarkedets valgårseffekt«.

Hvordan kan udvalget mene, at det er »tvivlsomt, om man ved køb af en ejerbolig i dag samtidig vil kunne se frem til en fremtidig kapitalgevinst. Dette kan i sig selv virke dæmpende på efterspørgslen efter ejerboliger«. I en investeringskalkule bestemmer den fremtidige ejendomspris, hvad ejendommen kan købes for nu, og kapitalgevinster – ud over hvad der begrundes af inflation – forsvinder som dug for solen.

Analysen af mobiliteten på ejerboligmarkedet forbliver desuden ganske mangelfuld, da udvalget nærmest undlader at inddrage formueforholdene hos boligejerne. Det vil være de færreste (teknisk) insolvente boligejere, der kan eller vil afstå deres ejerbolig for at erhverve en anden. Når fortsat næsten en fjerdedel af boligejerne er insolvente – og dobbelt så mange i de mobile aldre – har det selvfølgelig en altdominerende betydning.

Og næsten som en efterskrift: hvorfor mener udvalget gentagne gange, at pensionskasser skulle investere i boligejendomme, når ingen andre finder det rentabelt. Skal de kommende pensioner udhules?

Efterladte problemstillinger

Siden Ølgaard-udvalget påbegyndte arbejdet, er det sket afgørende ændringer af boligmarkedet og dets vilkår. Naturligvis har udvalget ikke kunnet inddrage alle disse forhold, og andre må så tage over.

Afviklingen af dansk inflation har øget den reale rente markant. Samme virkning har fjernelsen af barriererne omkring det danske kapitalmarked. Det kan kun have trukket imod lavere ejerboligpriser og mod højere huslejer, hvis disse blev sat på markedsvilkår. Nu er de reelle samfundsøkonomiske subsidier til leje-

boliger øget i stedet. De gentagne skattereformer har ligeledes forøget realrenten efter skat.

En trediedel af boligejernes ejendomsformue er – reelt opgjort – blevet fjernet i perioden, hvor Ølgaard-udvalget diskuterede kapitalgevinstbeskatning. Hvis en sådan beskatning havde eksisteret og havde haft indbygget symmetri, ville boligejerne have fået udbetalt mindst et tocifret milliardbeløb.

Ikke under 50.000 familier i ejerbolig har været ude for en tvangsauktion i Ølgaard-udvalgets arbejdsperiode. Hvis et sådant antal lejere – vel svarende til antallet af borgere i Århus – var blevet sat ud af deres lejemål, ville dette have ført til udførlige boligpolitiske analyser og ikke mindst til boligpolitiske tiltag.

Solvensproblemerne i befolkningen og i særdeleshed blandt boligejerne har ikke inspireret til mange analyser.

Andelsboligformen så Ølgaard-udvalget væk fra. Aktuelt får problemerne i den sektor tilsyneladende lov til at udvikle sig, selv om de faktisk er forudsigelige.

Den almennyttige sektors boliger har opnået yderligere lejenedsættelser og/eller kvalitetsforbedringer gennem vel camouflerede omprioriteringer.

Der mangler fortsat opgørelser og analyser over subsidieringen af boligforbruget. Ingen ved i dag, hvor store boligsubsidierne er, eller hvad boligforbruget totalt koster samfundet.

Og hvor Ølgaard-udvalget slap: mætnings-tendenserne fører til et nyt boligmarked, hvilket fortsat skal erkendes. Det vil udvalgets betænkninger bidrage til.

Litteratur

- Andersen, Ellen. 1994. Historier om krig og bolig-mangel. *Nationaløkonomisk Tidsskrift*, Nr. 1.
- Andersen, Ellen, Poul Christian Matthiessen og Anders Ølgaard. 1989. Boligmasse og boligbyggeri i første halvdel af dette århundrede. Festskrift til Svend Aage Hansen. *Økonomi og Politik*, Nr. 2.
- Boligministeriet. 1988a. *Boligmarkedet og boligpolitikken – et debatoplæg*. Betænkning afgivet den 31. maj 1988 af udvalget til belysning af udviklingen på boligmarkedet i de kommende år. København. (Ølgaard-udvalget I).
- Boligministeriet. 1988b. *Høringssvar til betænkningen Boligmarkedet og boligpolitikken – et debatoplæg*. København.
- Boligministeriet. 1988c. *Udvalgets kommentarer til høringssvarene Boligmarkedet og boligpolitikken – et debatoplæg*. København.
- Boligministeriet. 1990. *Boligmasse og boligkvalitet – et debatoplæg*. København. (Ølgaard-udvalget II).
- Boligministeriet. 1991. *Høringssvar til betænkning Boligmasse og boligkvalitet – et debatoplæg*. København.
- Boligministeriet. 1993. *Boligmætning og huslejespænd – et debatoplæg*. København (Ølgaard-udvalget III).
- Boligministeriet, Finansministeriet, Skatteministeriet og Økonomiministeriet. *Budgetanalyse af boligområdet*. København.
- Christoffersen, Henrik og Jens Lunde. 1988. *Den boligsociale opgave, den almennyttige sektor og boligpolitikken*. København.
- Jensen, Bjarne Astrup og Jens Lunde. 1990. Fakta om de nye IS-obligationer. *Finans/invest*, nr. 4.
- Lunde, Jens. 1989. Loven om fremme af privat udlejningsbyggeri – vil den virke? *Working Paper 89. 1*. Institut for finansiering. Handelshøjskolen i København.

boliger øget i stedet. De gentagne skattereformer har ligeledes forøget realrenten efter skat.

En trediedel af boligejernes ejendomsformue er – reelt opgjort – blevet fjernet i perioden, hvor Ølgaard-udvalget diskuterede kapitalgevinstbeskatning. Hvis en sådan beskatning havde eksisteret og havde haft indbygget symmetri, ville boligejerne have fået udbetalt mindst et tocifret milliardbeløb.

Ikke under 50.000 familier i ejerbolig har været ude for en tvangsauktion i Ølgaard-udvalgets arbejdsperiode. Hvis et sådant antal lejere – vel svarende til antallet af borgere i Århus – var blevet sat ud af deres lejemål, ville dette have ført til udførlige boligpolitiske analyser og ikke mindst til boligpolitiske tiltag.

Solvensproblemerne i befolkningen og i særdeleshed blandt boligejerne har ikke inspireret til mange analyser.

Andelsboligformen så Ølgaard-udvalget væk fra. Aktuelt får problemerne i den sektor tilsyneladende lov til at udvikle sig, selv om de faktisk er forudsigelige.

Den almennyttige sektors boliger har opnået yderligere lejenedsættelser og/eller kvalitetsforbedringer gennem vel camouflerede omprioriteringer.

Der mangler fortsat opgørelser og analyser over subsidieringen af boligforbruget. Ingen ved i dag, hvor store boligsubsidierne er, eller hvad boligforbruget totalt koster samfundet.

Og hvor Ølgaard-udvalget slap: mætnings-tendenserne fører til et nyt boligmarked, hvilket fortsat skal erkendes. Det vil udvalgets betænkninger bidrage til.

Litteratur

- Andersen, Ellen. 1994. Historier om krig og bolig-mangel. *Nationaløkonomisk Tidsskrift*, Nr. 1.
- Andersen, Ellen, Poul Christian Matthiessen og Anders Ølgaard. 1989. Boligmasse og boligbyggeri i første halvdel af dette århundrede. Festskrift til Svend Aage Hansen. *Økonomi og Politik*, Nr. 2.
- Boligministeriet. 1988a. *Boligmarkedet og boligpolitikken – et debatoplæg*. Betænkning afgivet den 31. maj 1988 af udvalget til belysning af udviklingen på boligmarkedet i de kommende år. København. (Ølgaard-udvalget I).
- Boligministeriet. 1988b. *Høringssvar til betænkningen Boligmarkedet og boligpolitikken – et debatoplæg*. København.
- Boligministeriet. 1988c. *Udvalgets kommentarer til høringssvarene Boligmarkedet og boligpolitikken – et debatoplæg*. København.
- Boligministeriet. 1990. *Boligmasse og boligkvalitet – et debatoplæg*. København. (Ølgaard-udvalget II).
- Boligministeriet. 1991. *Høringssvar til betænkning Boligmasse og boligkvalitet – et debatoplæg*. København.
- Boligministeriet. 1993. *Boligmætning og huslejespænd – et debatoplæg*. København. (Ølgaard-udvalget III).
- Boligministeriet, Finansministeriet, Skatteministeriet og Økonomiministeriet. *Budgetanalyse af boligområdet*. København.
- Christoffersen, Henrik og Jens Lunde. 1988. *Den boligsociale opgave, den almennyttige sektor og boligpolitikken*. København.
- Jensen, Bjarne Astrup og Jens Lunde. 1990. Fakta om de nye IS-obligationer. *Finans/invest*, nr. 4.
- Lunde, Jens. 1989. Loven om fremme af privat udlejningsbyggeri – vil den virke? *Working Paper 89. 1*. Institut for finansiering. Handelshøjskolen i København.