



Folketingets Finansudvalg
Christiansborg

23. august 2017

**Svar på Finansudvalgets spørgsmål nr. 484 (Alm. del) af 10.
august 2017 stillet efter ønske fra Benny Engelbrecht (S)**

Spørgsmål

Vil ministeren redegøre for hvor mange mio. kr. regeringen forventer at kunne spare ved at yde statslån til almene boliger i stedet for realkreditlån, og for det faglige grundlag hvorpå beregningerne af besparelsen beror?

Spørgsmålet ønskes besvaret forud for besvarelsen af samrådsspørgsmål AY.

Svar

Lån til almene boliger finansieres i dag via de samme obligationsserier og dermed til samme rente som lån til almindelige boligejere, selv om risikoen på lånene er væsentligt lavere. Den lavere risiko skyldes, at kommunerne stiller garantier, og staten betaler ydelsesstøtte. Det er således den offentlige sektor, der har store dele af risikoen på lånene i dag.

Risikoen for den offentlige sektor er den samme uanset om det offentlige vælger at hæfte for låneforpligtelserne via en offentlig garanti eller et offentligt lån, men der er stor renteforskel.

Regeringens forslag om at yde offentlige lån i stedet for garantier på realkreditlån til almene boliger giver staten en rentebesparelse, fordi renterne på realkreditobligationer er højere end på statsobligationer med tilsvarende løbetid. Herudover forventes administrationsomkostningerne at falde.

Tabel 1
Strukturel budgetforbedring

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Mia. kr.								
Virkning på strukturel saldo	0,3	0,4	0,6	0,8	1,0	1,2	1,3	1,4

Anm: Der er forskel på henholdsvis den faktiske og strukturelle provenuvirkning. Det skyldes, at den strukturelle forbedring regnes som et syvårs glidende gennemsnit af de faktiske provenuer i loftsårene (dvs. frem til 2021), hvorefter den offentlige saldo forudsættes at være strukturel. Eksempelvis er det strukturelle provenu for 2018 på 0,3 mia. kr. beregnet som et syvårs glidende gennemsnit af de faktiske provenuer for 2015-2021.

Kilde: Finansministeriet

Rentebesparelsen

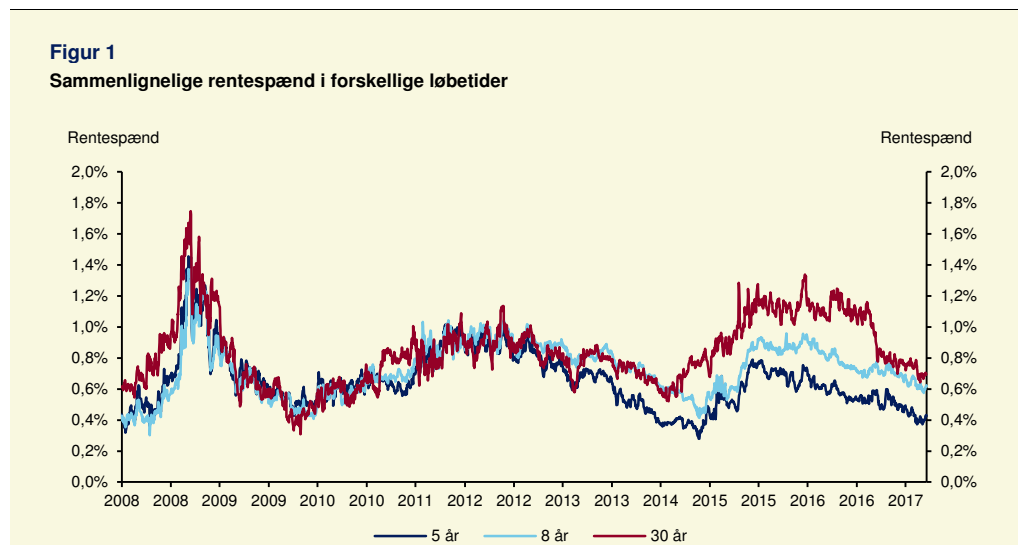
Den almene boligsektor har både korte og lange lån (nye lån er taget som F5 eller fastforrentede lån siden 2012). Derfor skal man både se på renteforskellen for korte- og lange obligationer, når rentebesparelsen beregnes, og herudover tage højde for, at besparelsen opnås for 90 pct. af restgælden, da administratoren i fremtiden skal tilvejebringe 10 pct. af finansieringen selv.

I figur 1 er obligationer med samme løbetid sammenlignet. Som det fremgår af figur 1 er rentespændene stigende i løbetiden på obligationerne og varierer en del over tid. Det betyder, at hvis staten udsteder en 30-årig statsobligation så er renteforskellen til tilsvarende realkreditobligationer større, end hvis 5-årige obligationer sammenlignes. I perioder hvor den almene boligsektor primært optager 30-årige lån vil rentebesparelsen således være større, end i de perioder, hvor der primært optages lån med 5-årig løbetid.

Derudover opkræver staten ikke kursskæring, som normalt lægges til renten på realkreditlånet. Realkreditrenten kan derfor være lidt højere (og rentespændet kan derfor være højere), hvis realkreditinstituttet opkræver kursskæring.

Den almene boligsektor har taget 30-årige fastforrentede og F5 lån fra 2012-2016.

Den gennemsnitlige varighed for nye almene lån optaget siden 2012 er ca. 8 år. Staten kan finansiere almene boliger ved at udstede obligationer med en gennemsnitlig løbetid på 8 år (lyseblå kurve i figur 1). Det forventes at medføre en gennemsnitlig rentebesparelse på ca. 0,8 pct. årligt ved at betale statsrenten fremfor realkreditrenten. En gennemsnitlig løbetid på 8 år svarer samtidig også til den nuværende strategi for statens låntagning.



De almene boliger har i dag støttede lån hos realkreditsektoren for ca. 155 mia. kr. og lån for ca. 25 mia. kr. til kommunale ældreboliger hos KommuneKredit. Heraf er ca. 50 mia. kr. indekserede inkonverterbare realkreditlån, der som udgangspunkt ikke skal omlægges, medmindre likviditeten forbedres væsentligt i serien. I beregningerne er omlægninger af indeksslån ikke medtaget.

Herudover er nogle af realkreditlånene pålagt af bindingsklausuler, hvilket betyder, at realkreditinstitutterne skal kompenseres på forskellig vis, hvis lånet bliver opsagt og flyttet til et andet institut. Da kompensationen og bindingsperioden varierer, er der foretaget et skøn for den gennemsnitlige kompensation (og dermed forventede besparelse ved at opsige lånet før tid) og bindingsperiode.

Administrationsomkostninger

Modellen består i, at opgaven med at administrere udlån til almene boliger, som i dag varetages af realkreditinstitutterne, sendes i udbud. Administratoren står selv for at finansiere udlån af de inderste (sikreste) 10 pct. af gælden.

Da administratoren vil have en eksponering mod almene boliger, vil det betyde, at vinderen fortsat skal binde kapital til udlånet. Der vil dog være lavere risiko for administratoren i denne model, end der er for realkreditinstituttet i dag, idet staten overtager en del af risikoen (fra 10 pct. til 40 pct. af restgælden i gennemsnit). Kapitalbindingen reduceres således.

Besparselsen på administrationsomkostningerne skønnes samlet set til ca. 0,25 pct. af restgælden. I dag betales en bidragsats på ca. 0,45 pct. af restgælden.

Den endelige besparelse vil afhænge af resultatet af udbuddet.

Med venlig hilsen

Kristian Jensen
Finansminister