

# Program for Økonomisk Råds miniseminar om boligmarkedet og boligpolitik

**Miniseminaret afholdes lørdag d. 22. marts 2014 kl. 10-16 på Hotel Hans Egede i Nuuk**

**10.00-10.15. Velkomst ved formanden for Økonomisk Råds formandskab, Torben M. Andersen**

**10.15-11.00. Potentiel bolig efterspørgsel i Grønland. Fordeling af indlægget aftales senere**

- Demografisk udvikling
- Samlet folketal og dermed boligbehov afhænger af erhvervsudvikling
- Fremskrivninger af boligbehov
- Øget uddannelsesaktivitet og flere ældre påvirker efterspørgselen.

Øget uddannelse og den demografiske udvikling giver i et stigende behov for kollegieboliger og boliger i forbindelse med uddannelse samt ældreboliger. Udbygningen skal koordineres på tværs af sektorer og departementer. Desuden er boliger i forbindelse med den demografiske udvikling nært forbundet med mobilitet i forbindelse med uddannelse og beskæftigelse.

**Kl. 11.00- 12.00 Subsidier og tilskud på boligmarkedet ved formanden, Torben M. Andersen.**

Der er mange forskellige tilskud og subsidier på boligområdet. Det er derfor vanskeligt at få overblik over konsekvenserne alle de landskasetilskud og kommunale tilskud, der gives. Tilskuddene påvirker boligmarkedet og prisdannelsen – men løser ikke det basale problem med bolig mangel i de store byer.

- Boligsikring tilgodeser de økonomisk dårligt stillede.
- Uklare forpligtelser til vedligehold
- Uklar opgave- og byrdefordeling mellem selvstyre og kommuner
- 20-årige rente- og afdragsfrie lån.
- Særlige tilskud i bygder og små byer
- Kunstigt lavt kapitalafkast i offentligt ejede udlejningsboliger
- Fuld rentefradragsret
- Gevinster ved salg af boliger beskattes ikke.

**12.00-13.00. Frokost**

**13.00-13.30: Markedet for ejerboliger i de store byer ved formanden for Sermersoq Business Council, Martin Ben Shalmi. Oplæg + diskussion.**

Oplægget vil indeholde en vurdering af markedsudviklingen fra den private sektors synspunkt.

- De seneste års prisudvikling
- Overvejelser om statistik over salgspriser. 20/20/60-lånenes betydning for prisdannelsen. Giver tilskuddene et incitament til at øge boligforsyningen – eller presser de kun prisniveauet op?
- Kan væksten i antal ejerboliger fortsætte?

#### **Kl. 13.30-14.00: Laust Løgstrup: Boligsituationen udenfor Nuuk, eksemplificeret ved Qeqqata Kommunia.**

- Forholdsvis lavt huslejeniveau i offentlige udlejningsboliger
- Byggepriser og konkurrence
- Lave salgspriser for ejerboliger
- Behov for ældreboliger
- Ventelister til offentlige udlejningsboliger af mindre betydning end i Nuuk

Oplægget skal give et billede af boligsituationen uden for Nuuk.

Boligsøgende i byer udenfor Nuuk, har nemmere adgang til at opnå boligtildeling i offentligt ejede udlejningsboliger. Samtidig er der mange, som boligforsyner sig selv gennem selvbyg eller køb af eksisterende boliger. Det muliggøres af et forholdsvis lavt prisniveau på boliger. De små byer og bygder er for små til at betegne som 'boligmarkeder'. Derfor er det vanskeligt at opnå realkreditlån uden for de 3 store byer.

#### **14.00-14.30 : Finansiering og realkredit ved GrønlandsBANKEN. Oplæg + diskussion.**

- Udviklingen i realkreditlån
- Bankernes rolle i kreditvurdering og som garanter
- Kan stigningen i realkreditlån fortsætte uændret?
- Er der risiko for en boligboble?
- Råstofaktivitetens betydning for den fremtidige udvikling på boligmarkedet.

#### **14.30-14.50: Pause**

#### **14.50-15.15. Om 20/20/60-lån ved Anders Møller Christensen**

- Er kravet til egenkapital ved boligkøb for lavt?
- Subsidieelementet i 20/20/60-lån
- Selvstyret og Sermersooq ejer med 20/20/60-udlånene finansielle aktiver, som vil kunne sælges til boligejere og/eller finansielle institutioner. Fordele og ulemper ved frasalg.
- Det offentlige tager risikoen for væsentlige prisfald
- Er der risiko for, at offentlige udlån til boliger fører til boligbobler?

#### **15.15-15.45 Vedligehold og renovering ved Carsten Pietras, Bygge- og Miljøteknik A/S**

- Renovering og krav til vedligehold af private og offentlige boliger.
- Vedligeholdelsesstandarder i boligmassen

- Overvejelser om sanering af boliger, der med en begrænset indsats kunne anvendes i en årrække
- Eventuelt behov for politisk stillingtagen til et vedligeholdelsesniveau, som alle bygningsejere skal forpligtes til at sikre
- Utilstrækkelige midler til vedligehold vil øge vedligeholdelsefterslæbet og munde ud i større investeringer for det offentlige.

**Kl. 15.45-16.00: Afslutning ved Torben M. Andersen**