

Lyspunkt i Nordvestkvarteret

Emaljehaven, et nyt, hvidt byggeri med 185 lejligheder i Københavns Nordvestkvarter, bliver dette års modtager af Betonelement-Prisen. Prisen tildeles hvert år et byggeri, hvor beton er benyttet på nye og overraskende måder. De 75.000 kroner, som følger med prisen, går til de to involverede arkitektfirmaer, Creo og Entasis, mens den særlige Jørn Utzon-statue, som også følger med prisen, i år specielt tildeles arkitekturparret Signe og Christian Kold fra Entasis for deres kreative bidrag til udformningen af bebyggelsen. Bedømmelsesudvalget, der består af flere arkitekter, kalder Emaljehaven for et byggeri, der er »raffineret og indbydende i sine detaljer«, som »vil stå her endnu om 200 år.« Fra Betonelement-Foreningen påpeger Claus Bering også kontrasten i forhold til Nordvestkvarterets øvrige bebyggelser:

»Kvarteret virker lettere deprimerende og trøstesløst, og Emaljehaven skiller sig derfor ud som en flot kvinde, man vender sig om efter på gaden. Det giver gevinst i form af glade og trygge beboere.

Emaljehaven består af både ejer-, andels- og almennyttige lejligheder. Byggeriet ligger på den tidligere Glud og Marstrand-grund, og fra starten stillede kommunen krav om, at byggeriet skulle besidde en høj arkitektonisk værdi. Emaljehaven blev også hædret sidste år som Københavns smukkeste og bedste bygninger. Alle lejligheder er enten solgt eller udlejet.

gin

Billige boliger forsvinder

Tusinder af lejelejligheder til overkommelige penge forsvinder årligt ud af boligmarkedet, mens politikerne har travlt med resultatløse diskussioner om byggeri af nye billige lejelejligheder. Det vurderer Lejernes Landsorganisation (LLO), som vil have politikerne til at ændre lejeloven. Ifølge LLO kan udlejerne spekulere i dyre overflødige luksus-moderniseringer af lejligheder, som derefter helt lovligt kan stige til det dobbelte i husleje. En ny og længe ventet undersøgelse fra Velfærdsministeriet dokumenterer ifølge LLO tendensen til, at udlejerne, når en lejer flytter, sætter lejligheden dyrt i stand for derefter at banke huslejen op. Helt efter reglerne.

»En mindre og ældre lejlighed, der før kostede 2.400 kr. om måneden, koster så pludselig 5.000 kr. Det har de færreste studerende og lavindkomster råd til, siger cheføkonom i Lejernes Landsorganisation, Jesper Larsen, til Ritzau.

LLO vil have politikerne til at ændre reglerne, så de mange ældre udlejningsboliger, der lækker varme i stor stil, skal forbedres energimæssigt, før der laves luksus-moderniseringer af køkkener og bad. Ritzau



Emaljehaven, København NV, vinder årets Betonelement-pris.

Udsigt til halvering af renten

Efter torsdagens massive rentefald fra både ECB og Danmarks Nationalbank kan boligejere med rentetilpasningslån formentlig glæde sig til den næste rentetilpasning, som ventes til april. Der er udsigt til, at de mest risikable lån kan betale sig for tiden. De har udsigt til en halvering af renten over det næste års tid, vurderer realkreditinstitutterne i kølvandet på gårsdagens rentesækning fra centralbankerne. Realkredit Danmark vurderer, at renten på de etårige flekslån falder fra de 5,2 procent ved den seneste rentetilpasning i december til kun 2,5 procent i 2010. Den Europæiske Centralbank nedsatte torsdag den toneangivende rente med et halvt procentpoint efterfulgt af en sækning på 0,75 procentpoint fra den danske nationalbank.

De første boligejere, der kommer til at nyde godt af den faldende rente, er ifølge www.dinepenge.dk blandt andre kunder i Nykredit med flekslån fra 2005 og fremefter. Og det drejer sig om etårige rentetilpasningslån for 4,3 milliarder kroner. Derefter følger en lang række andre lån.

Mest salg i små og prisbillige boliger

Små ejerlejligheder, villaer i den billige ende af prisklassen,

andelsboliger og håndværkertilbud samt liebhaveri er, hvad der er røget over disken hos ejendomsmæglerne i årets første måneder, viser en rundspørge som ejendomsmæglerkæden Nybolig har foretaget blandt kædens over 200 boligforretninger.

»Der er solgt og sælges fortsat også større og dyrere boliger, men det karakteristiske er, at i januar og februar, er det singler, unge par med og uden børn og seniorer, der har udgjort den største del af køberne. Hertil kommer, at der solgt en del boliger, som trænger til en kærlig hånd – de såkaldte håndværkertilbud,« udtaler kommunikationschef Eva Nørgaard Petersen i en pressemeddelelse.

Fælles for de solgte boliger er ifølge kommunikationschefen, at det er mindre boliger eller prisbillige boliger, som køberne helt sikkert ved, at de har råd til og samtidig har et pænt rådighedsbeløb tilovers hver måned til at leve for.

»Danskerne holder igen under finanskrisen og konsekvensen er, at der er væsentligt færre købere til boliger i prisklassen 2-2,5 mio. kroner,« siger Eva Nørgaard Petersen.

Rentefald og prisfald hjælper også de mere forsigtige købere igang igen. F.eks. kan man nu købe for eksempel en mindre ejerlejlighed i hovedstadsområdet til stort samme pris, som for tre-fire år siden.

gin

Boligmarkedet netop nu



Af Elisabeth Toftmann Asmussen
cheføkonom i Realkredit Danmark
www.rd.dk

Boligejerne kan være trygge ved skattereformen

De seneste måneder har der været talt meget om mulige skatteændringer, som kan nedsætte skatten på den sidste tjente krone – ligesom der har været talt om, hvor finansieringen skulle komme fra og ikke mindst, om boligejerne skulle stå for skud.

Søndag den 1. marts 2009 offentliggjorde regeringen det endelige forlig omkring en skattereform. En del af forliget indebærer, at fradragsretten for renteudgifter på over 50.000 kr. pr. person sænkes fra de nuværende ca. 33,5 % til 25,5 %. Vi tror ikke, at det får den store betydning for boligpriserne. Det skyldes særligt tre forhold.

For det første sker nedsættelsen gradvist med blot 1 %-point om året fra 2012 til 2019. For det andet har nedsættelsen en forskudt start i forhold til skattelettelserne, som allerede træder i kraft fra 2010, og for det tredje betyder nedsættelsen af rentefradraget ikke voldsomt meget i kroner og ører for de fleste boligejeres vedkommende. Helt præcis vil den isolerede ekstraregning i 2019 være på ca. 200 kr. for et fastforrentet lån på 2 mio. kr. og godt 600 kr. for et lån på 3 mio. kr. For de fleste boligejere, med denne størrelse lån, vil skattelettelserne på arbejdsindkomst være noget større.

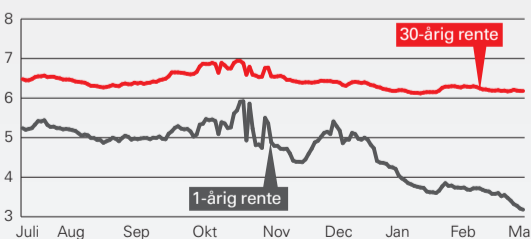
Skattereformen får ikke den store effekt på boligpriserne

Så meget koster det at låne 1 mio. kr.

Lånetype	Kurs	Månedlig ydelse	
		før skat	efter skat
6 % med afdrag	99,55	6.600	4.750
6 % uden afdrag	99,02	5.625	3.725
FlexLån® F1 med afdrag	100,46	5.025	3.900
FlexLån® F1 uden afdrag	100,46	3.350	2.225

Udviklingen i den korte og lange rente

Stadig høje renter



Beregningerne er foretaget i samarbejde med Realkredit Danmark - www.rd.dk

REALKREDIT
Danmark