



Realkreditrådet
ASSOCIATION OF
DANISH MORTGAGE BANKS

NOTAT

Låneudviklingen i landdistrikterne

15. juni 2016

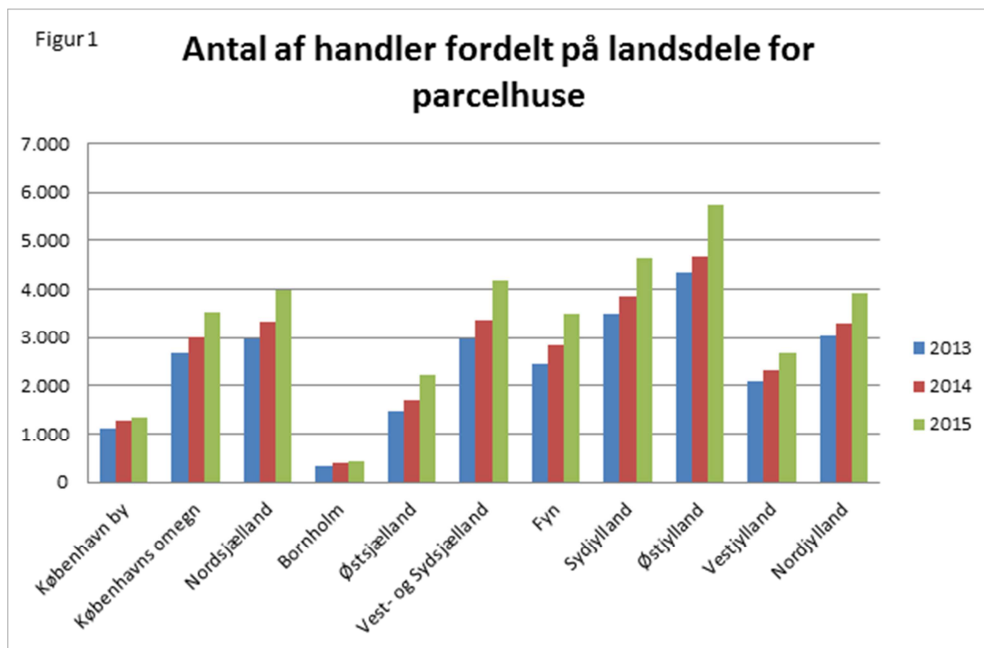
På mødet den 23. maj 2016 mellem erhvervs- og vækstministeren og Realkreditforeningen, Realkreditrådet og Finansrådet blev det aftalt, at organisationerne fremsender en status vedrørende situationen i landdistrikterne. Organisationerne har på den baggrund udarbejdet dette notat.

Udviklingen i antal handler og priser i landdistrikterne

Overordnet set er landdistrikterne fortsat ramt af en række strukturelle udfordringer af ikke-finansiell karakter. Disse skyldes blandt andet mangel på arbejdspladser og den generelle affolkning af landdistrikterne, hvor især unge mennesker flytter væk.

Det medfører, at især mindre byer uden skole, købmand og lignende kan have det svært. Denne udvikling forstærkes af de prioriteringer, som må foretages i kommunerne, hvor det ofte ses at være de mindre byer, som rammes på infrastrukturen.

Den generelle positive udvikling, har dog også haft en afsmittende effekt på landdistrikterne. I 2015 er antallet af handler steget i 94 kommuner i forhold til 2014, og kun 3 kommuner oplevede et fald. Ser man på fordelingen på landsdele, er der ligeledes fremgang i antallet af handler i samtlige landsdele (se figur 1). Der blev solgt over 36.000 parcelhuse i 2015 mod 30.000 året før, hvilket er en stigning på 20 pct. De senere års stigende tendens er således fortsat i 2015 i alle landsdele, jf. figur 1. Det skal bemærkes, at der ikke findes tal for 1. kv. 2016 endnu.

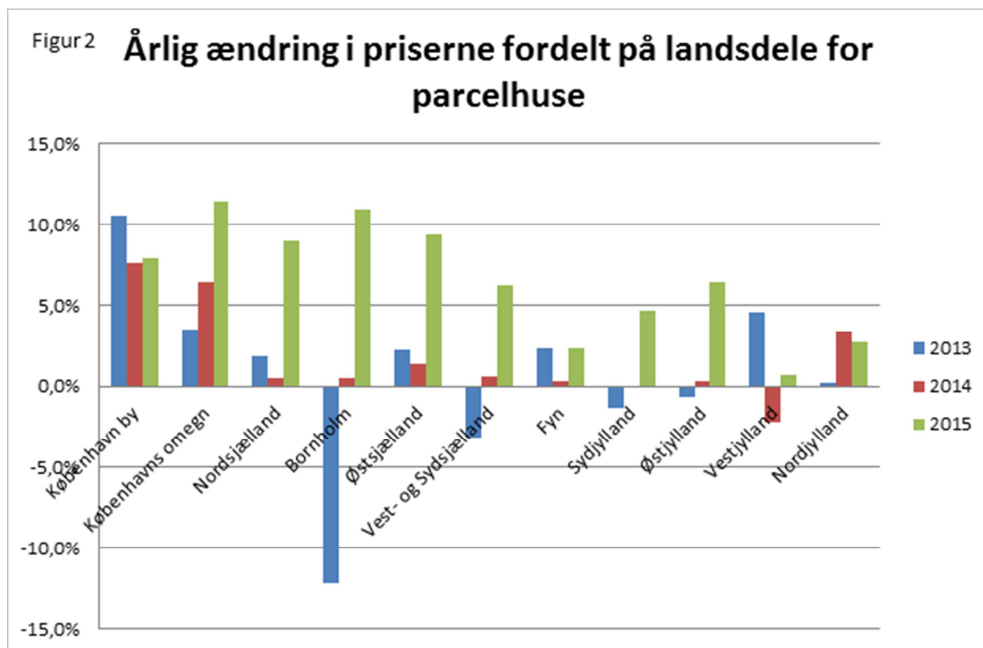


Kilde: Boligmarkedsstatistikken

I 2015 steg priserne med 6,4 pct. Priserne er steget i alle landsdele. Set i forhold til første halvdel af 2015 er der sket en prismæssig opbremsning på boligmarkedet i anden halvdel af året. I figur 2 er de årlige ændringer i priserne fordelt på landsdele.

De seneste tal fra Boligsidens markedsindeks viser, at priserne på parcel- og rækkehuse er steget 3,2 pct. fra december 2015 til maj 2016. Der er tale om de af ejendomsmæglerne indberettede priser og handler, som kommer kort tid efter underskrivelse af skødet. Tal fra Boligsiden viser prisfremgang, men handler for 2. kvartal er ikke tinglyst endnu, og derfor kan man endnu ikke finde data for kvartalet hos hverken Danmarks Statistik eller Boligstatistikken. I Danmarks Statisk ejendomssalg er priserne offentliggjort med priser indtil marts 2016, hvor der for 1. kvartal 2016 er tale om, at priserne er steget 1,0 pct. i forhold til 4. kvartal.

Det seneste år fra april 2015 til april 2016 steg priserne kun 3,3 pct. i Homes opgørelse, hvorfor de seneste tal tyder på pæn fremgang. Der er dog usikkerhed om de seneste tal, og vi må afvente næste udgivelse af Boligmarkedsstatikken for at kunne sige noget mere konkret om priserne og handelsaktiviteten for 1. kvartal 2016 fordelt på landsdele og kommuner.



Kilde: Boligmarkedsstatistikken

Note: Prisudviklingen er beregnet fra 4. kvartal-4. kvartal i de pågældende år.

Sammenfattende kan det konstateres, at det går fremad både med handelsaktiviteten og priserne i landdistrikterne.

Det skal dog i den forbindelse nævnes, at realkreditinstitutterne netop i landdistrikterne fortsat oplever tab på deres udlån, som er betydeligt større end i bykommunerne.

Den finansielle sektor involverer sig fortsat i en række projekter rettet mod landdistrikterne. Nykredit har således sammen med Statens Byggeforskningsinstitut gennemført et større projekt i 2014 – ”Boligmarkedet uden for de store byer” – rettet mod udvikling af landets yderområder og om, hvordan man skaber investeringssikkerhed i områder med stor affolkning, mange tomme boliger og overflødige bygninger.

Projektet resulterede i en rapport, som generelt kan give kommuner, kreditinstitutter og investorer et realistisk billede af situationen og et kvalificeret grundlag for at vurdere mulighederne for at skabe liv og udvikling i landdistrikterne.

Rapporten fra Erhvervs- og Vækstministeriets udvalg vedrørende belåning af ejerboliger og erhvervsjendomme i landdistrikterne, som blev udgivet i oktober 2015, indeholdt en række anbefalinger, hvoraf tre var direkte rettet mod den finansielle sektor:

- Præcisering eller omformulering af 6 måneders-reglen.
- Justering af rådighedsbeløbet.

- Øget anvendelse af reduceret belåning, kortere løbetid og højere priser for at imødekomme (flere) låneansøgninger i landdistrikterne.

Ad 6 måneders-reglen

Værdiansættelsesbekendtgørelserne på realkreditområdet har været i høring og forventes ændret pr. 1. juli 2016, således at henvisningen til 6 måneders-reglen udgår, mens princippet om værdiansættelse til markedsværdi fastholdes.

Journalnr. 422/09

Dok. nr. 555125-v1

Det er organisationernes opfattelse, at det grundlæggende princip stadig er, at ejendommen skal vurderes og belånes ud fra markedsværdien. Det er afgørende, at der ikke rykkes på troværdigheden omkring værdiansættelsen.

Ad rådighedsbeløbet

Bilag 7 til regnskabsindberetningsvejledningen har været i høring og forventes ændret pr. 1. juli 2016. I bilaget præciseres det, at pengeinstitutter ved indberetning af kunders bonitet kan vurdere, at kunder har normal bonitet, selvom Finanstilsynets minimumsgrænser for rådighedsbeløb ikke er opfyldt, hvis nogle forudsætninger er opfyldt, herunder at kunden igennem flere år har vist en evne til at klare sig med et lavere rådighedsbeløb.

Vi forventer, at Finanstilsynet i forbindelse med den nye indberetningsvejledning præciserer, at denne ikke skal fortolkes som vejledning til udarbejdelse af kreditpolitikker.

Ad reduceret belåning m.v.

Rapportens anbefaling af, at institutterne i højere grad end i dag benytter sig af lavere belåningsgrader end 80 pct. m.v., blev gentaget på den offentlige landdistriktshøring, som Folketingets Udvalget for Landdistrikter og Øer afholdt den 24. februar 2016.

Realkreditinstitutterne vil, hvis det hænger sammen med låntagers økonomi og ejendommens værdi, fortsat have øje for de muligheder, som lavere belåningsgrad eller kortere løbetid kan give i kombination med anden finansiering.

Følgende to initiativer er blevet nævnt offentligt:

- Hvis der ikke er baggrund for en fuld belåning (80 pct.), vil realkreditinstituttet overveje muligheden for at tilbyde en lavere belåningsgrad – fx 50 eller 60 pct. – i stedet for at give afslag.
- I tilfælde af, at en ejendom, der ønskes solgt, er belånt med fx 90-95 pct., vil realkreditinstituttet overveje at tilbyde køber at overtage de eksisterende lån i stedet for at kræve ny belåning. Dette vil give sælger en mulighed for at komme videre og køber en attraktiv finansiering.

Nye produkter i pengeinstitutterne

For pengeinstitutter, som er lokalt funderet, er det væsentligt, at der sker en udvikling i de områder, hvor instituttet er til stede, idet det er lokalområdet, som danner basis for pengeinstituttets fortsatte drift og udvikling.

I forlængelse af de seneste års debat om lånemulighederne i landdistrikterne har flere pengeinstitutter taget initiativ til at udvikle produkter, som retter sig særsomt mod finansiering af boliger i disse områder, hvor belåningsmulighederne kan være mindre på grund af ejendomsvurderingerne og ejendommenes omsættelighed.

Journalnr. 422/09

Dok. nr. 555125-v1

Enkelte pengeinstitutter har i juni 2016 introduceret konkrete produkter, der retter sig mod boligkøbere uden for de større byer (annuitetslån med en løbetid på op til 20 år inden for 60 pct. af boligens værdi). Det er forhåbningen at disse låntyper kan bidrage til at styrke bosætningen i de pågældende områder. Det er forhåbningen, at disse låntyper kan være med til at styrke bosætningen og modvirke fraflytningen i de pågældende områder.

Fortsat høj udlånsbalance i landdistrikterne

Såvel realkreditinstitutterne som pengeinstitutterne har fortsat et betydeligt udlån til såvel ejerboliger som erhverv i landdistrikterne, og der bevilges som hidtil lån til kreditværdige kunder uanset bopæl. Dette understreges blandt andet af den undersøgelse, som Danmarks Statistik i 2015 gennemførte på vegne af Erhvervs- og Vækstministeriet blandt ca. 4.000 SMV'er.

Det kunne her konstateres, at omkring 500 af de godt 4.000 virksomheder, som deltog i undersøgelsen, ansøgte om lån i 2014. Heraf har 379 virksomheder fuldt ud opnået det ansøgte lån, og 148 virksomheder har helt eller delvist fået afslag. Uafhængigt af deres geografiske placering fik ca. en tredjedel af virksomhederne helt eller delvist afslag på den ansøgte finansiering.

Støtte til lokalområder

Afslutningsvist bør det nævnes, at den finansielle sektor fortsat yder støtte til mange lokale formål eksempelvis håndboldklubber, motionsløb, cykelløb og medborgerhuse med videre. Denne støtte vedrører ikke ejendomsfinansieringsinitiativer direkte, men understreger at mange pengeinstitutter fortsat er lokalt forankret.