



Landdistriktsobligationer

Udvalget for Landdistrikter og Øer den 21. april 2015

Formand Torben Strøm og cheføkonom Troels Theill Eriksen,
Dansk Ejendomsmæglerforening

Provinsen har befolkningens opbakning



- **Wilke for JP, offentliggjort februar 2015:**
Otte ud af ti danskere mener, at yderområderne skal have ekstra støtte for at kunne bevare skoler, praktiserende læger m.m.
- **Megafon for De Samvirkende Købmænd, indsamlet i februar 2015:**

16. Virksomheder i landdistrikterne bør have øget mulighed for at få statsgaranterede lån i forhold til virksomheder i bydistrikterne All interviews Vægt: køn, alder, område og parti - 1029 resp.	Total		01. Hvad stemte du på ved folketingsvalget den 15. september 2011?																	
			A. Socialdemokraterne		B. Radikale Venstre		C. Det Konservative Folkeparti		F. Socialistisk Folkeparti		I. Liberal Alliance (tidl. Ny Alliance)		K. Kristendemokraterne		O. Dansk Folkeparti		V. Venstre		Ø. Enhedslisten	
	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%	n	%
Helt enig	197	19%	42	17%	11	11%	7	15%	15	17%	9	17%	4	47%	29	24%	60	22%	15	22%
Overvejende enig	357	35%	95	38%	30	32%	12	24%	37	40%	14	28%	4	53%	41	33%	89	33%	24	35%
Hverken/eller	191	19%	58	23%	25	26%	9	18%	18	19%	11	23%	0	0%	16	13%	36	13%	14	21%
Overvejende uenig	119	12%	21	8%	13	14%	9	19%	8	8%	5	10%	0	0%	20	16%	35	13%	7	11%
Helt uenig	71	7%	7	3%	7	8%	9	18%	6	6%	9	19%	0	0%	10	8%	19	7%	2	3%
Ved ikke	94	9%	26	11%	9	9%	3	6%	9	9%	2	3%	0	0%	8	6%	30	11%	6	8%
Total	1.029	100%	249	100%	95	100%	49	100%	92	100%	50	100%	8	100%	124	100%	268	100%	67	100%

Formål

- **Give boligkøbere i yderområder en attraktiv finansieringsmulighed** til gavn for lokalsamfund og dansk økonomi.
- Skabe en ordning, hvor **staten stiller garanti**, og hvor det samtidig tilstræbes, at staten ikke taber penge på ordningen.
- Skabe en ordning, der tager afsæt i den eksisterende realkredit, så der ikke opstår konkurrenceforvridning
- Skabe en ordning, som ikke giver realkrediten tab eller påvirker investorerne syn på realkrediten negativt.

Andre muligheder

- Direkte tilskud
- Boligjobordning
- Via skattesystemet
- Puljer
- En egentlig statsbank

Stat og realkredit deler risici

- Målsætningen er at skabe en model, der ikke giver nettotab.
- Realkreditinstituttet og staten deler risici, fx kunne staten hæfte for 60% og realkrediten for 40% af eventuelle tab.
- Hvis realkrediten hæfter, er der ekstra incitament til at føre en sund udlånspolitik og ikke blot flytte usikre kunder over i landdistriktsobligationerne.
- Med realkreditens deltagelse hæmmes konkurrencen ikke, og en sund kreditpolitik sikres. Staten har aktuelt ikke en infrastruktur, der kan varetage denne opgave, og det vil være dyrt at opbygge.

Grundig udlånspolitik



- Bidragssatsen foreslås i størrelsesordenen 2-4 procent.
- Indtægterne går delvist til den løbende drift til realkreditinstituttet samt til en tabspulje.
- Kravet til rådighedsbeløb skal være lavere end Finanstilsynets anbefalinger (minimum 13.500 kr. for en børnefamilie), og 6 måneders reglen skal tolkes lempeligt.
- Men derudover skal udlånspolitikken være ligeså grundig som den aktuelle udlånspolitik, hvilket vil sige, at der kigges meget grundigt på låntageres indkomster, forbrug, budgetter, familieplaner mm.

Mere restriktive krav

- Med statsgarantien i ryggen, må obligationerne forventes at blive handlet til en attraktiv kurs/rente for låntagerne, og ratingen må forventes at være høj.
- Man kunne indføre mere restriktive krav til lånegrænser og afdragsperiode. Fx maks. 70% belåning og ikke mulighed for afdragsfrihed ved optagelse af lånet.
- Om muligt kan det være en RO fremfor en SDRO, så kravet om supplerende kapital fraviges.

Afgrænsning

- Det skal meget klart afgrænses, hvor og hvem der skal have landdistriktslånene. En opdeling på landzone kombineret med rådighedsbeløb er den mest oplagte afgrænsning. Desuden kan liggetiden benyttes.
- Det skal naturligtvis sikres, at låntagere, der ellers kunne få et almindeligt realkreditlån ikke bliver tvunget til et landdistriktslån.



Fordele

- Regningen betales af dem, der får gavn af lånene, men statsgarantien giver dem billigere lån, end de ellers ville kunne få.
- Aktuelt (13/4-15) er den effektive rente for kupon 2,0% med afdrag og udløb i år 2047 på 2,15%. Og for kupon 1,5% med afdrag og udløb i 2037 er den 1,68%.
- Hvis landdistriktsobligationen handles til samme kurser, bliver den faste rente (med konverteringsmulighed) for låntager mellem 3,68% og 6,15%, hvilket er konkurrencedygtigt med private pantebreve og tilsvarende lån.

Omfanget

- Vi vil umiddelbart vurdere, at der vil være i omegnen af 500-1.000 handler, som kan blive omfattet af ordningen. Med en gennemsnitlig udlånsstørrelse på 400.000 kr. vil det på et år give et udlån på 200-400 mio. kr.
- Til sammenligning er det samlede afdrag ifm. boligjobordningen ifølge Skatteministeriet skønnet til 6,7 mia. kr. i 2013 og 7 mia. kr. i 2014.

Potentialet i øvrigt

- Goodwill , ansvarlighed overfor yderområder
- Handlekraft
- Mulighed for at lave en ordning staten ikke mister penge på, men som får gavn af statens muskler i form af en garanti
- Formentlig lidt indtjening på den kortere bane
- Et sundere boligmarked på den længere bane
- Mulighed for at give erhverv tilsvarende muligheder

Et videre forløb

- Vi forslår, at man fra politisk hold åbner op for at se på mulighederne for at benytte en statsgaranti.
- Vi foreslår, at man ser på mulighederne for at lave en solid og mulig konstruktion sammen med Finanstilsynet, realkreditinstitutter, investorer og ratingbureauer.
- Landdistriktsobligationerne er en oplagt investeringsmulighed for pensionskasser, fonde og investorer, der går efter sociale investeringer som samtidig har statsgaranti.

Mulig kritik

- Små obligationsserier kan give noget indløsning, men pari-reglen vil fortsat gælde og mindre serier har typisk også en kursfølsomhed selvom den kan være mindre.
- Små serier gør, at de ikke kan være et såkaldt level 1 aktiv, og dermed er de ikke helt så fordelagtige for investorerne, men der er flere andre serier, der er for små, og serien vil generelt være så lille, at det formentlig ikke vil have så stor betydning for investorerne at have en lille sjat landdistriktsobligationer.



Tak for jeres tid

Troels Theill Eriksen tte@de.dk