



FOLKETINGET

Høring om finansiering af boliger og erhvervsejendomme i landdistrikter

Erhvervsudvalget og Udvalget for Landdistrikter og Øer

Landstingssalen, Christiansborg
11. februar 2021 kl. 14.00 – 16.05

Program

14.00-14.05	Velkomst Anni Matthiesen, formand for Erhvervsudvalget
14.05-14.15	Er der grund til at forandre? Professor Michael Møller, CBS
14.15-14.25	Nye forklaringer på udfordringerne ved finansiering i landdistrikterne? Egon Noe, Professor, Center for Landdistriktsforskning
14.25-14.35	Hvor er de sorte pletter på Danmarkskortet? Ole Hækkerup, administrerende direktør, Dansk Ejendomsmæglerforening
14.35-14.55	Spørgsmål
14.55-15.10	Hvordan sikrer andre lande finansiering i yderområder? Birger Jensen, seniorrådgiver, Husbanken (Norge)
15.10-15.20	Hvad er de strukturelle udfordringer i landdistrikternes boligmarked? Curt Liliegreen, Projektdirektør, Boligøkonomisk Videnscenter
15.20-15.30	Hvordan er det for virksomheden i landdistriktet? Martin Jørgensen, indehaver Skarø is
15.30-15.40	Hvordan ser banker og realkreditinstitutter på udfordringerne? Ane Arnth Jensen, viceadministrerende direktør, Finans Danmark
15.40-16.00	Spørgsmål
16.00-16.05	Afslutning Karina Lorentzen Dehnhardt, formand for udvalget for Landdistrikter og Øer



Er der grund til at forandre? **Professor Michael Møller, CBS**

OBS: Anbefalinger fra Michael Møller kan findes i separat bilag.



Nye forklaringer på udfordringerne ved finansiering i landdistrikterne?

Egon Noe, Professor, Center for Landdistriktsforskning



Nye forklaringer på udfordringerne ved finansiering i landdistrikterne?

Høring den 11. februar 2021

Egon Noe
Center for Landdistriktsforskning

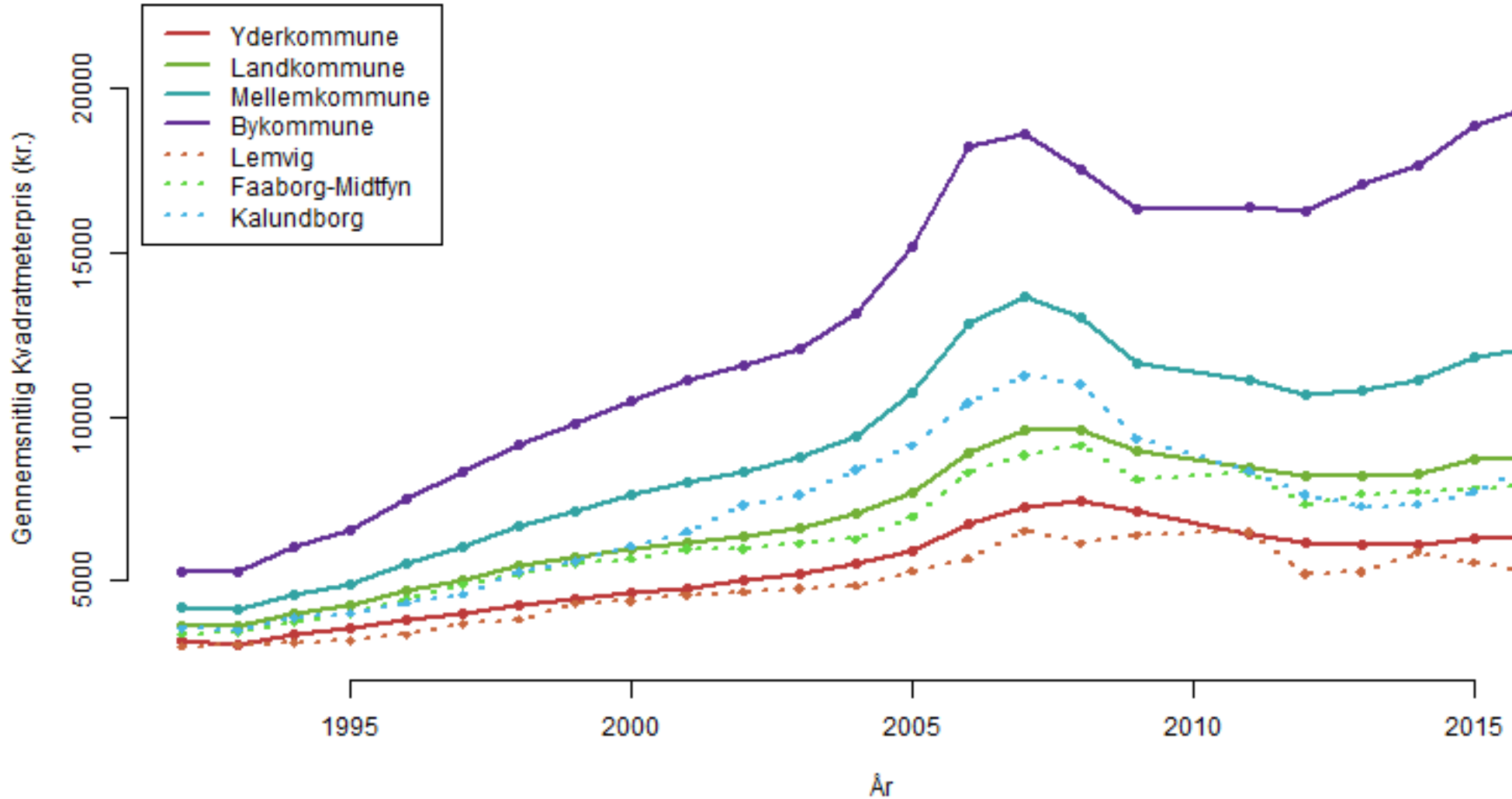
Resultater fra projekt finansieret af Forenet Kredit

- Vores rapport viser, at der er en indbygget logik i den måde, som boligmarkedet fungerer på, der bidrager til en selvforstærkende skævvridning og social segmentering mellem land og by - mellem periferi og centre.
- Det er således ikke kun eksterne faktorer, der styrer denne udvikling, men en "systemfejl".
- Dermed ikke sagt, at der ikke er andre mekanismer og faktorer på spil.
- Men denne skævvridning kan ikke bremses uden at tage fat på disse systemfejl. █

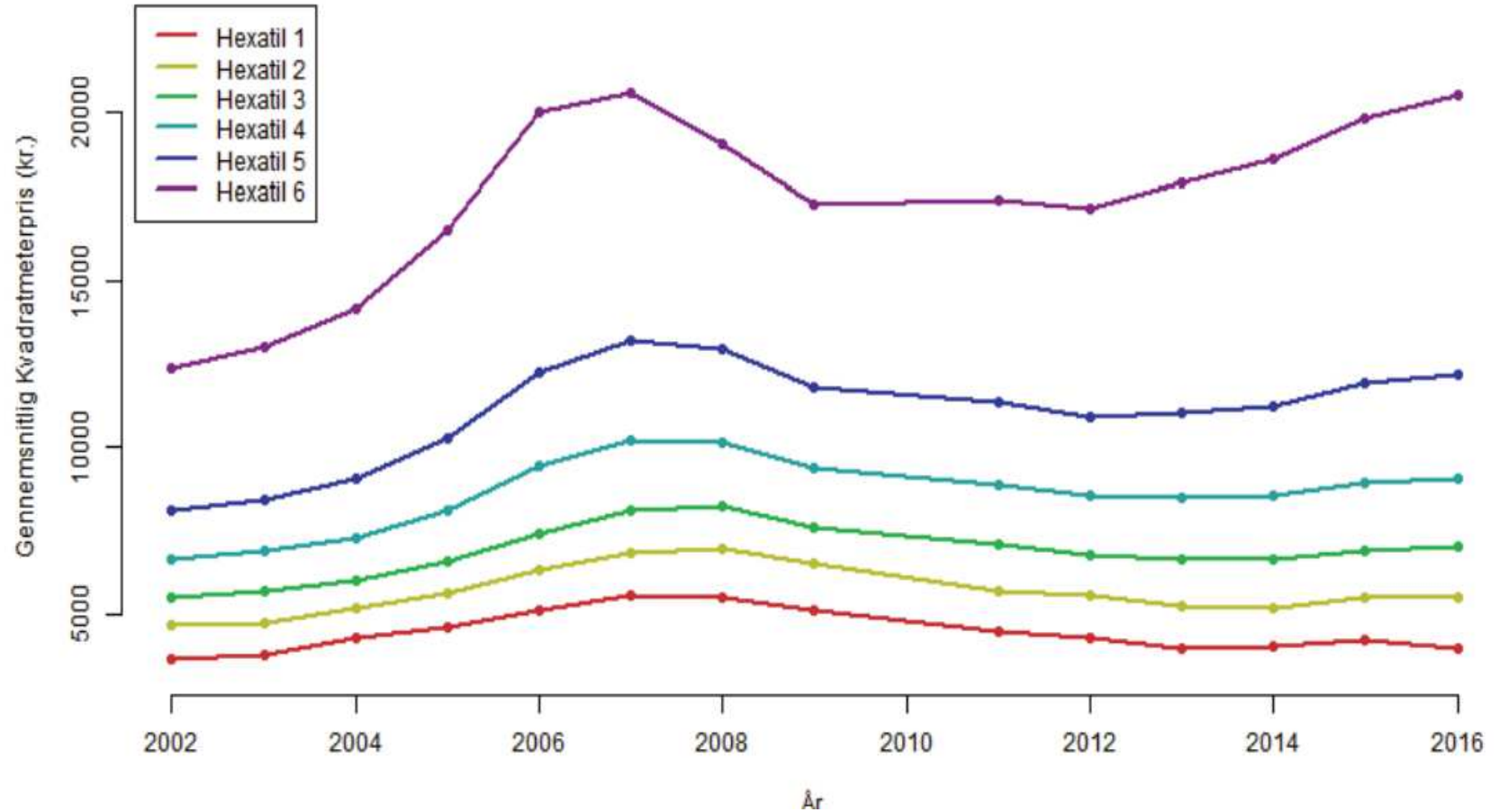
Finansialisering af boligmarkedet – hvad sker der fra 90'erne og frem?

- 1) Liberalisering af det finansielle marked åbner op for boligfinansiering som indtjeningsområde og en sikker investering
- 2) Friværdien bliver til et finansøkonomisk virkemiddel til at stimulere vækst
- 3) Friværdien får forstærket betydning i forhold til husstandens økonomi
- 4) Områdeprisen bliver mere og mere afgørende for boligens værdi (selvforstærkende effekt)
- 5) Folk og pengene søger derhen, hvor det er den bedste investering (selvforstærkende effekt)
- 6) Faldende renter og stigende boligpriser forstærker betydningen af **boligen som investeringsobjekt**

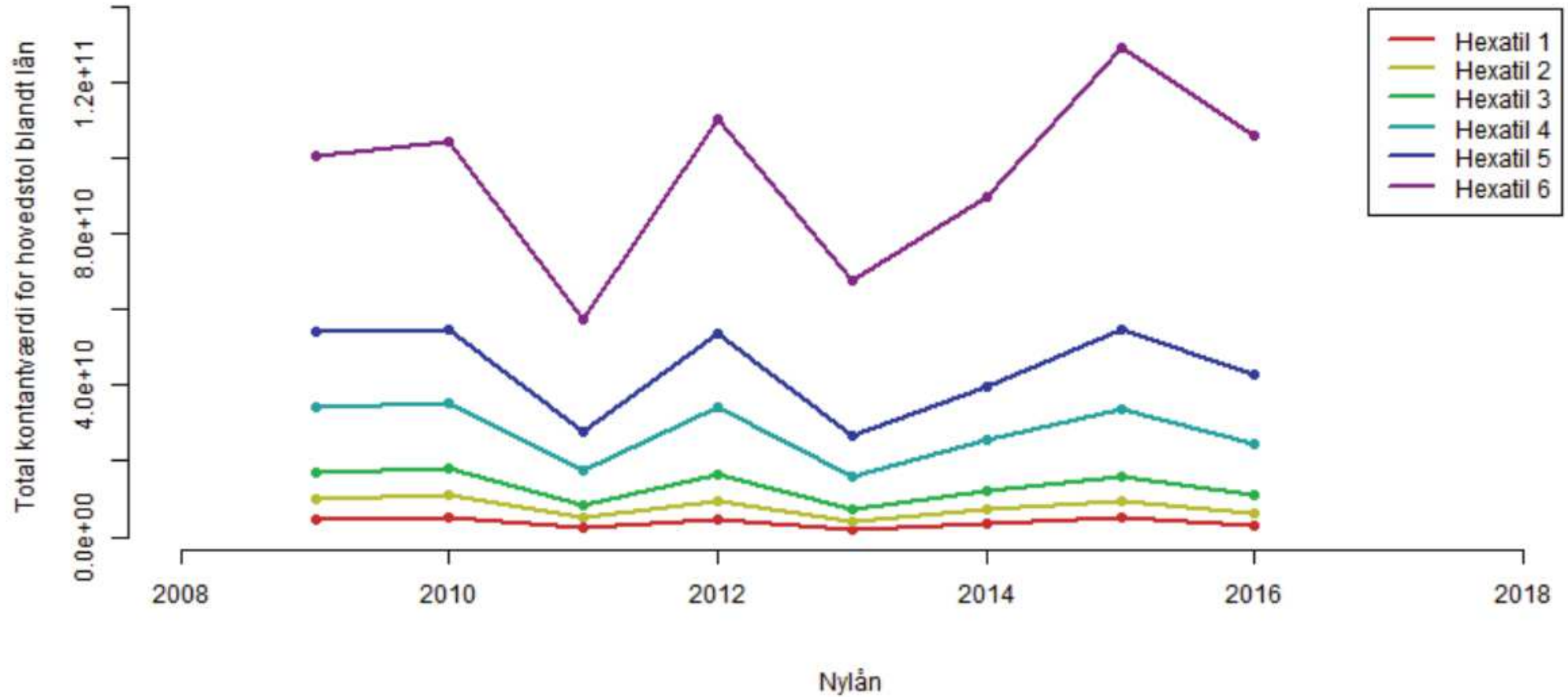
Udvikling i kvadratmeterpriser for de fire kommunetyper



Udvikling i kvadratmeterpriser for de 6 sognegrupper



Den totale kontantværdi af nyudlån til enfamiliehuse for sognegrupper



Opsamling: Finansiering af boligmarkedet

→ En forudsætning for at opretholde landdistriktsområderne er, at man kan låne til at købe, renovere og bygge boliger.

- Boligmarkedet har stadig større betydning i forhold til samfundsøkonomien.
- En utilsigtet sideeffekt er, at det er kommet til at fungere som en kæmpe geografisk social sorteringsmaskine.
- Boligen er blevet gjort til et investeringsobjekt med forventet afkast.
- Postnummer er blevet afgørende for husstandens økonomi.
- Naturligt at søge derhen, hvor boligen er den bedste investering (selvforstærkende).

➤ **Boligfinansiering i landdistrikterne** - Historisk og aktuel analyse af mulighederne for boligfinansiering i landdistrikterne og konsekvenserne for boligmarkedet i et landdistriktsperspektiv (Forenet Kredit).

➤ [Læs rapporten via dette link.](#)

Hvor er de sorte pletter på Danmarkskortet?

**Ole Hækkerup, administrerende direktør,
Dansk Ejendomsmæglerforening**



DE

Høring om finansiering af boliger og erhvervsejendomme i landdistrikter i Erhvervs- og vækstudvalget og Udvalget for Øer og Landdistrikter

Hvor er de sorte pletter på Danmarkskortet?

- og et par løsningsforslag

v/ direktør Ole Hækkerup

Dansk Ejendomsmæglerforening



Postnumre er ikke dækkende

Vi låner ud i alle egne

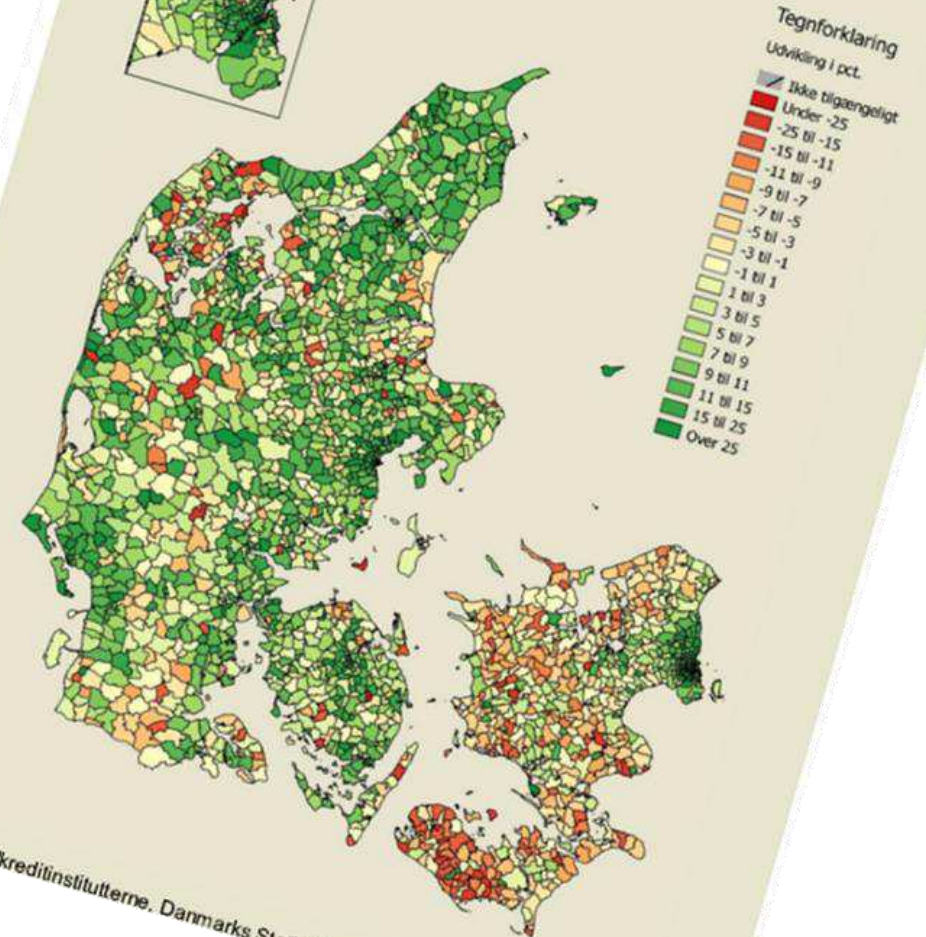
Fra 9990 Skagen til 1050 København K – uanset hvilket postnummer, du bor eller driver virksomhed i, kan du finde et lån gennem et af de 58 pengeinstitutter i Totalkredit samarbejdet. I Nykredit er vi også klar til at hjælpe med lån over alt i Danmark, hvis du eller din virksomhed skal have finansieret nye maskiner, en ny stald eller noget helt tredje. Med andre ord: Du kan regne med os som finansiel partner i alle egne af Danmark.

” Bankerne er generelt sultne efter at låne flere penge ud.

Ulrik Nødgaard, direktør i Finansrådet

I 2015 blev det opdelt efter sogne.
Det giver et tydeligere billede.

Figur 2.9: Procentvis ændring i beholdningen af realkreditlån til husholdninger opdelt efter sogne, 2009-2014



Kilde: Data fra realkreditinstitutterne. Danmarks Statistik og egne beregninger

**Der bliver solgt rigtig meget for tiden.
Også det mæglerne kalder usælgeligt.**

**De interesserede købere, som ikke har ekstra
penge med, bliver overhalet.**

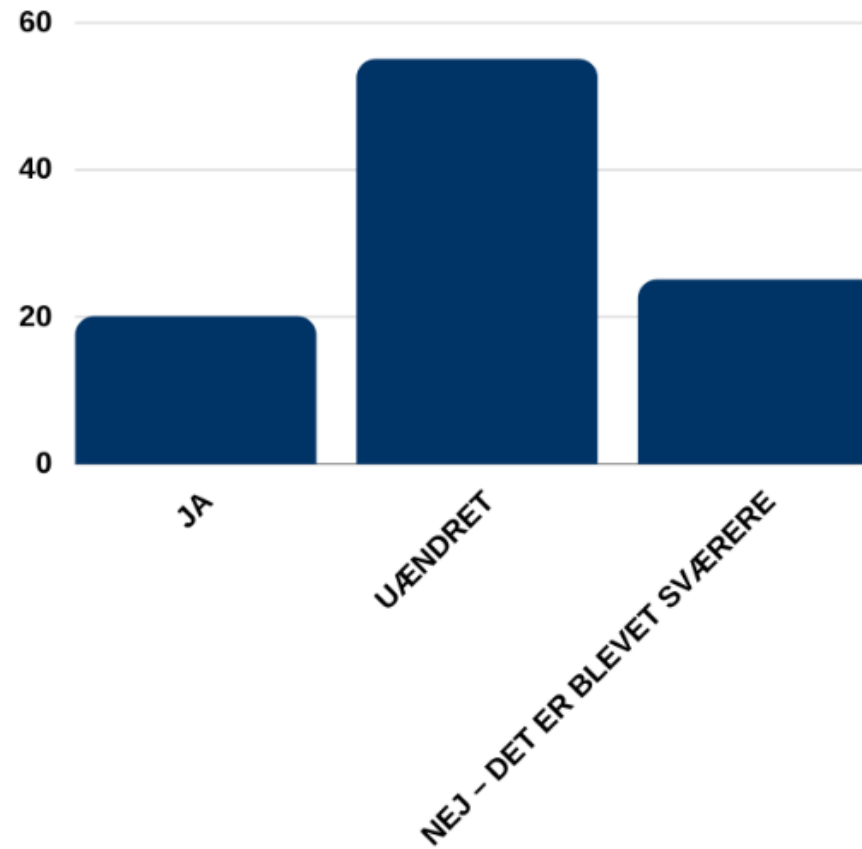
- **Derfor kan finansieringsudfordringen virke
mindre i øjeblikket - lad os få sikret
finansingen til normale tider.**



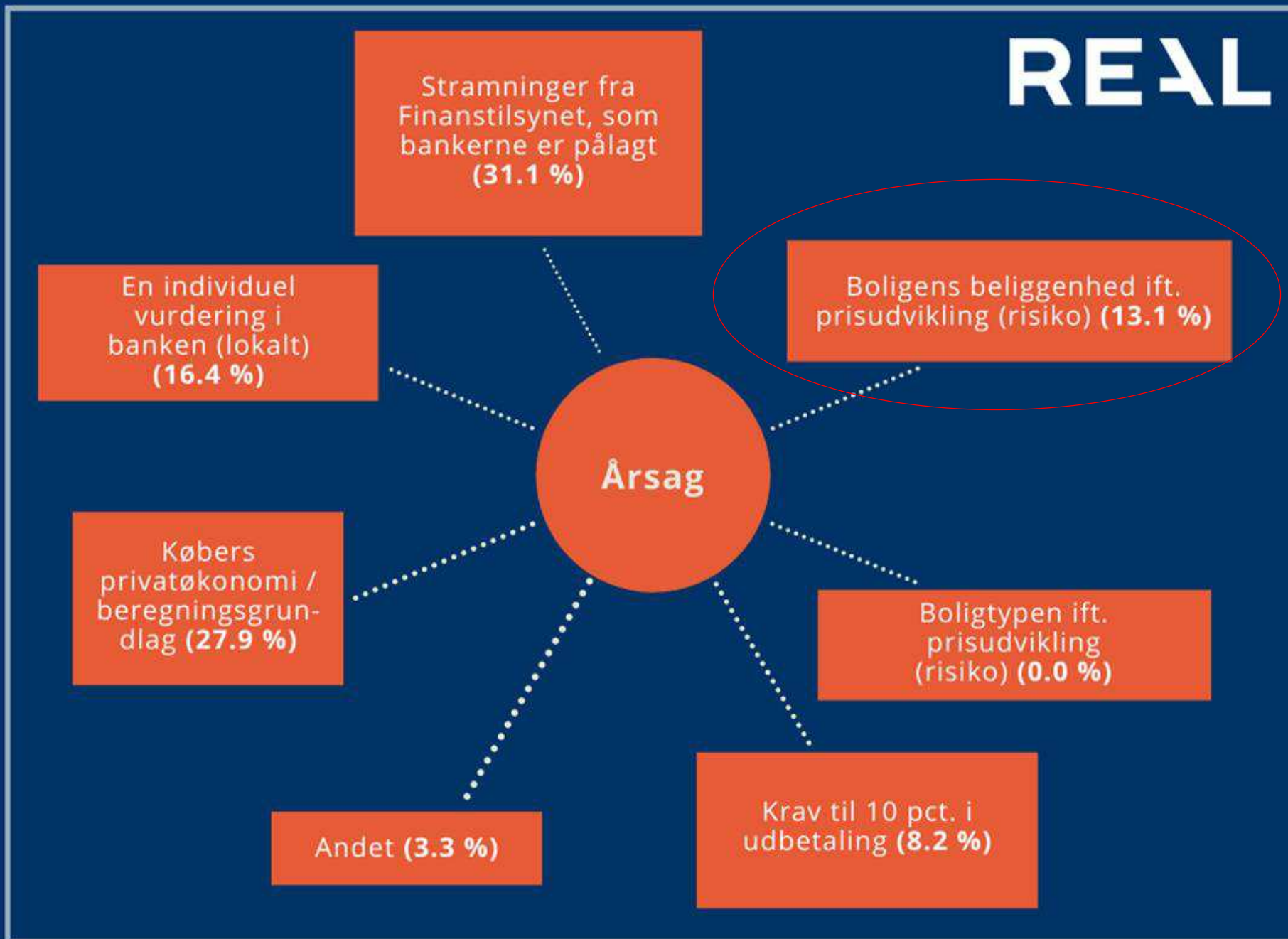
Der er stadig problemer – og de er stigende

”Er det inden for det seneste år blevet nemmere at tegne et boliglån i forbindelse med køb af bolig i landdistrikter?”

Lånevilkår - landdistrikter

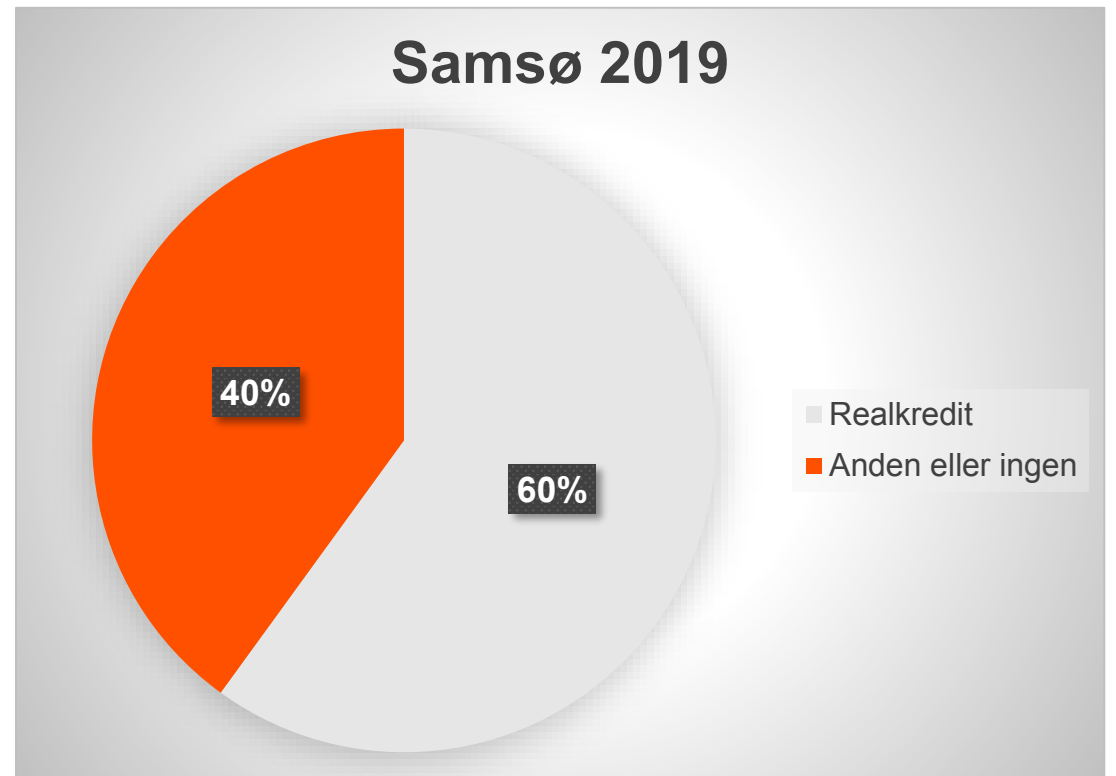
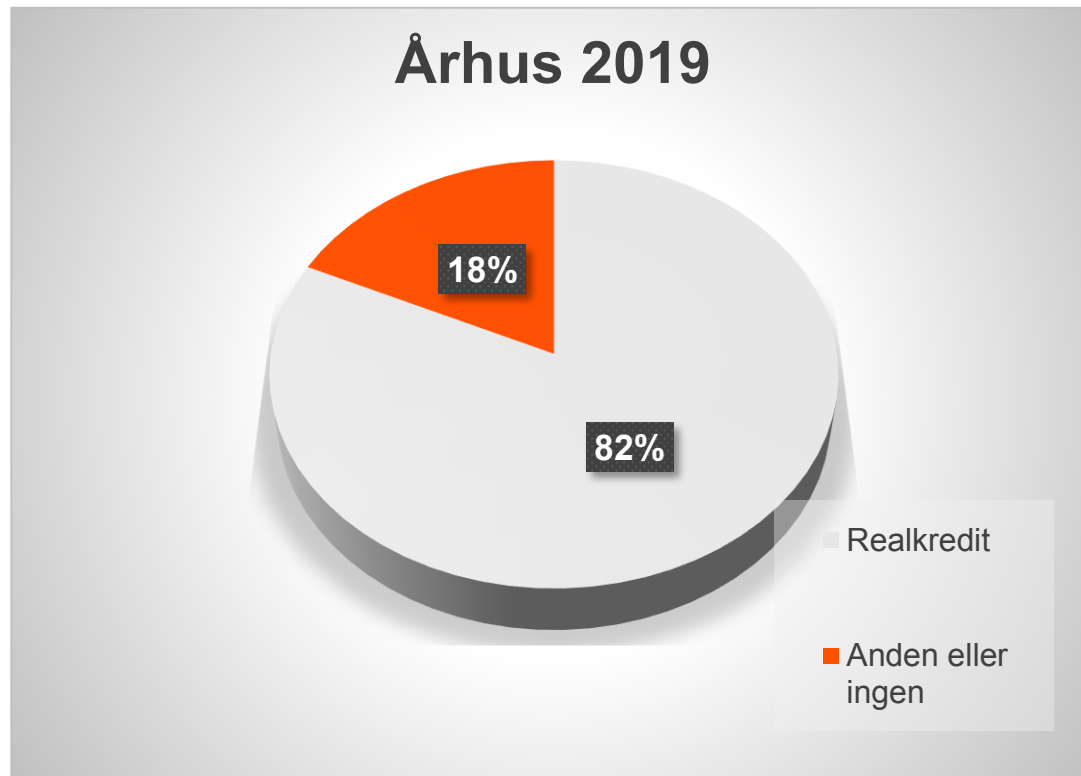


REAL



Lånetyper

Århus vs. Samsø 2019



Mange flere huse lejes ud

- Ca. 10 % af alle huse er udlejet i dag
- En stigning på 41 pct. siden 2010
- Det svarer til alle nybyggede huse siden 2010
- Ikke flere husejere selvom befolkningen stiger

Ulemper ved at folk ikke ejer deres egen bolig
– især i landdistrikter

- Ingen månedlig opsparing
- Dårligere vedligeholdelsesstand
- Større boligudgifter
- Svagere tilknytning til lokalområdet



Nok er Låsby Svendsen død,
men der er blevet flere udlejere

Øvrige udfordringer

- Vækstzonereglerne trækkes ned over hele landet
 - Bankernes IT-systemer
- Afvisning af realkreditlån under 500.000 kr. i landdistrikter
 - Realkreditten giver gerne tillægslån på 100.000-200.000 kr. i resten af landet
- Ældre bliver forhindret i at købe en ny bolig
 - Krav om en gældsfaktor på maksimal to gange deres indtægt
 - Uden der skeles til deres belåningsgrad
 - Stemmer dårligt overens med at andre får 30 års rentefrihed ved lav belåningsgrad

Løsningsforslag

Dansk Ejendomsmæglerforening



Fire mulige modeller der kan sikre finansiering

1. Statsgaranterede realkreditobligationer som for almennyttige boliger

Den nuværende model for lånene til almennyttige boliger.
Realkreditens betaling for garantien samles i en statslig tabspulje.

2. Statsobligationer

Den oprindelige model for almennyttige boliger.
Staten opkræver realkreditrente hos boligejeren,
men betaler kun selv statsobligationsrenten.
Rentedifferencen samles i tabspulje.

3. Delt risiko og bidragssats

Staten tager risikoen på den yderste del af realkreditlånet
og får bidraget herfra.

4. Særlige landdistriktsobligationer

Højere bidragssats der kan finansiere tab og derudover krav om afdrag på lånet.



DE

Spørgsmål



Hvordan sikrer andre lande finansiering i yderområder?

**Birger Jensen, seniorrådgiver,
Husbanken**



Boligfinansiering i distriktene - Norge

v/Birger Jensen

Seniorrådgiver Husbanken

SAMFUNNS- OPPDRAGET



ALLE SKAL BO
GODT OG
TRYGT

ORGANISASJON



Ansatte:

300

Driftsbudsjett 2020:

365 mill kr

HUSBANKENS HISTORIE

1946-1954:

Gjenreising og nyreising

1954-1965:

Innstramming og omstilling

1965-1970:

Den rasjonaliserte boligbyggingen

1971-1980:

De ekspansive årene

1981-1988:

Deregulering av boligmarkedet

1988-1996:

Gjeldskrise og omlegging

1997-2012:

Fra boligbank til velferdsetat

2013-2020:

Digitalisering og samordnet stat



Hammerfest

Bodø

Trondheim

Bergen

Drammen

Oslo

Arendal

Husbanken

6 REGION- KONTOR



Tett på kommunene
over hele landet

- Kommuneprogrammet
- Lån og tilskudd

KUNNSKAP



- Kartlegging av bostedsløshet
- Evaluering av Bolig for velferd og kommuneprogrammet
- Boligsosial monitor
- Statistikkbanken

8 NASJONALE KONTOR

- Lån og tilskudd
- Kommune og marked
- Digitalisering
- Kunnskap
- Styring og utvikling
- Kontroll
- Økonomi og fellestjenester
- Kommunikasjon

DIGITALISERING



- E-søknader
- Startskudd
- Bostøttesystemet
- Behovsmeldingen
- Digitale løsninger for kommunale boliger

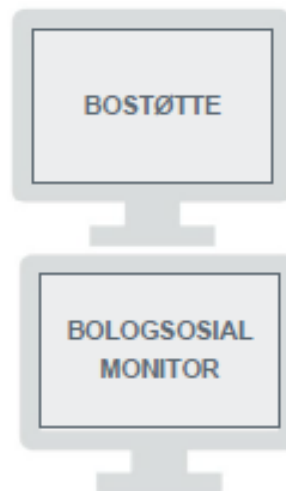
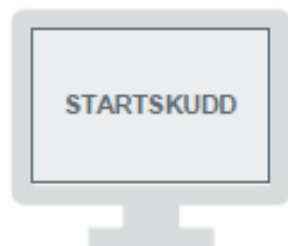
INNOVASJON



Housing first - bolig
først i tiltakskjeden for
å motvirke
bostedsløshet.



Barna først - barnas
behov som
utgangspunkt for
vanskeligstilte familier.



Husbanken og EØS-avtalen

Norge er gjennom EØS-avtalen en del av det europeiske indre felles marked og må derfor følge konkurranse- og statsstøtteregelverket i EØS.

Det er et krav at Husbankens virkemidler er innrettet slik at de er samfunnsmessig nødvendige og egnet til å oppnå boligpolitiske mål.

Virkemidlene skal gå til boligsosiale formål, økt bruk av boligløsninger som er energieffektive, miljøvennlige, nøkterne og universelt utformet.

Hva er Husbankens rolle?

- Forvalter av lån og tilskudd
- Faglig støtte for kommunene
- Nasjonal kunnskapsrolle
- Pådriver for innovasjon, digitalisering og utvikling

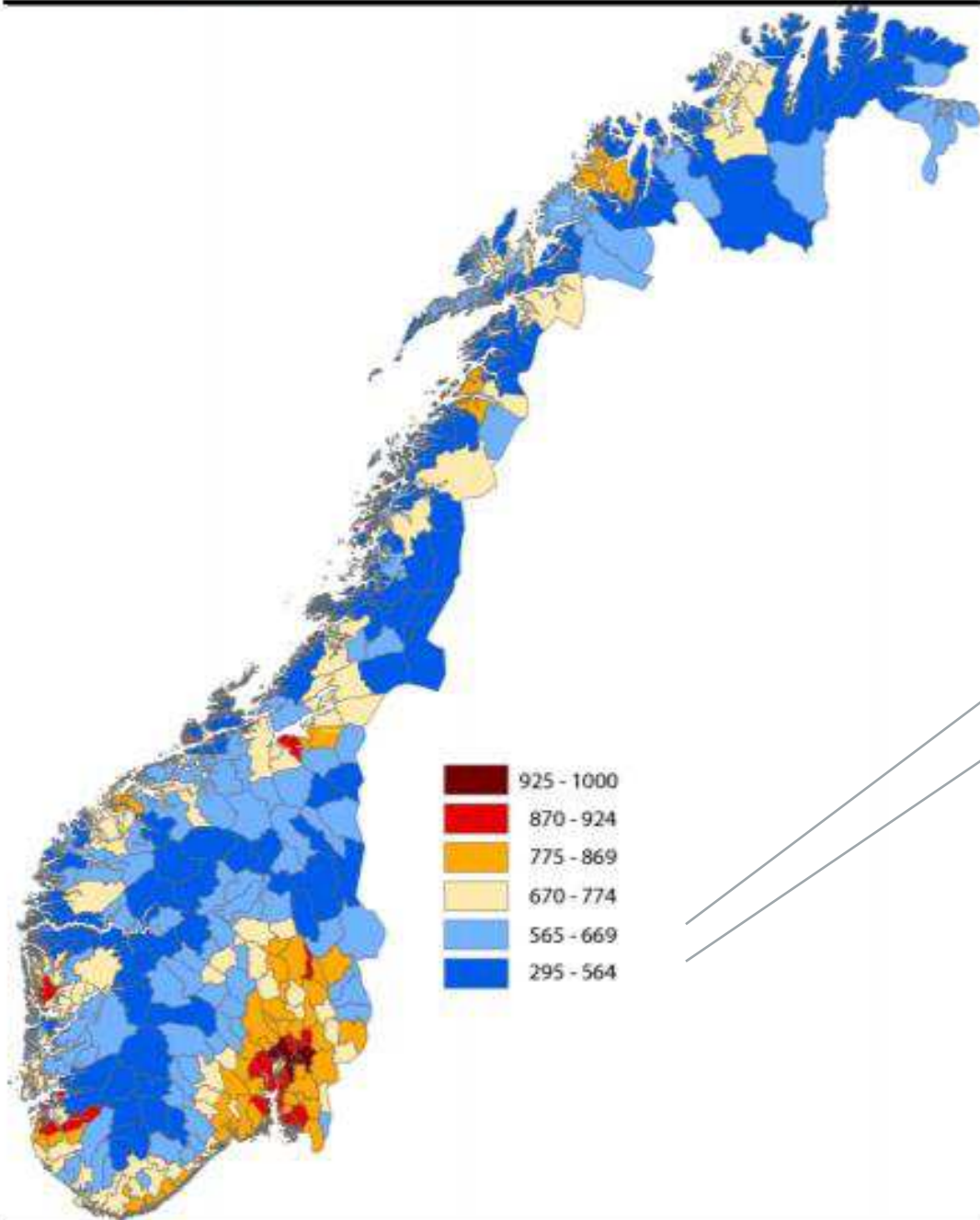


De mest prioriterte målgrupper

- Ingen skal være **bostedsløse**
- **Barn og unge** skal ha gode boforhold
- **Personer med nedsatt funksjonsevne** skal på lik linje med andre velge hvor og hvordan de bor
- I tillegg skal vi stimulere til aldersvennlige boliger til **eldre**



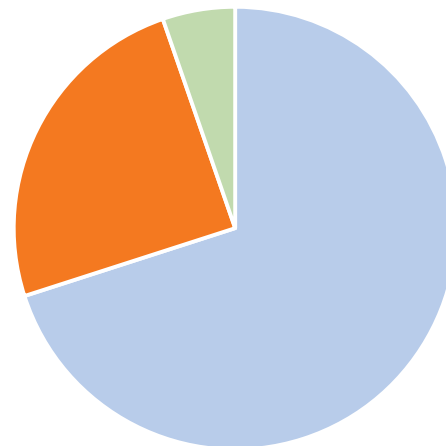
Boligsituasjonen i distriktene – sentralitetsklasse 5 og 6



- Boligmassen er dominert av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus (småhus)

Bustadfordeling nasjonalt

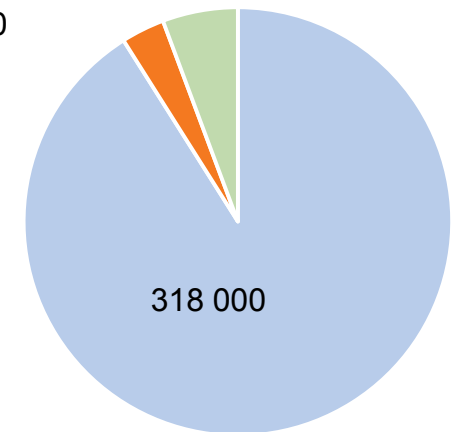
643 600



■ Småhus ■ Boligblokk ■ Andre typer

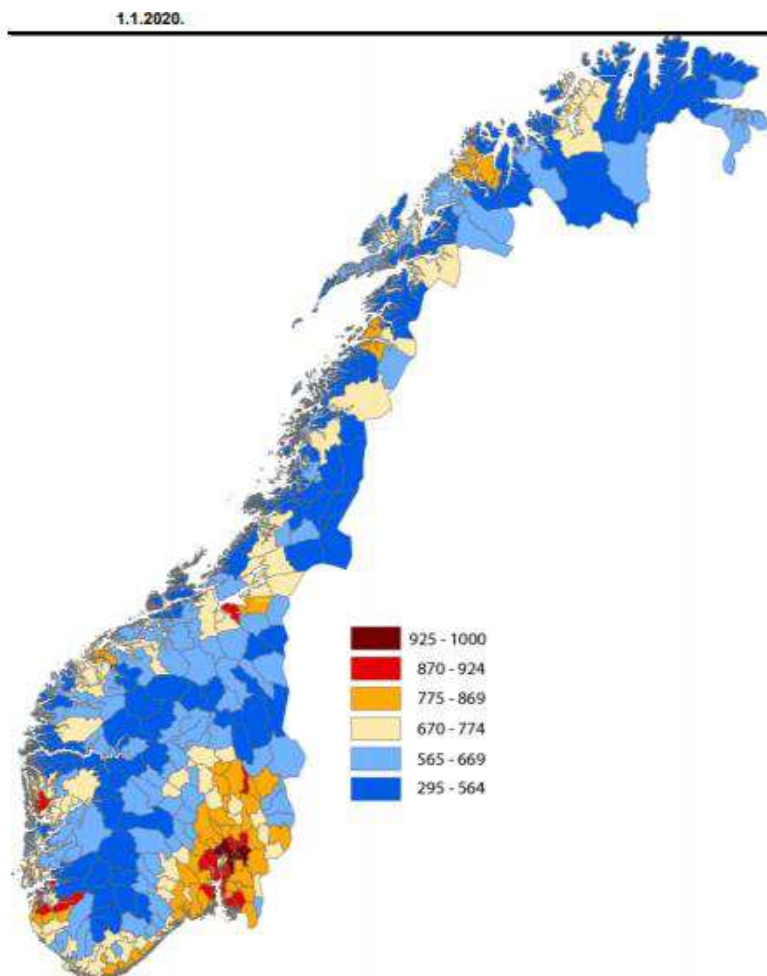
i distriktskommunar

11 400



318 000

Hvordan er byggemarkedet i distriktene – sentralitetsklasse 5 og 6



Kilde: SSB

	Sentralitetsindeks 5 og 6	Hele landet
Nye boliger siste 10 år	21 000 boliger (3900 leiligheter)	286 000 boliger
Gjennomsnittlig m2-pris brukt bolig	12750 NOK pr m2	26 000 NOK pr m2
Gjennomsnittlig m2-pris ny bolig	31700*	37000
Innbyggere	735 000	5 328 000
Boligmassen	318 000 småhus 11400 leiligheter	1 800 000 småhus 643 000 leiligheter

Husbankens viktigste virkemidler til distriktskommunene



Startlån via kommunene

- Kommunene låner penger av Husbanken
- Kommunene låner ut til enkeltpersoner som kjøper en brukt bolig
- Lånene er behovsprøvd, men det kan gjøres unntak i distriktene



Lån til boligkvalitet

- Lån til miljøvennlige boliger, livsløpsboliger
- Husbanken kan gjøre unntak for pantesikkerhet i distriktene



Veiledning til kommunene

- Kurs, konferanser og veiledning av kommuner
- Nettverk med boligpolitiske tema

Startlån kan også brukes til å oppnå distriktpolitiske mål

- § 5-4, 2. ledd c)
Kommunen kan fravike vanlige krav hvis kjøp av bolig er den eneste løsningen for å
 - opprettholde et arbeidsforhold
 - sikre tilgang til nødvendig arbeidskraft i kommunen
- § 5-4, 2. ledd d)
Kommunen kan også fravike vanlige krav for beboere i kommunale boliger for å få bedre utnyttelse av den kommunale boligmassen



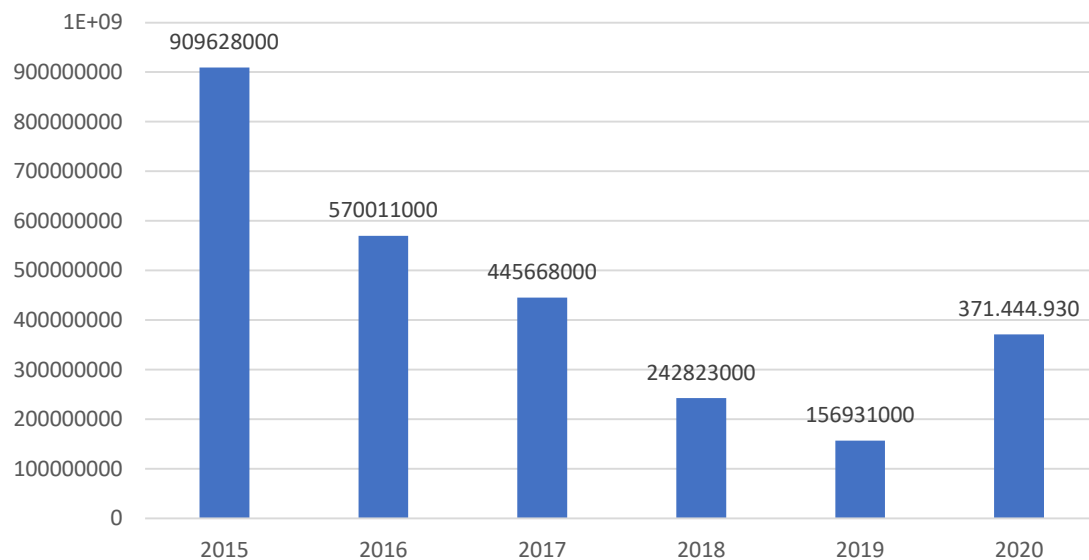
Lån til boligkvalitet – forhold til distriktene

- Belåningsgraden på eiendommen kan ikke overstige 85 % av antatt eiendomsverdi.
- Når kommunen er låntaker, kan belåningsgraden på eiendommen utgjøre inntil 100 % av antatt eiendomsverdi.
- Det kan gjøres unntak fra reglene for belåningsgrad i områder av landet der private kredittinstitusjoner i liten grad finansierer nybygging, fordi markedsverdien av nybygde boliger gjennomgående er lavere enn byggekostnadene.

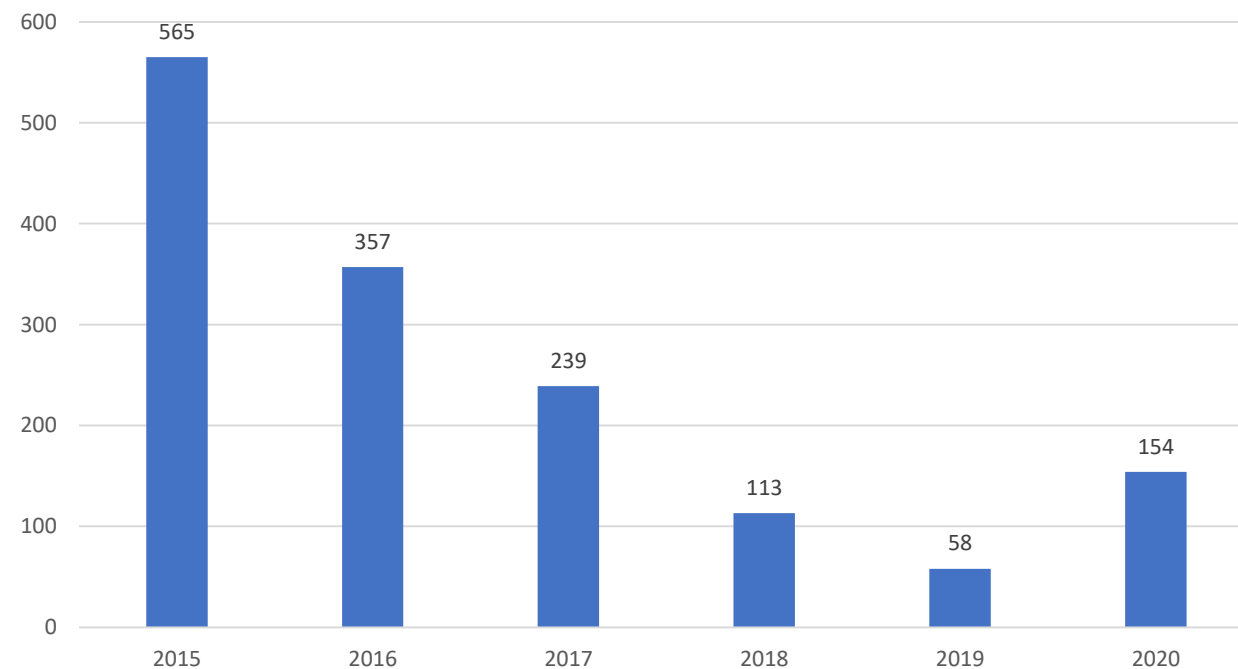


Hvor mye blir lånt?

Lån til boliger(bygging) i kommuner i sentralitetsklasse 5 og 6 - kroner



Antall boliger i samme periode



Takk for meg

birger.jensen@husbanken.no

Tlf: + 47 980 60 962

Hvad er de strukturelle udfordringer i
landdistrikternes boligmarked?

**Curt Liliegreen, Projektdirektør,
Boligøkonomisk Videnscenter**



BOLIGØKONOMISK VIDENCENTER



Hvad er de strukturelle udfordringer i landdistrikternes boligmarked?

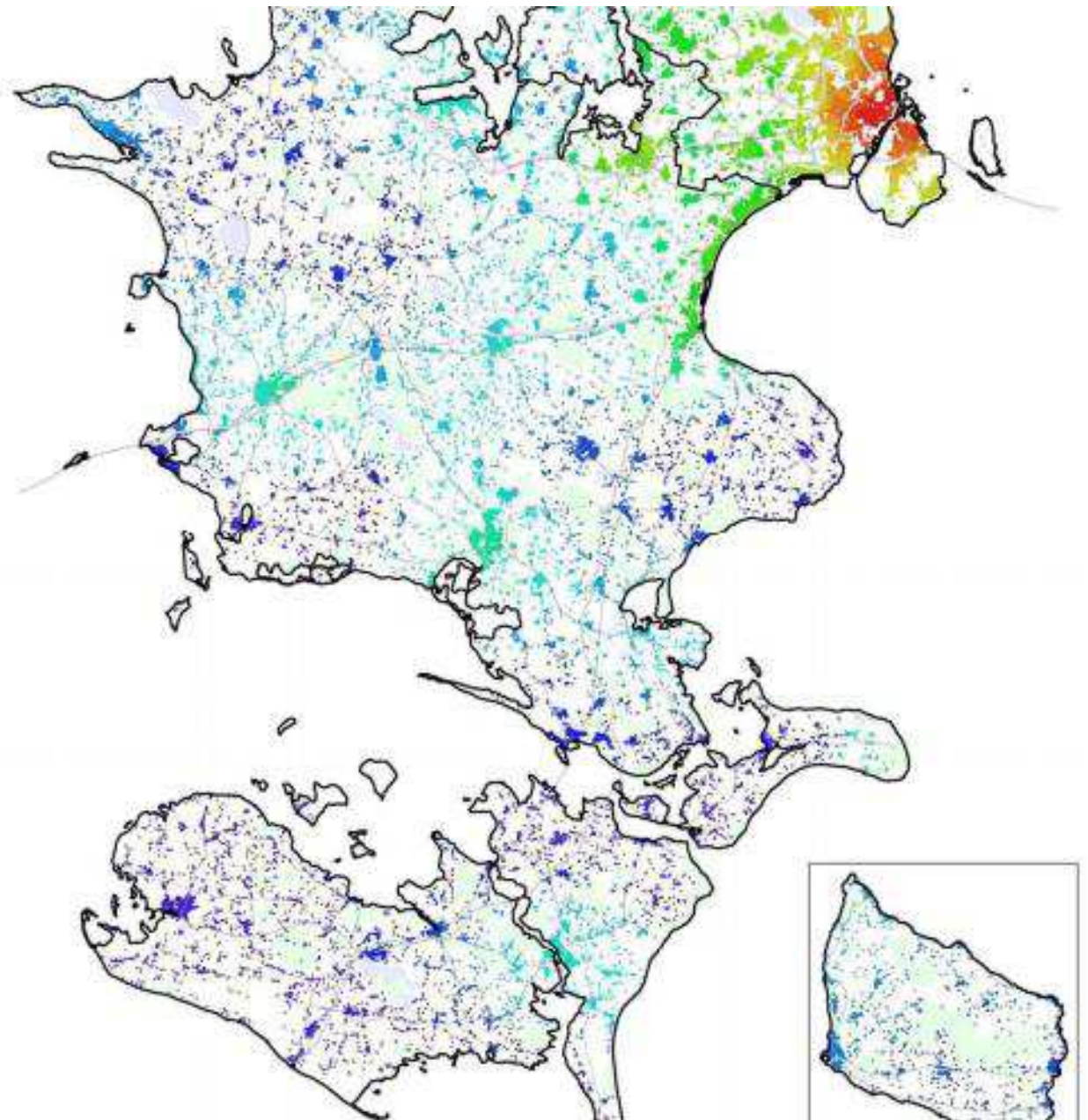
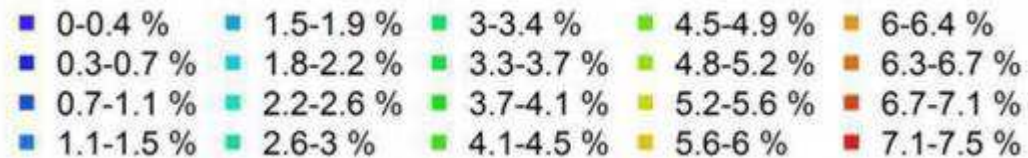
Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videncenter

www.bvc.dk



Boligmarkedet er skævt mellem by og land – og kommunedata fortæller Ikke hele sandheden

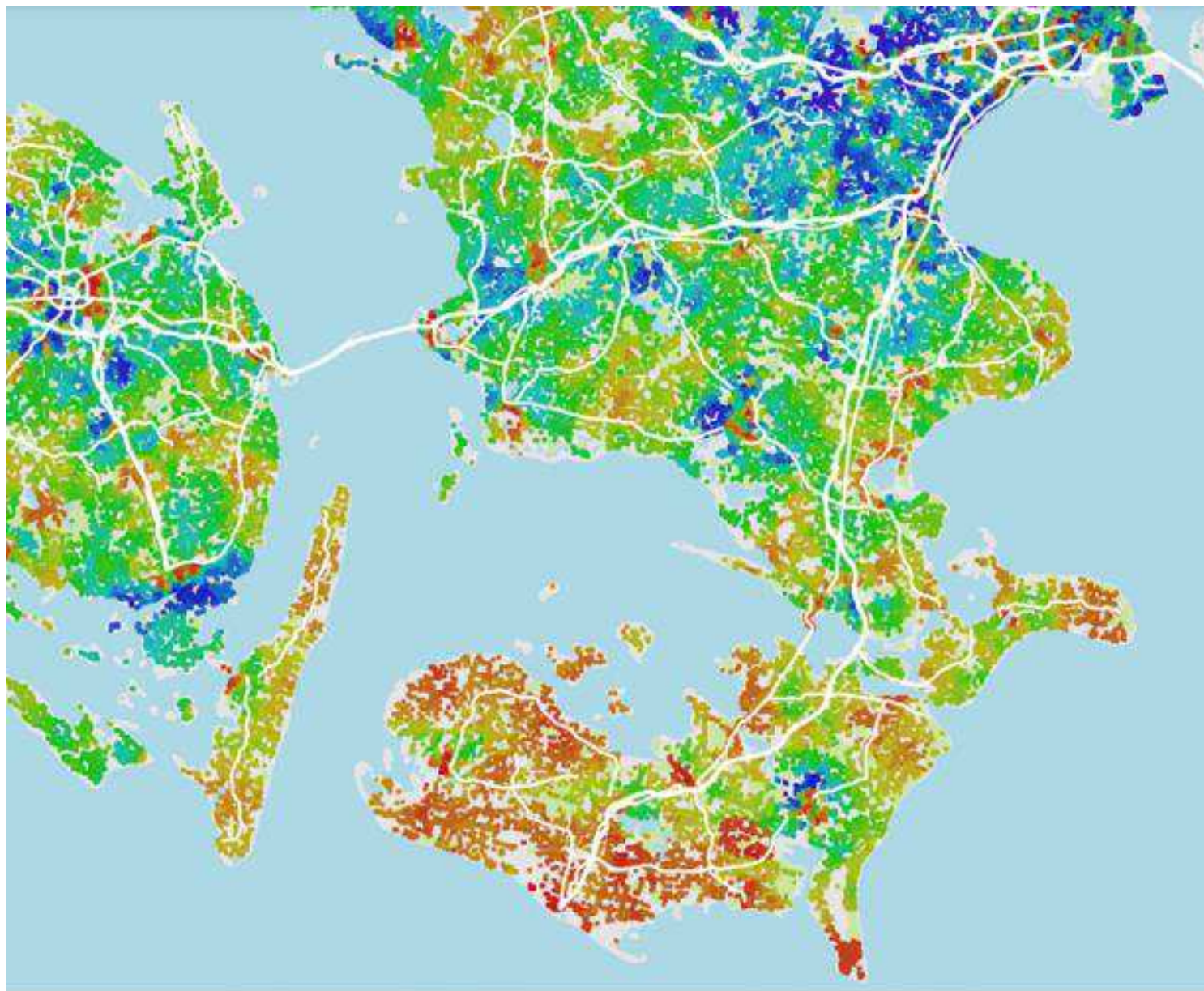
Gennemsnitlig årlig nominal prisstigning for ejerboliger 2000 – 2015



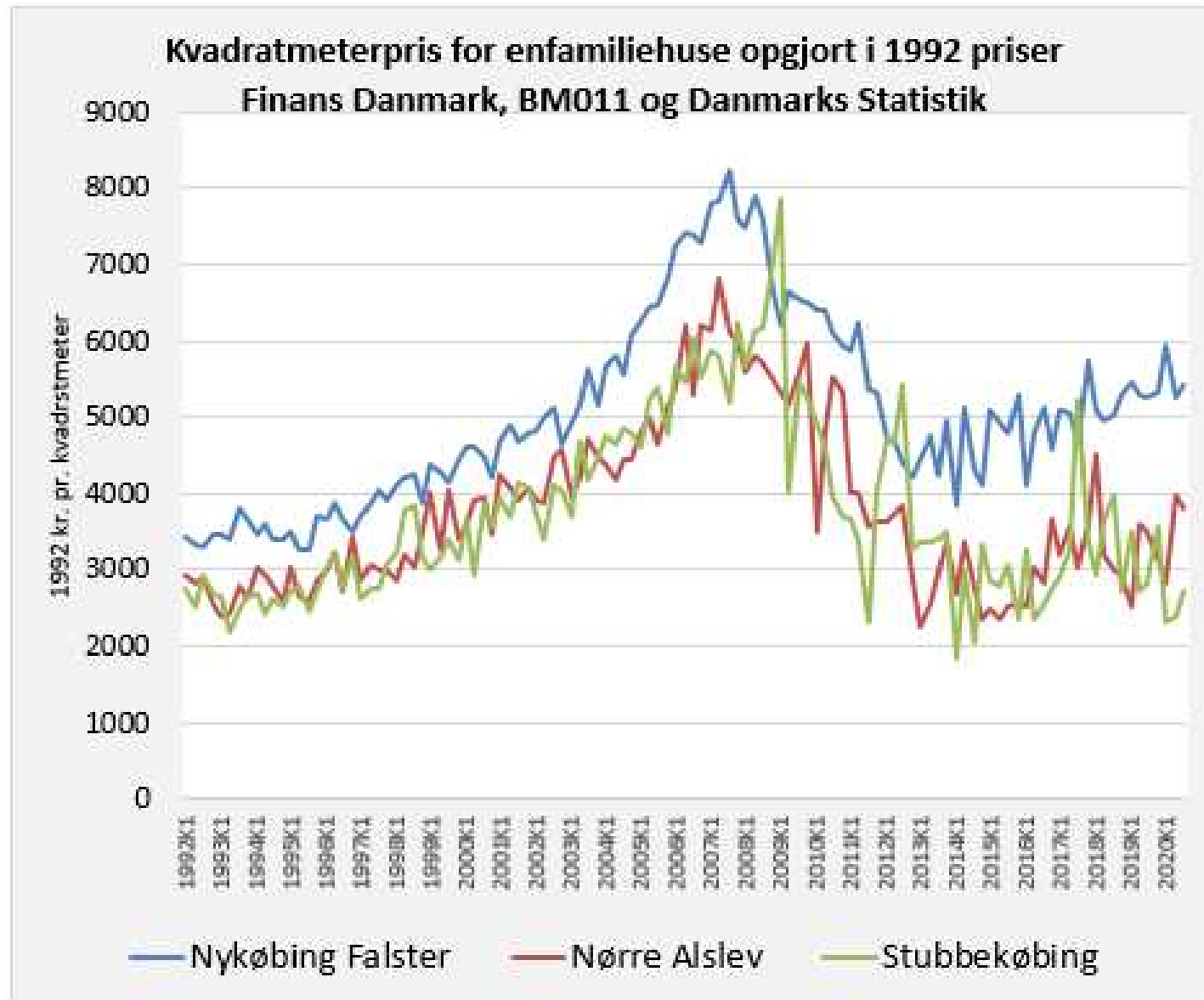
DET SOCIOØKONOMISKE ATLAS

Geografisk forskel i boligmarked matches til dels af forskel i beboernes socioøkonomiske forhold. Her sammenvægtet ud fra:

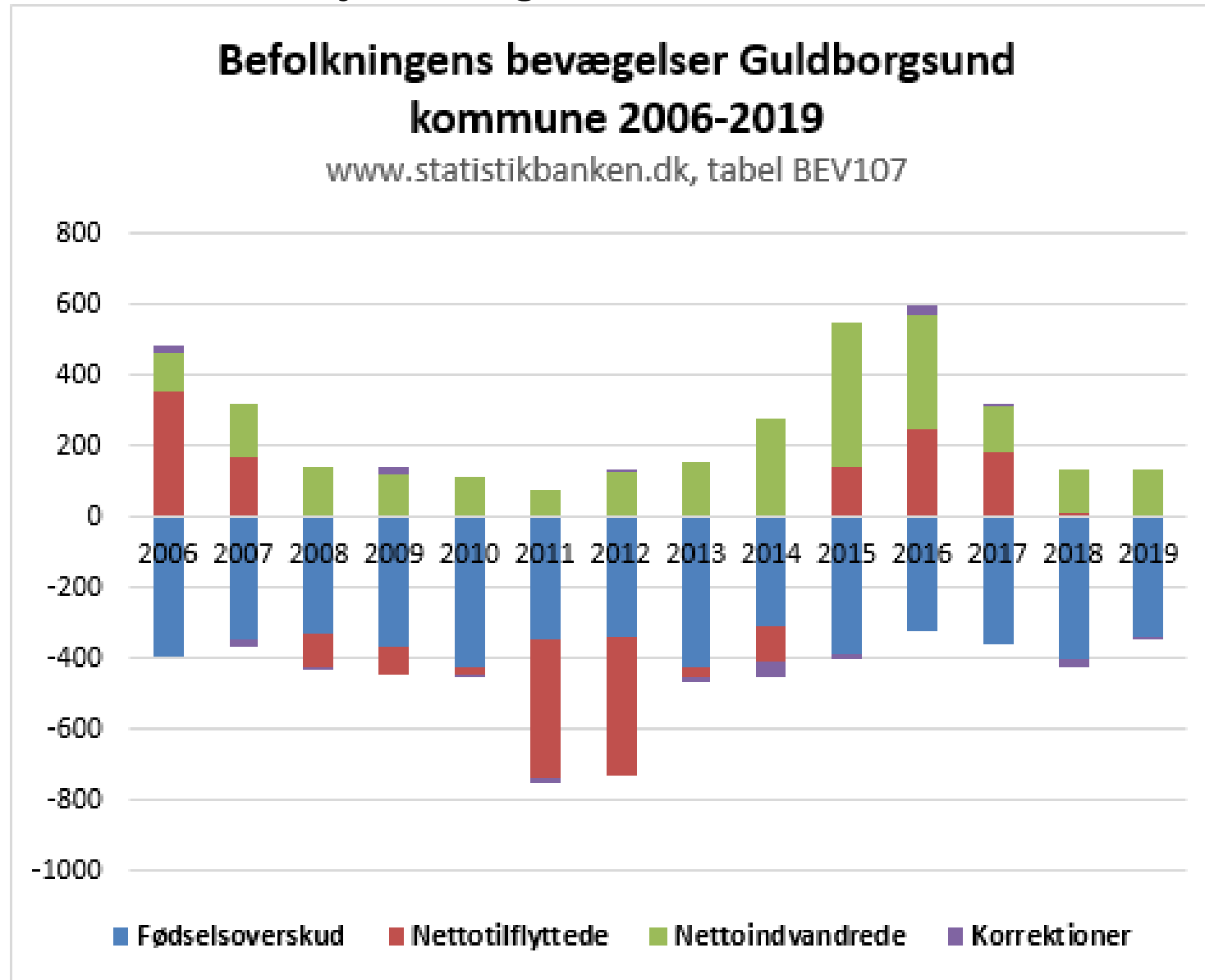
- Indkomst
- Uddannelse
- Arbejdsmarkedstilknytning
- Kriminalitet



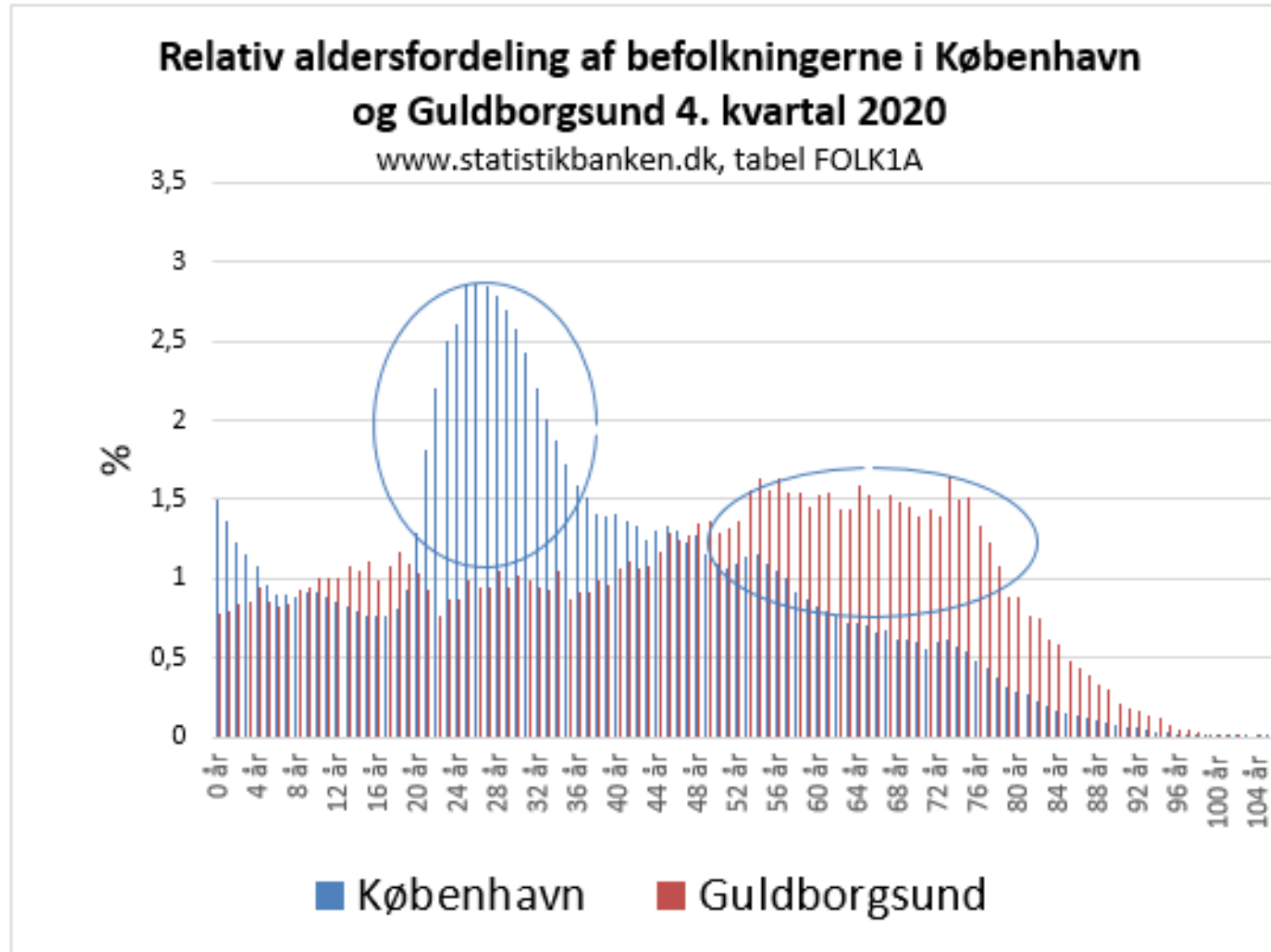
Prisudviklingen siden 2010 afspejler en dobbelt urbanisering: Case story Falster



De demografiske forhold modarbejder boligmarkedet i landdistrikterne – Case Falster

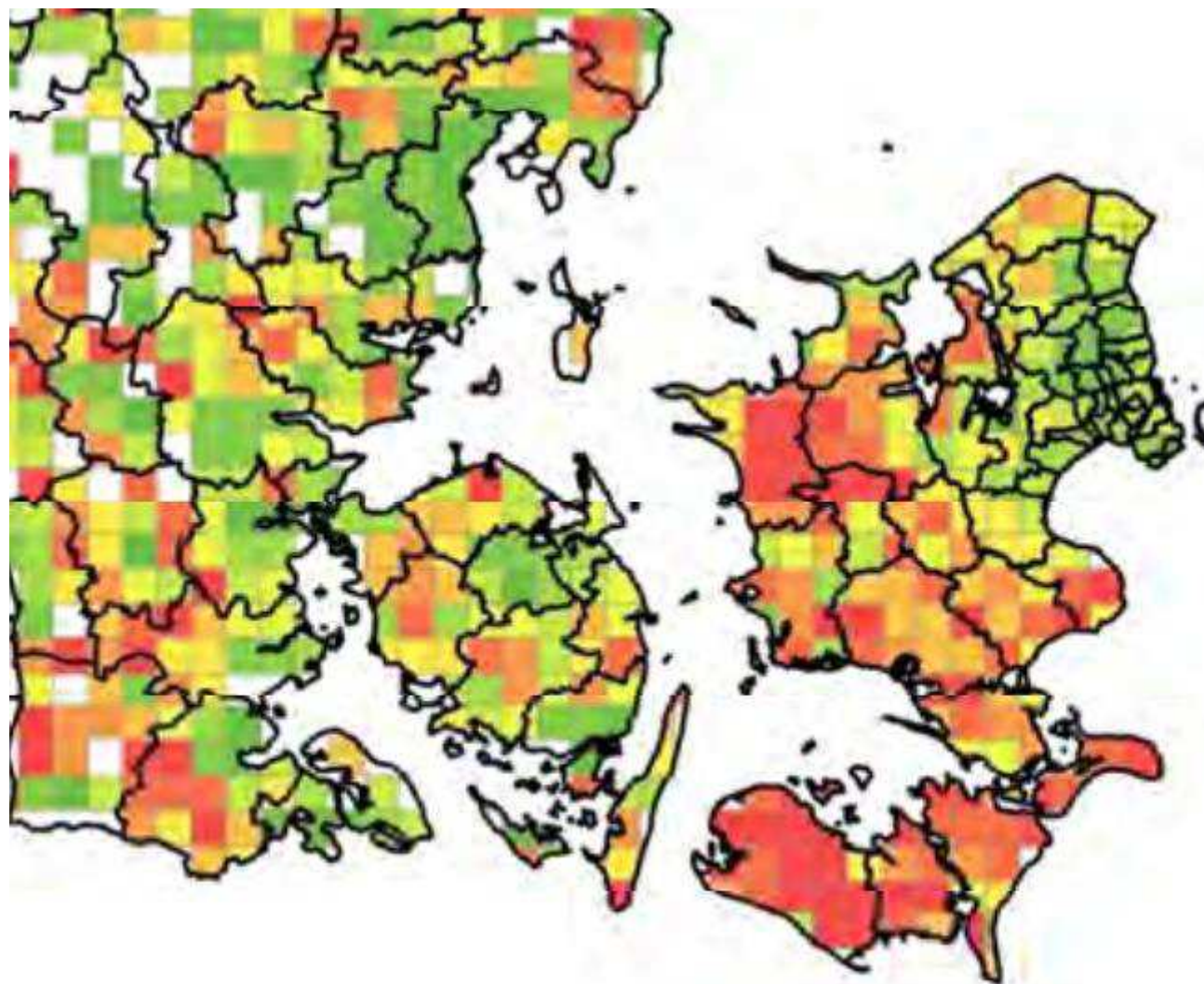


Skævvridning af aldersfordeling mellem by og land er svær at ændre



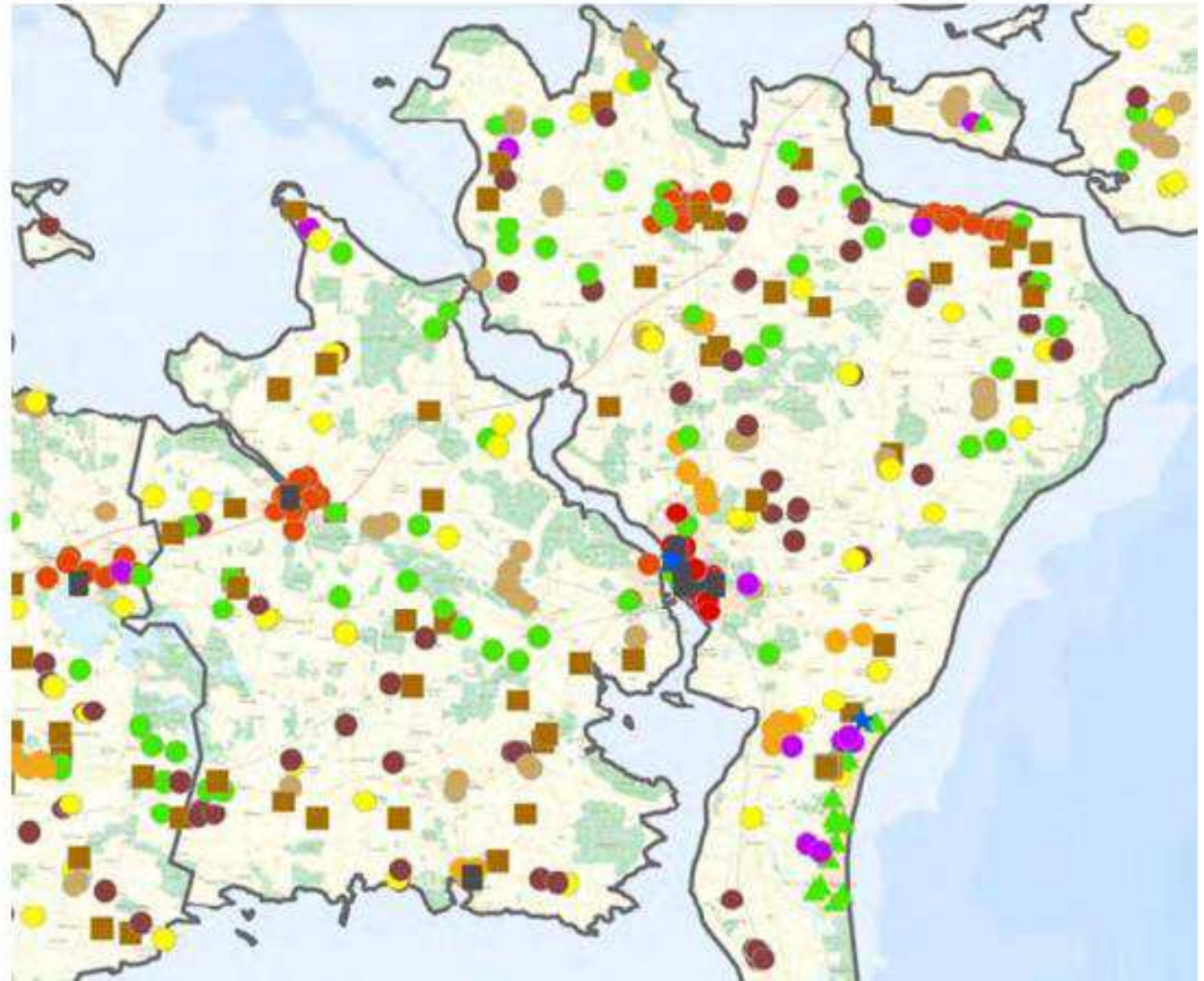
Tvangsauktionsbølgen 2007-12 en lakmustrøst af boligmarkedets strukturproblemer

Tvangsauktionsfrekvens



Typologi over tvangsauktioner i 2007 – 2012

- Ejerlejlighed (22)
- ★ Luksushuset (2)
- Det nye hus (17)
- ▲ Sommerhuset (20)
- Husmandsstedet (73)
- Ældre hus i mindre bebyggelse (82)
- Det utidssvarende hus (89)
- Øvrige boliger i landområder (64)
- Det pæne hus (75)
- Bolig i lille by (40)
- Bolig i mindre by (54)
- Bolig i større by (38)

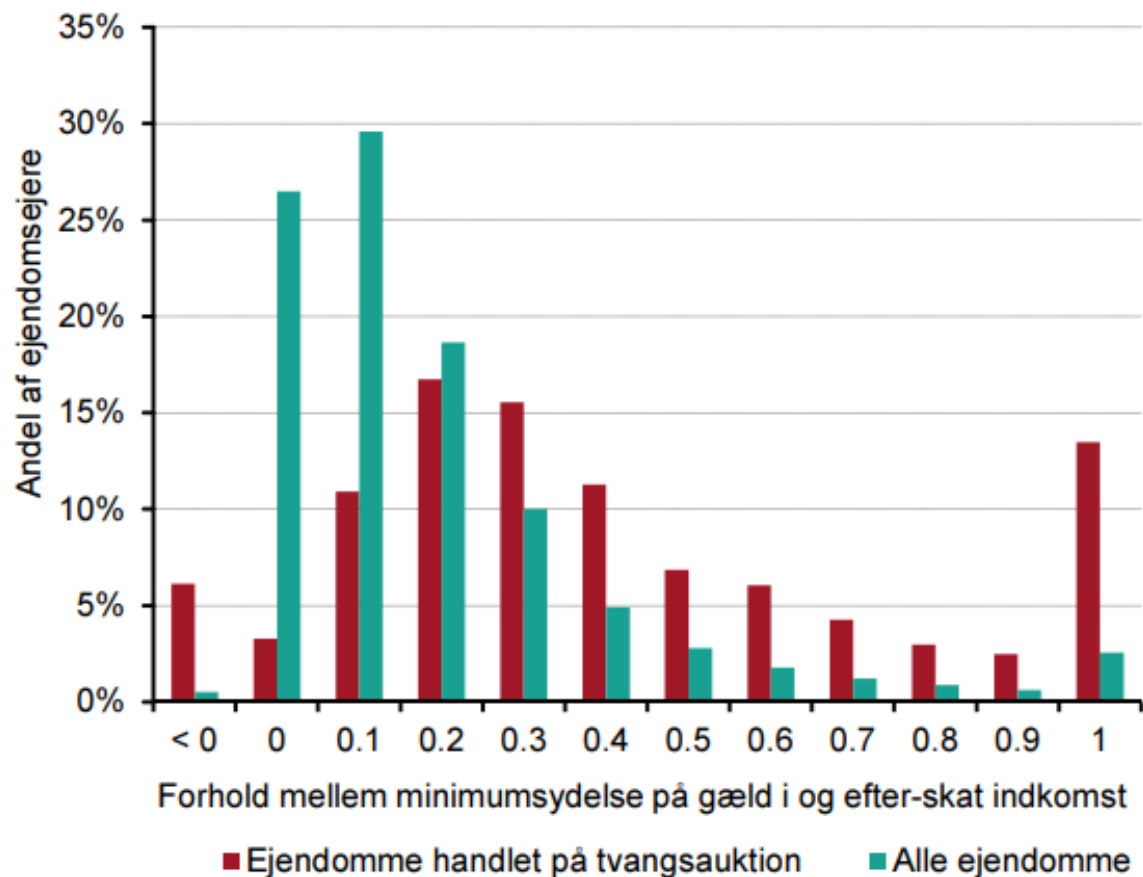


Faremomenterne i husmandsstedet, det ældre hus i mindre bebyggelse, det utidssvarende hus og øvrige boliger i landområder

https://www.bvc.dk/media/1199/tvangsauktioner_i_danmark_rapport_ver2_low.pdf

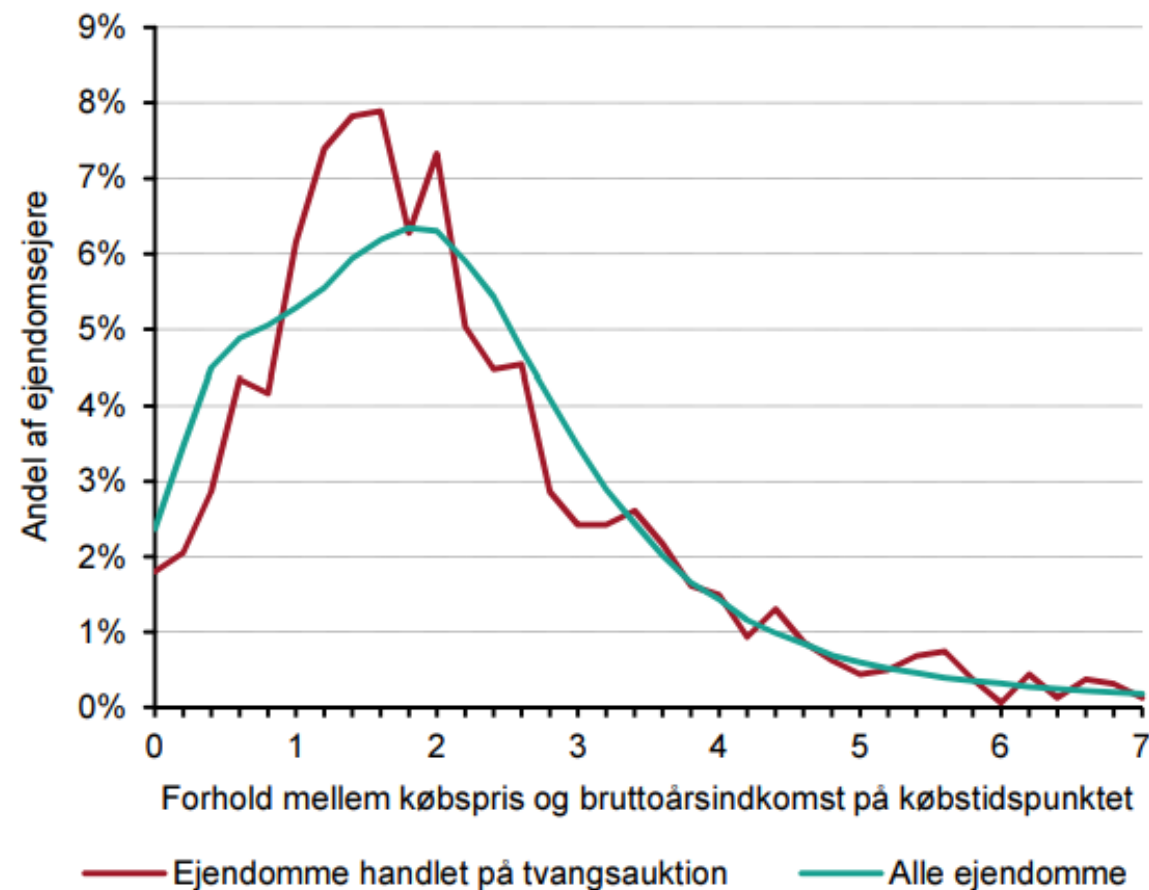
Boligbyrden under tvangsauktionsbølgen

i 2012



Gælds faktoren under tvangsauktionsbølgen

i 2012 for boligejere, der købte efter år 2000



Er der et alternativ?

EKSEMPLER PÅ STØTTEORDNINGER FOR BOLIGKØB

	Mårettet at øge udbud	Mårettet efterspørgsels-siden	Favorable lånevilkår	Statslige garantier	Direkte tilskud til familier
Tyskland	Ja	Ja			Ja
Finland		Ja	Ja	Ja	
Norge		Ja	Ja		
USA		Ja	Ja		
New Zealand	Ja			Ja	
Singapore	Ja	Ja	Ja		Ja

Hvordan er det for virksomheden i
landdistriktet?

Martin Jørgensen, indehaver Skarø is



Martin Jørgensen

Ejer af to ejendomme på Skarø



An aerial photograph of Skarø island, a small island in the Baltic Sea. The island is characterized by a dense grid of agricultural fields in various shades of brown and green, interspersed with a small cluster of buildings. The island is surrounded by deep blue water, and the background shows a vast, flat landscape extending to the horizon under a clear sky.

Realkredit: Oplevelse fra Skarø



I 2018 har samtlige realkreditinstitutter været kontaktet. Da de så adressen ville ingen overhovedet vurdere sagen



Vi har løbende arbejdet på at opnå realkredit, og der er også en udviklingsplan. Men som vores tidligere bankdirektør udtrykte det: *“Vi kan lettere låne jer 32. mio. på fastlandet, end 2 mio. på Skarø”*

Vores nuværende realkredit godkendte sidste år vores regnskab til en øgning af realkreditbelåningen.

Men da vurderingsmanden kom var corona startet og vores belåning udskudt til efter corona.





Rødstens stuehus fra 68.
20 ha. jord. 600 m² nyistandsat produktionslokaler.



Er Skarø is en sikker lejer?

Skarø is består af 3 hovedområder:

1. Is cafe, købmand, bistro, selskabslokaler, museum og formidlings center.



Er Skarø is en sikker lejer?



2. Skarø is brand er anmeldt i top 10 bedste is i verden og eksporterer til 6 lande.
3. Forskningsudvikling.
Seneste projekt er at forebygge for tidlig fødsel med højt specialiseret ernæringsprodukt i samarbejde med OUH.



Skarø is har lige opnået
2. mio. banklån til grøn
omstilling af produktionen.



Hvordan ser banker og realkreditinstitutter på udfordringerne?

Ane Arnth Jensen, viceadministrerende direktør, Finans Danmark

OBS. anbefalinger fra Ane Arnth Jensen kan findes i separat bilag.





FOLKETINGET

Mere information

www.ft.dk

Tlf.

E-mail: XX@ft.dk