



# Fortsat fremgang på ejendomsmarkedet i landdistrikterne

Marts 2019

”

Udviklingen i Danmarks landdistrikter er et emne, som mange mennesker med rette er optaget af. At sikre en sund udvikling i vores landdistrikter er vigtigt for sammenhængskraften i Danmark og for mange familiers hverdag og fremtid.

Der er under skiftende regeringer gennemført flere konkrete tiltag, der skal støtte op om en positiv udvikling i landdistrikterne, bl.a. udflytning af statslige arbejdspladser og ændring af planloven for at sikre fleksibilitet i byudviklingen, nedrivningspuljen og flexboligordningen. Desuden er den såkaldte 6-måneders regel afskaffet, og bankerne har fået øgede muligheder for fleksibilitet i forhold til rådighedsbeløb.

Finans Danmark og Landdistrikternes Fællesråd deler interessen for en sund udvikling og målsætningen om at skabe og fastholde vækst og arbejdspladser i landdistrikterne.

På den baggrund fremlægger de to organisationer her en række konkrete forslag, der sigter på at styrke ejendomsmarkedet i landdistrikterne og dermed kan være med til at understøtte en positiv udvikling i landdistrikterne.



## Positiv udvikling på ejendomsmarkedet i landdistrikterne

Over de senere år har diverse politiske tiltag for landdistrikterne været med til at understøtte en positiv fremgang på ejendomsmarkedet i landdistrikterne.

Udviklingen skal ses i lyset af, at fremgangen på boligmarkederne i byerne har bredt sig til store dele af landet, og at flere flytter til områder uden for byerne, herunder også til landdistrikterne. I hver tredje landdistriktskommune har der de seneste tre år være flere, der flytter til, end der flytter fra. I årene efter finanskrisen var det kun én ud af ti land- og yderkommuner, der havde flere tilflyttere end fraflyttere.

Fremgangen har betydet, at der i landdistrikterne gives flere realkreditlån til både boligkøb og til ejerskifte i virksomheder end i årene efter den finansielle krise. Samlet set er der realkreditlån i landdistrikterne for ca. 451 mia. kr.

Den finansielle sektor spiller med andre ord en vigtig rolle for virksomheder og boligejere i landdistrikterne, og ingen institutter afviser på forhånd at belåne ejendomme i bestemte områder. Da hver enkelt lånesag vurderes konkret, er der også boligejere og virksomheder, der får afslag på en låneansøgning – ligesom andre steder i landet. Det er imidlertid vigtigt, at penge- og realkreditinstitutterne gør det tydeligt, hvorfor der er givet afslag, så folk kan forstå hvorfor.

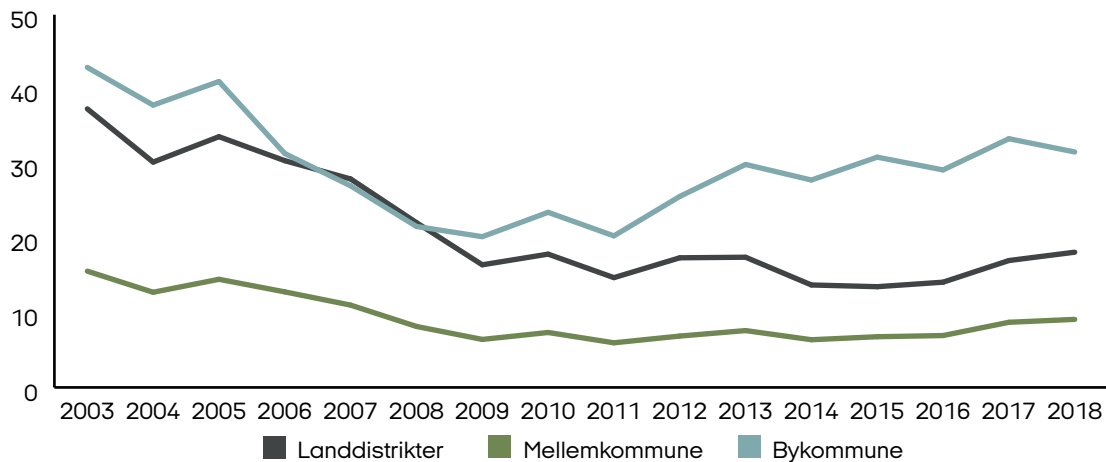
## Landdistrikternes udfordringer

Trods den positive udvikling er der imidlertid stadig strukturelle udfordringer i landdistrikterne. De strukturelle udfordringer skal bl.a. ses i lyset af de seneste 20-30 års ændringer i erhvervsstruktur og bosættelsesmønstre. Det er en udvikling, som betyder, at ejendomsmarkedet har det lidt sværere end andre steder i landet. Det kan i visse tilfælde påvirke belåningen, fx hvis mulighederne for at omsætte en ejendom er ringe. Det er udfordringer, landdistrikterne og finanssektoren ikke kan løse alene.

”

*Ejendomsmarkedet i landstrikterne har det lidt sværere end andre steder i landet.*

### Nye realkreditlån til boligkøbere



Kilde: Finans Danmark

Note: Landdistrikter er defineret som yder- og landkommuner.

## Der kan gøres mere for ejendomsmarkedet i landdistrikterne

Finans Danmark og Landdistrikternes Fællesråd fremlægger en række forslag til at understøtte den positive udvikling på ejendomsmarkedet i landdistrikterne.

Derudover har Udvalget for levedygtige landsbyer udarbejdet en række forslag, som blev offentlig-

gjort i en rapport fra april 2018. Flere af forslagene er rettet mod bolig- og ejendomsmarkederne i landdistrikterne og kan gøre en positiv forskel, hvis de bliver implementeret. Finans Danmark og Landdistrikternes Fællesråd bakker op om anbefalingerne fra Udvalget for levedygtige landsbyer.



# Støtte til ejendomsmarkedet i landdistrikterne

## Finans Danmarks og Landdistrikternes Fællesråds forslag til at understøtte ejendomsmarkedet i landdistrikterne:

- Lavere omkostninger ved tvangsauktioner af "billige" ejendomme
- Nedsættelse af kommunal medfinansiering ved nedrivning
- Ekstra befordringsfradrag i en begrænset periode, hvis de arbejder i yderområder
- Udvidelse af BoligJobordningen til nedrivning med "grønt" incitament i landzoner.

## Lavere omkostninger ved tvangsauktioner af "billige" ejendomme



### INITIATIV:

Det bør undersøges, om der kan skabes en bedre sammenhæng mellem omkostningerne og ejendommens værdi ved tvangsauktioner. I dag betyder en række faste betalinger, at der relativt set er langt større omkostninger forbundet med tvangsauktioner af "billige" ejendomme.



### VIRKNING:

Det vil betyde, at boligejere med "billige" ejendomme ikke rammes uforholdsmæssigt hårdt ved en tvangsauktion i forhold til boligejere med dyrere ejendomme.

## Større handelsomkostninger på "billige" ejendomme

Handelsomkostninger ved tvangsauktioner som funktion af boligtype og budsum

Boligtype/budsum	0,2-1 m	1-2 m	>2 m
Villa	13,9%	6,2%	4,5%
Rækkehus	14,1%	6,0%	4,5%
Ejerlejlighed	11,4%	6,1%	4,6%
<b>Gennemsnit</b>	<b>13,4%</b>	<b>6,1%</b>	<b>4,5%</b>
* Handelsomkostninger = (størstebeløb + auktionsafgift)/budsum			

Note.: Dækker tvangsauktioner i perioden 2010-2011

Kilde: iTvang.dk

## Nedsættelse af den kommunale medfinansiering ved nedrivning



### INITIATIV:

Det bør overvejes at nedsætte og evt. differentiere den kommunale medfinansiering, da det ofte er i økonomisk trængte kommuner, at nedrivningsbehovet er størst.

Forslaget skal ses i lyset af, at der er mellem 10.000-22.000 nedrivningsparate boliger i hele landet.

I tråd med anbefalingerne fra Udvalget for levedygtige landsbyer, som lægger op til at afsætte 330 mio. kr. årligt i en tiårig periode til landsbyfornyelse, bør man desuden se på muligheden for at sætte endnu flere penge af til indsatsen. De nuværende ressourcer er ikke tilstrækkelige i forhold til at sikre fornyelse i landdistrikterne og dermed bedre forudsætninger for bosætning.



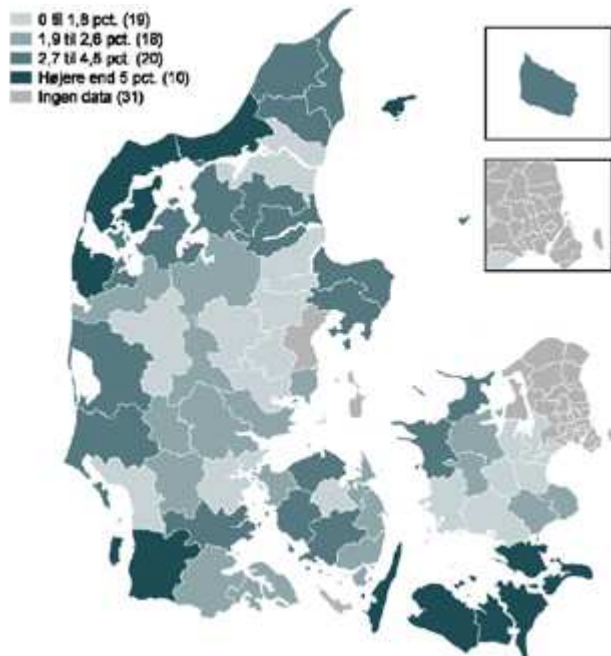
### VIRKNING:

Færre faldefærdige ejendomme i landdistrikterne, der vil gøre det mere attraktivt at bosætte sig i landdistrikterne.

”

*Vil gøre det mere attraktivt at bosætte sig i landdistrikterne.*

## Andel af huse, som er nedrivningsklare



Kilde: KORA, Nedrivninger af huse og fremtidige nedrivningsbehov i Danmark 2017

### Særligt fradrag til folk, der arbejder i yderkommunerne

#### FORSLAG:

Det bør overvejes, at også personer, der arbejder i yderkommuner, får et ekstra befordringsfradrag. Fx er der flere med en lang videregående uddannelse, der pendler til yderkommunerne, end der pendler fra. Folk skal have mulighed for at få det højere fradrag i en begrænset periode, fx i halvandet år. I dag

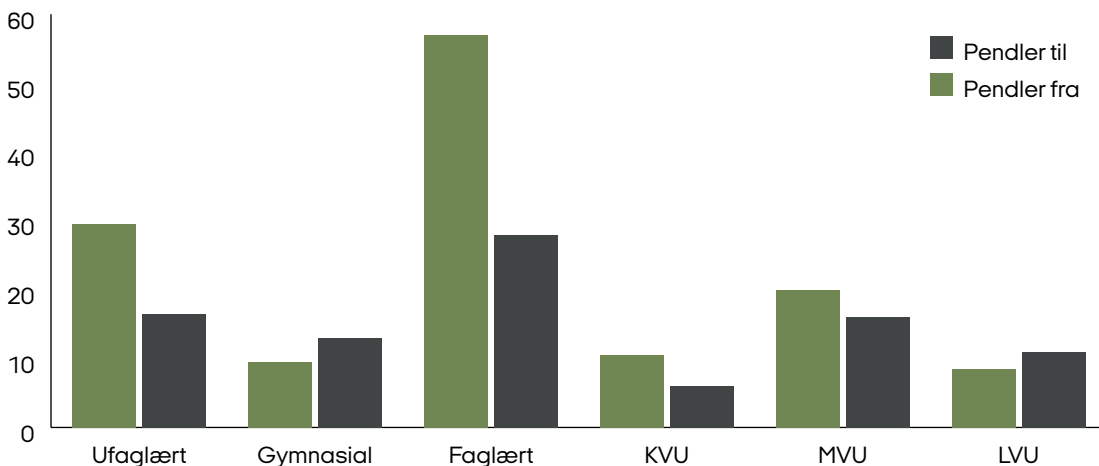
er der et forhøjet befordringsfradrag i yderkommunerne. Men fradraget gælder kun dem, der bor der.

#### VIRKNING:

Mere attraktivt at arbejde i yderkommunerne og kan på sigt få flere til at bosætte sig i nærområdet.



## Pendling til og fra yderkommuner fordelt på uddannelsesniveau, 1.000 personer



Kilde: De Økonomiske Råd, Dansk Økonomi, Forår 2015, 2015

## Udvidelse af BoligJobordningen til nedrivning med "grønt" incitament i landzoner



### FORSLAG:

Det bør overvejes via BoligJobordningen at give folk fradrag, hvis de nedriver bygninger af en meget "dårlig" energiklasse i landzonerne. Det bør desuden overvejes at udvide ordningen, så man kan få fradrag for "grønne" håndværksydelser i forbindelse med nybyggeri i landzonerne.

Forslaget skal ses i lyset af en anbefaling fra Udvalget for levedygtige landsbyer om at lade BoligJobordningen omfatte lønomkostninger til nedrivning af boliger beliggende i landzoner.



### VIRKNING:

Vil give flere arbejdspladser og gøre landdistrikter mere attraktive. Samtidig vil det give indtægter til staten i form af skatter, afgifter og moms. Sidst men ikke mindst vil det give et incitament til at nedrive byggeri, der ikke er bæredygtigt og bygge nyt, der er "grønt".

# Forslag fra Udvalget for levedygtige landsbyer

## Aktuelle forslag fra Udvalget for levedygtige landsbyer med fokus på ejendomsmarkedet:

- Fremme finansieringsmodeller til kultur og uddannelse
- Flere iværksættere skal kunne bruge tiloversblevne bygninger
- Flexibilitet for virksomheder til nedrivning, nyopførelse eller udvidelse på egen grund.

## Fremme finansieringsmodeller til kultur og uddannelse



### FORSLAG:

Værdiansættelsesreglerne for ejendomme til undervisningsmæssige og kulturelle formål beliggende i landsbyer og landdistrikter må ikke blokere for en realkreditfinansiering, der muliggør en tilfredsstillende finansiering i forhold til fx opførelsesomkostningerne. Det bør derfor undersøges, om der er reelle finansieringsudfordringer for denne type ejendomme. Afhængig af problemets omfang bør det undersøges, om der kan udvikles finansieringsmodeller, der fremmer mulighederne for at etablere og udbygge fx uddannelsesinstitutioner uden for de større byer.



### VIRKNING:

Der vil blive investeret mere i kultur og uddannelse, og det kan gøre det mere attraktivt at bo og arbejde i landdistrikterne.

”

*Der vil blive investeret mere i kultur og uddannelse.*



## Iværksættere skal kunne bruge tiloversblevne bygninger



### FORSLAG:

Kommunernes erhvervsfremme skal have fokus på, at de primært mindre virksomheder får mulighed for at etablere sig i tiloversblevne bygninger. Muligheden er der i dag i planlovens landzonebestemmelser.



### VIRKNING:

Fremme jobskabelse og brugen af de allerede eksisterende bygninger.

## Fleksibilitet for virksomheder til nedrivning, nyopførelse eller udvidelse på egen grund



### FORSLAG:

Kommunalbestyrelserne bør have fleksibilitet til at give landzonetilladelser til nedrivning, nyopførelse og udvidelse på egen grund til ny anvendelse, når det er foreneligt med den ønskede udvikling i området samt nabohensyn mv.



### VIRKNING:

Flere arbejdspladser i landdistrikterne.



**Finans Danmark**  
Amaliegade 7  
1256 København K

Telefon 3370 1000  
[www.finansdanmark.dk](http://www.finansdanmark.dk)

**Landdistrikternes Fællesråd**  
Tybovej 2  
6040 Egtved

Telefon 6131 3636  
[www.landdistrikterne.dk](http://www.landdistrikterne.dk)