



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

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

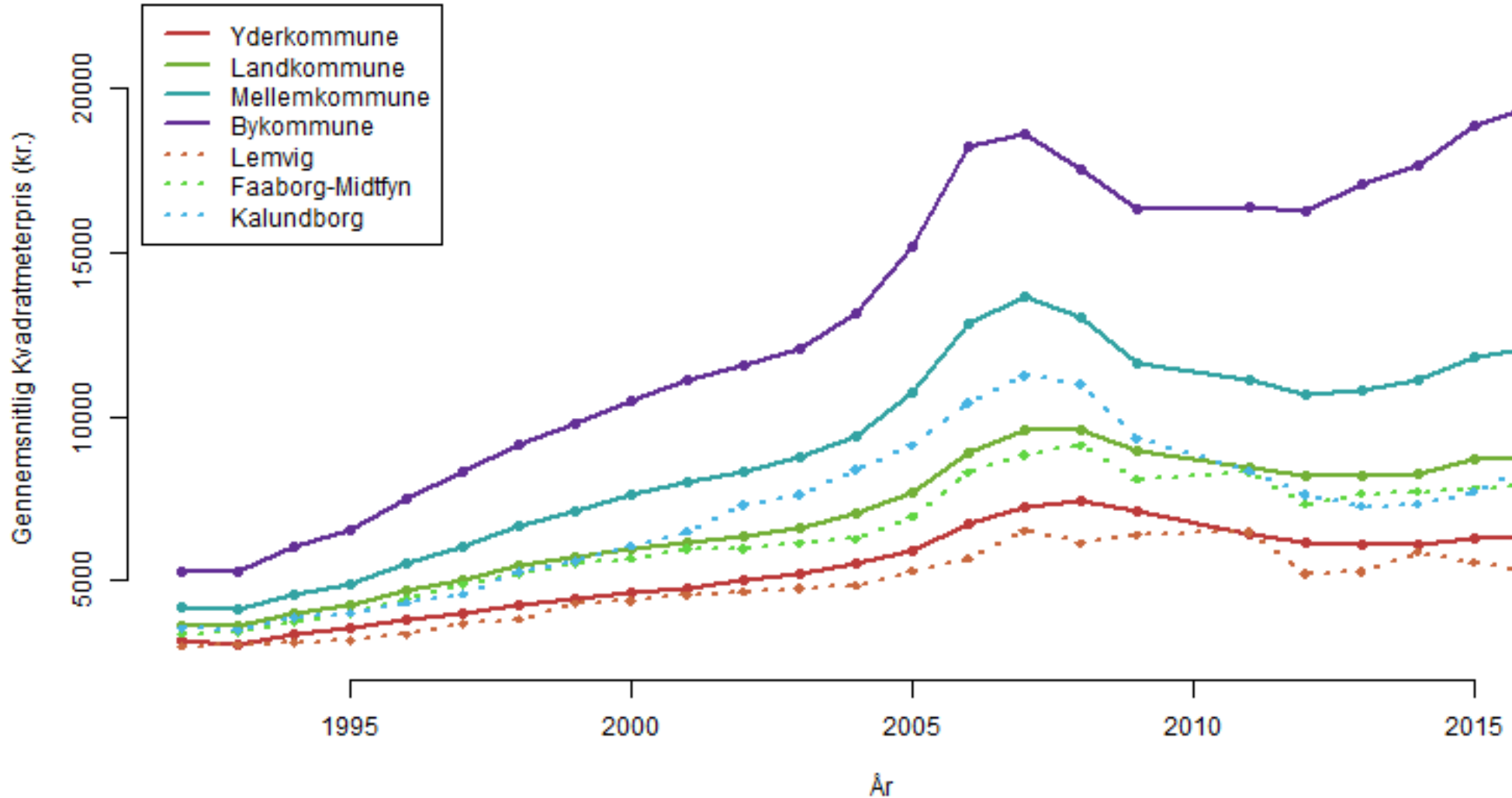
Resultater fra projekt finansieret af Forenet Kredit

- 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. █

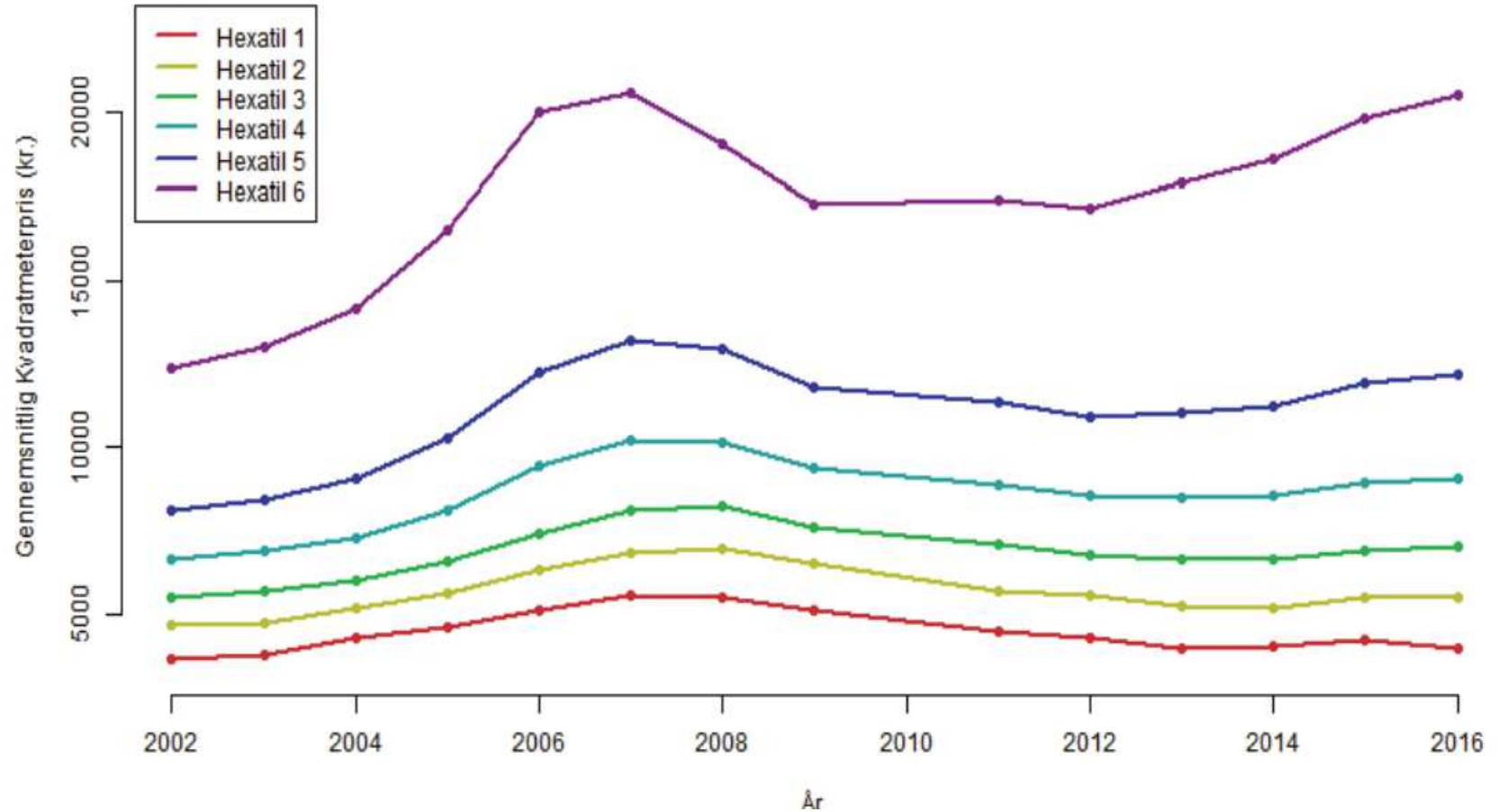
## Finansialisering af boligmarkedet – hvad sker der fra 90'erne og frem?

- 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

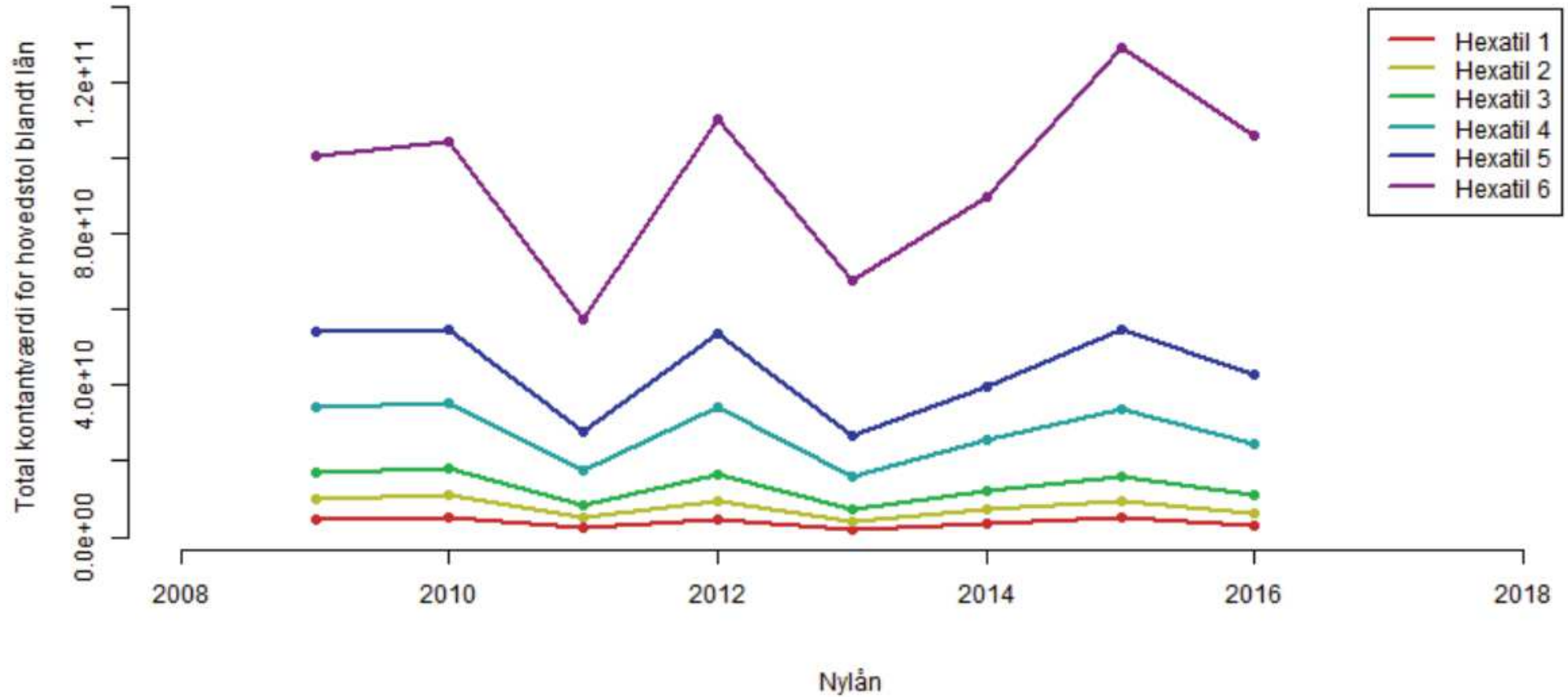


# Udvikling i kvadratmeterpriser for de 6 sognegrupper





# 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

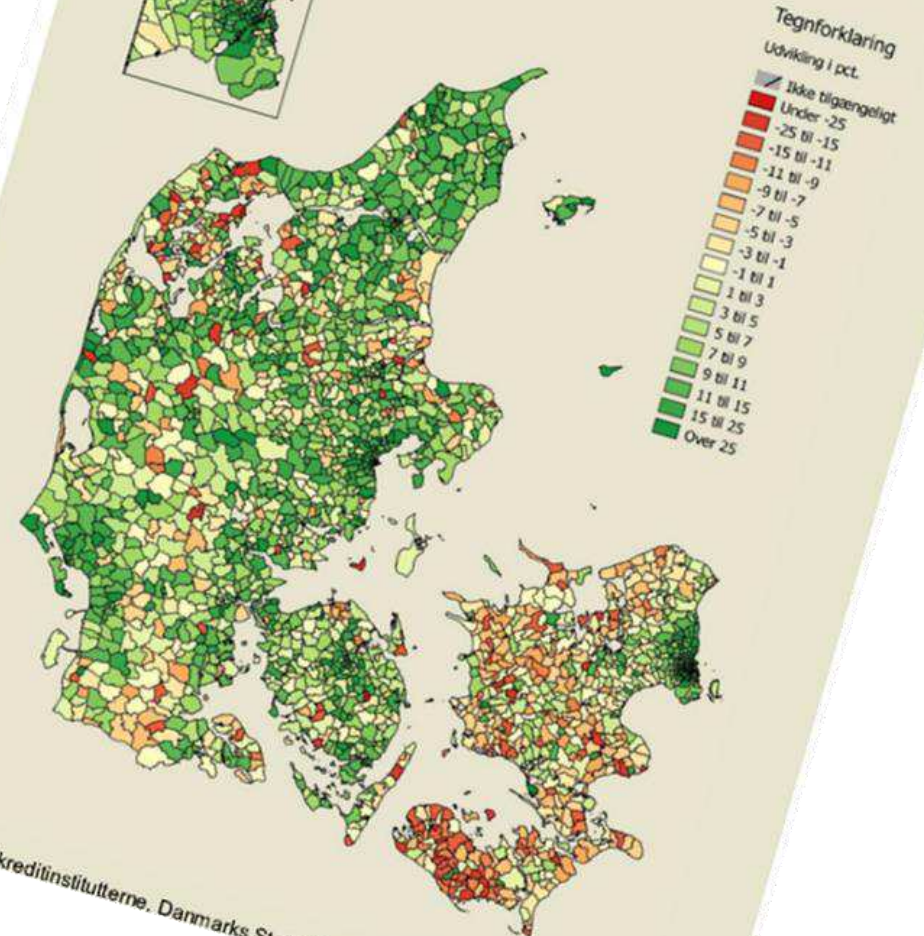
Fra 9990 Skagen til 1050 København K – uanset hvilket postnummer, du bor eller driver virksomhed i, kan du finde et lån gennem et af de 58 pengeinstitutter i Totalkredit samarbejdet. I Nykredit er vi også klar til at hjælpe med lån over alt i Danmark, hvis du eller din virksomhed skal have finansieret 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.**

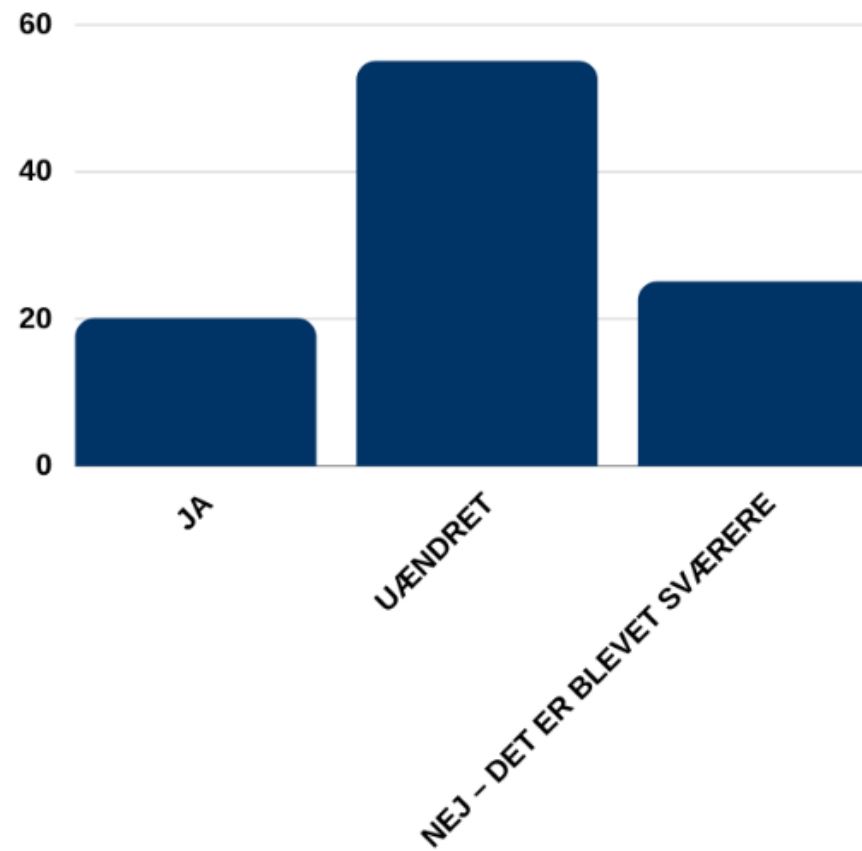




# Der er stadig problemer – og de er stigende

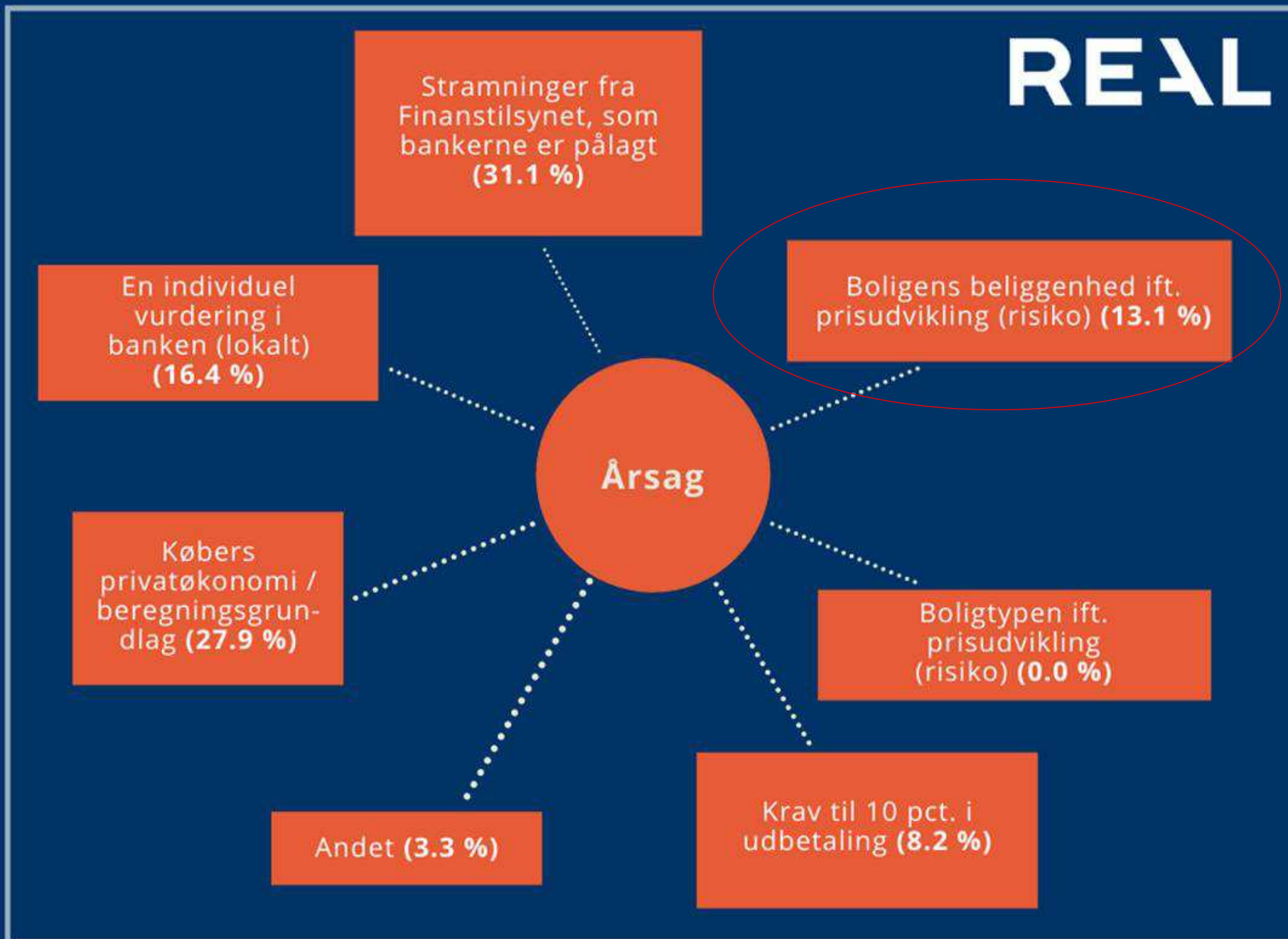
”Er det inden for det seneste år blevet nemmere at tegne et boliglån i forbindelse med køb af bolig i landdistrikter?”

## Lånevilkår - landdistrikter



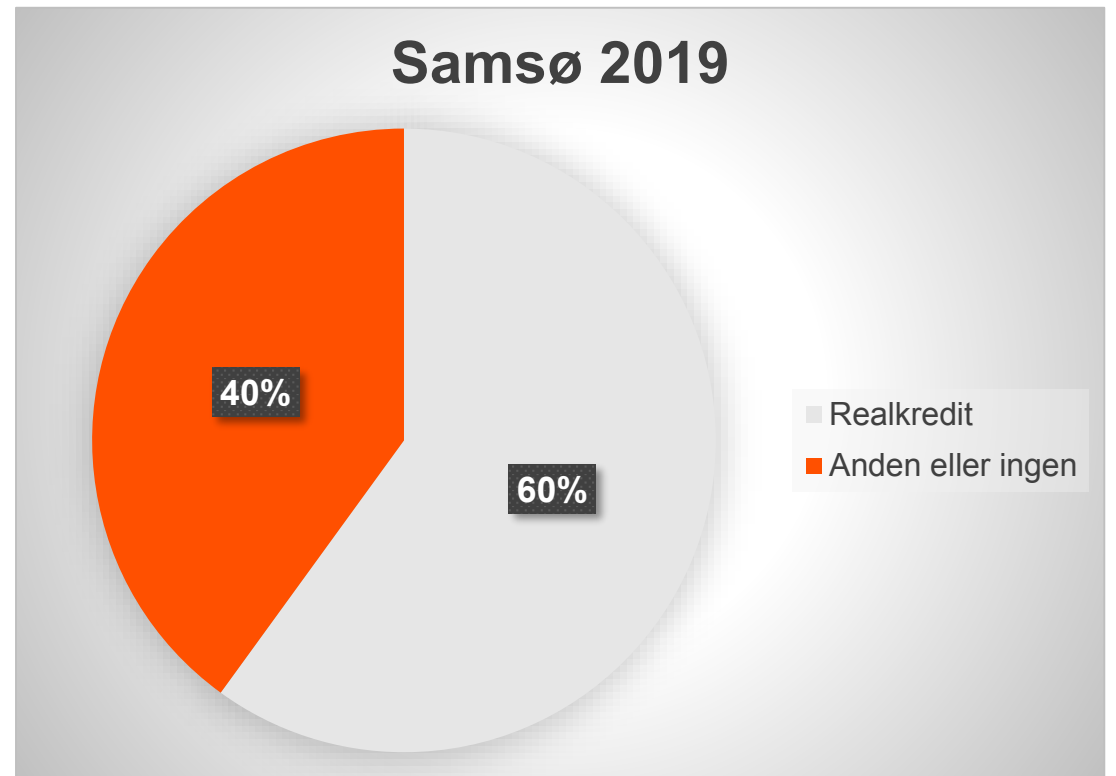
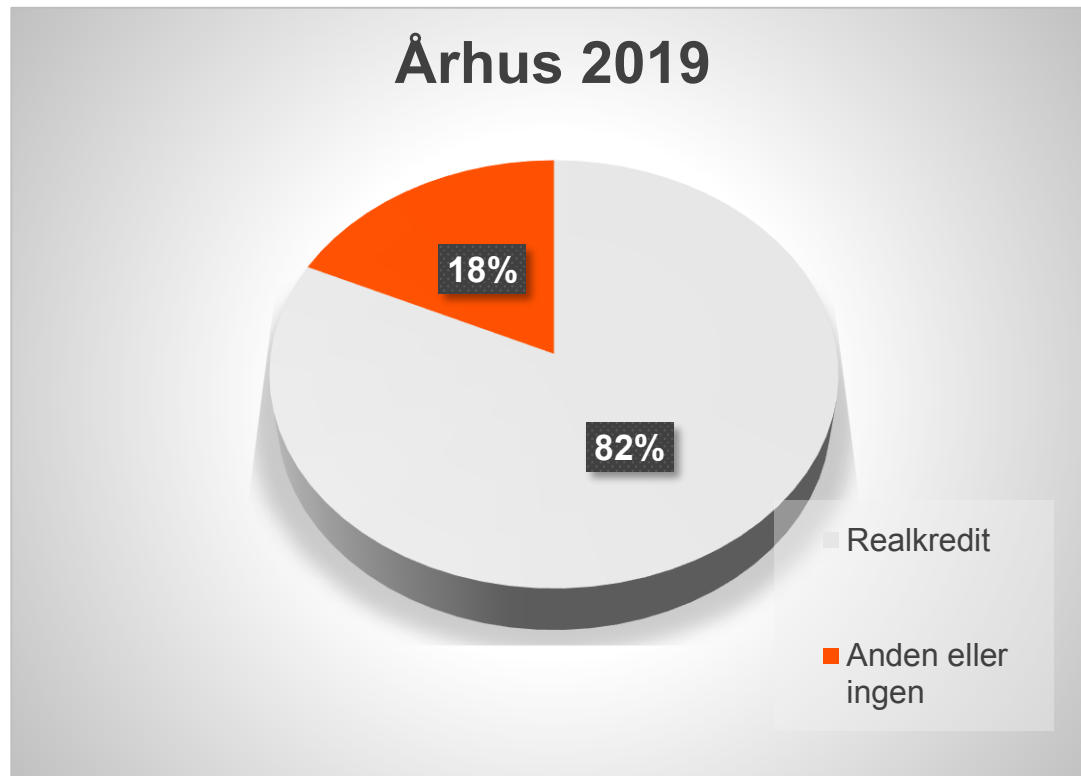
REAL





# 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

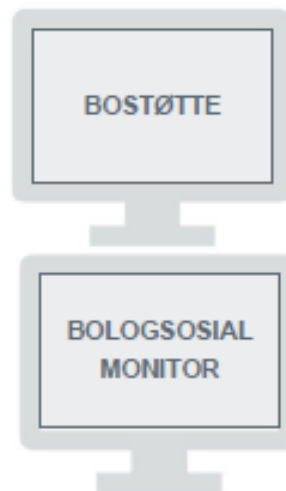
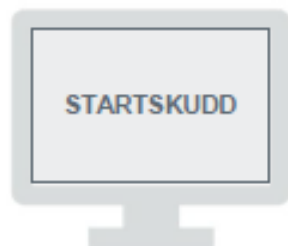
## INNOVASJON



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



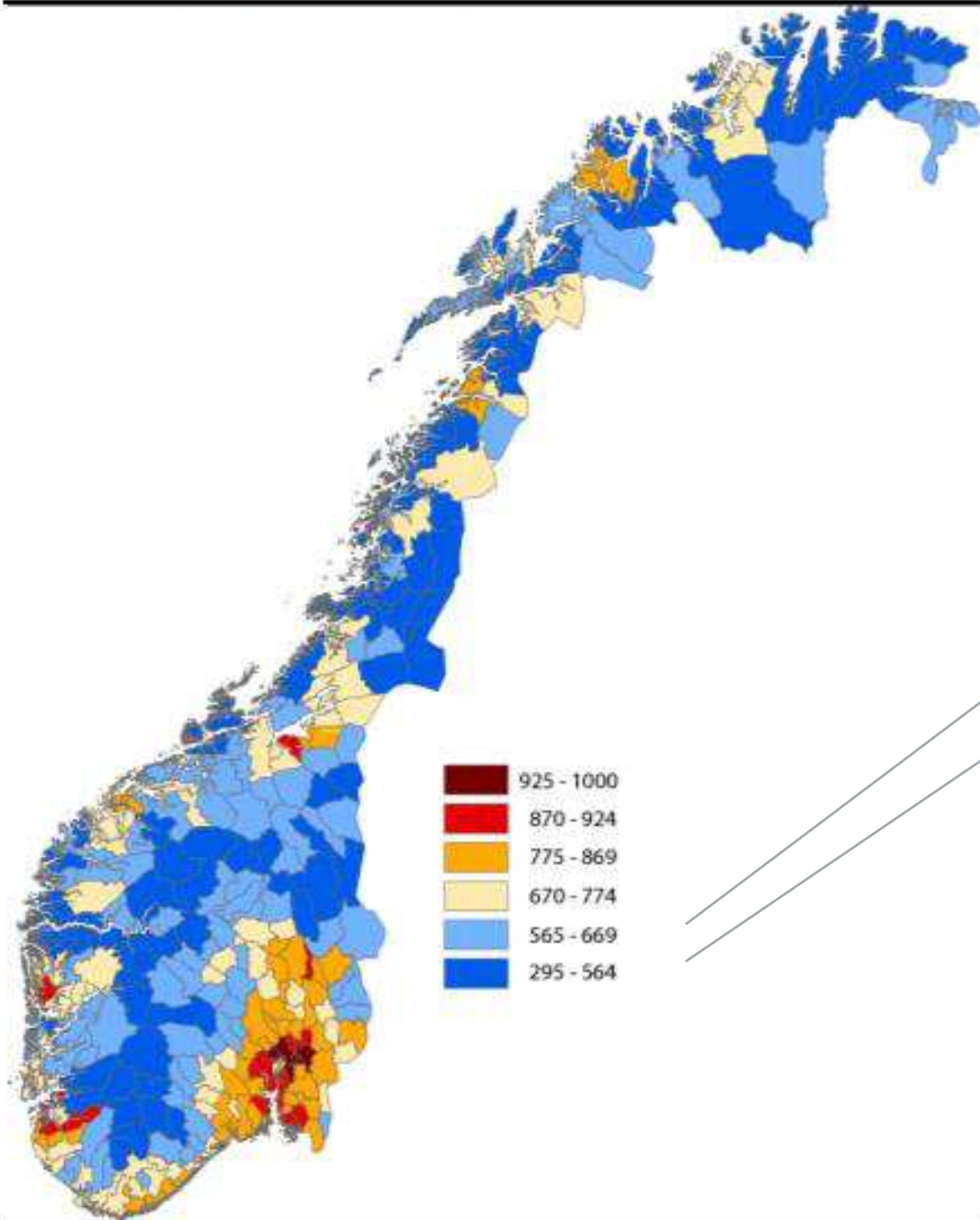
# De mest prioriterte målgrupper

- 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**





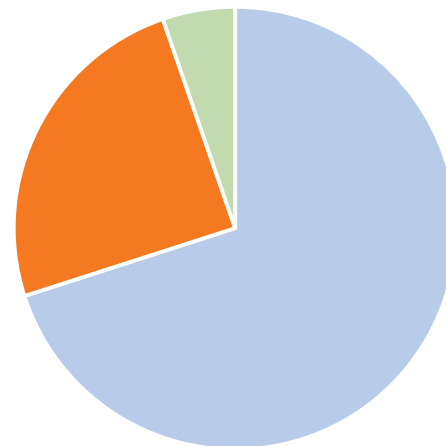
# Boligsituasjonen i distriktene – sentralitetsklasse 5 og 6



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

Bustadfordeling nasjonalt

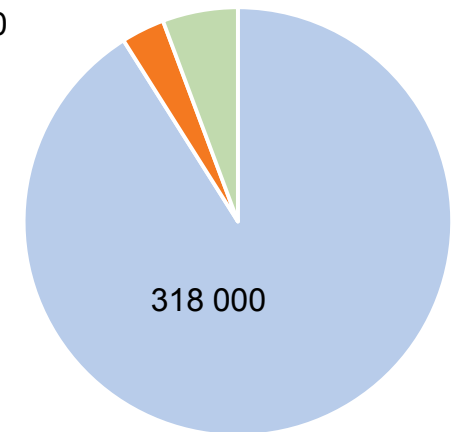
643 600



■ Småhus ■ Boligblokk ■ Andre typer

i distriktskommunar

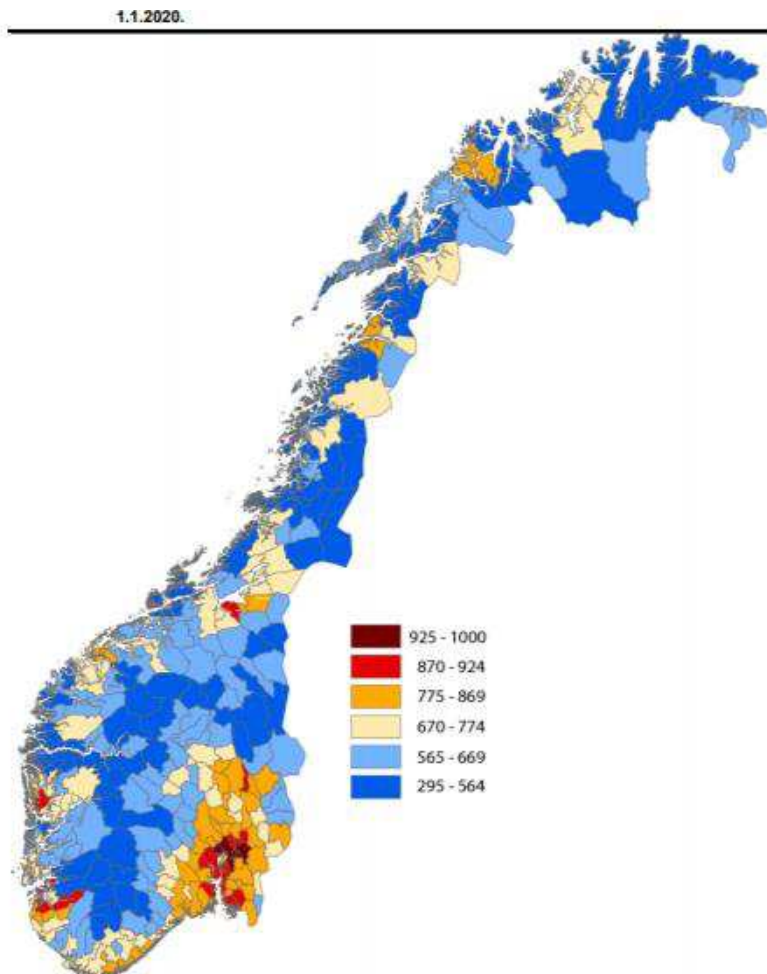
11 400



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



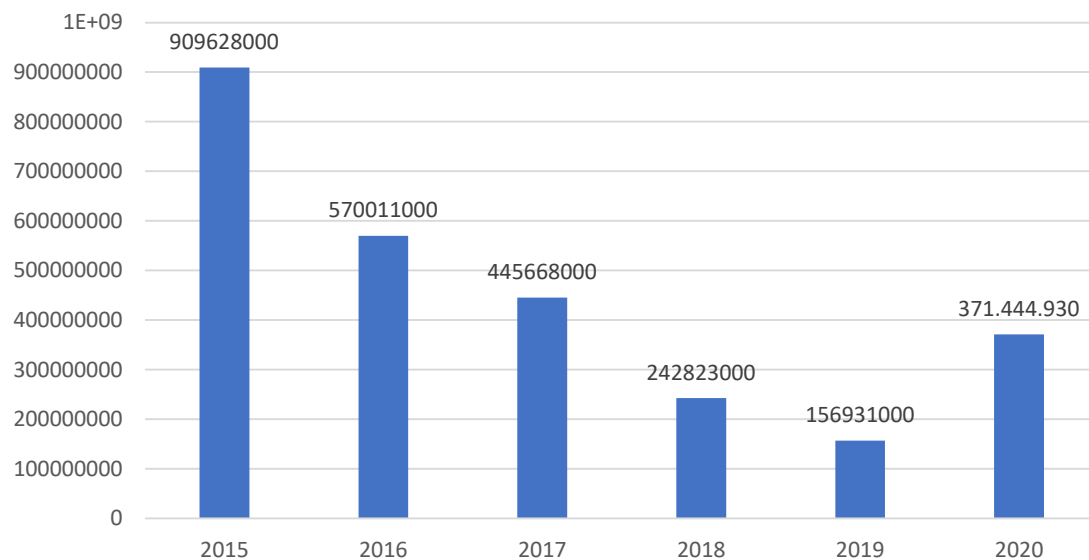
# Lån til boligkvalitet – forhold til distriktene

- 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.

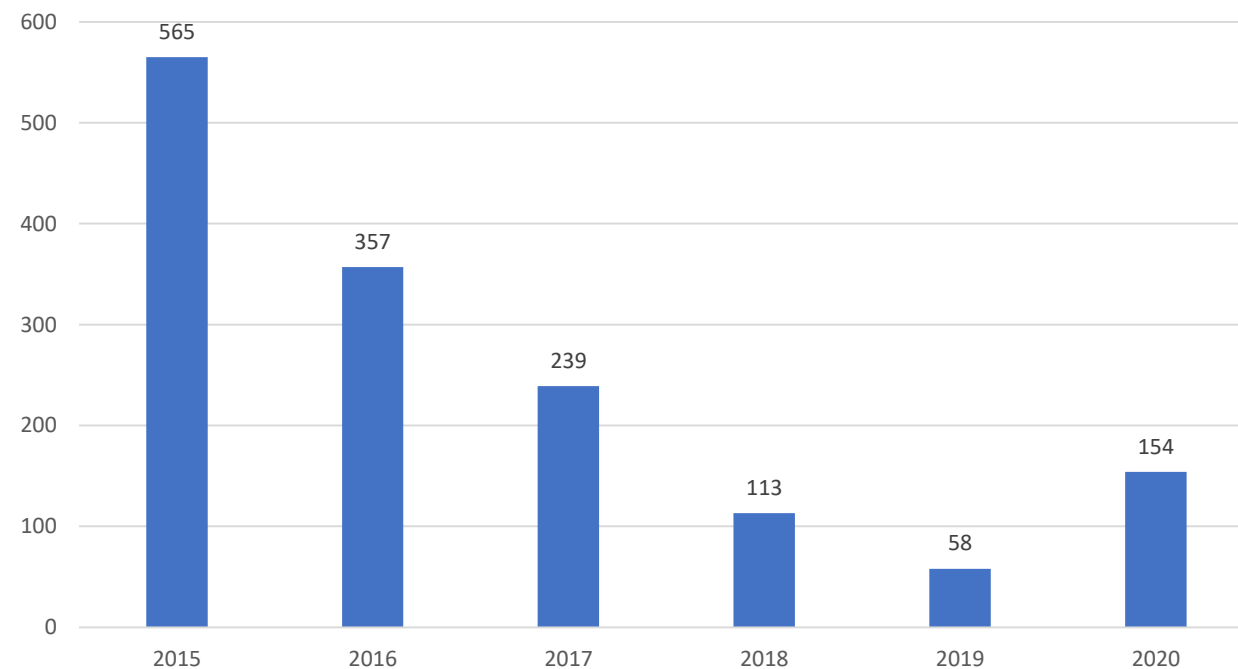


# Hvor mye blir lånt?

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



Antall boliger i samme periode



# Takk for meg

[birger.jensen@husbanken.no](mailto: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*

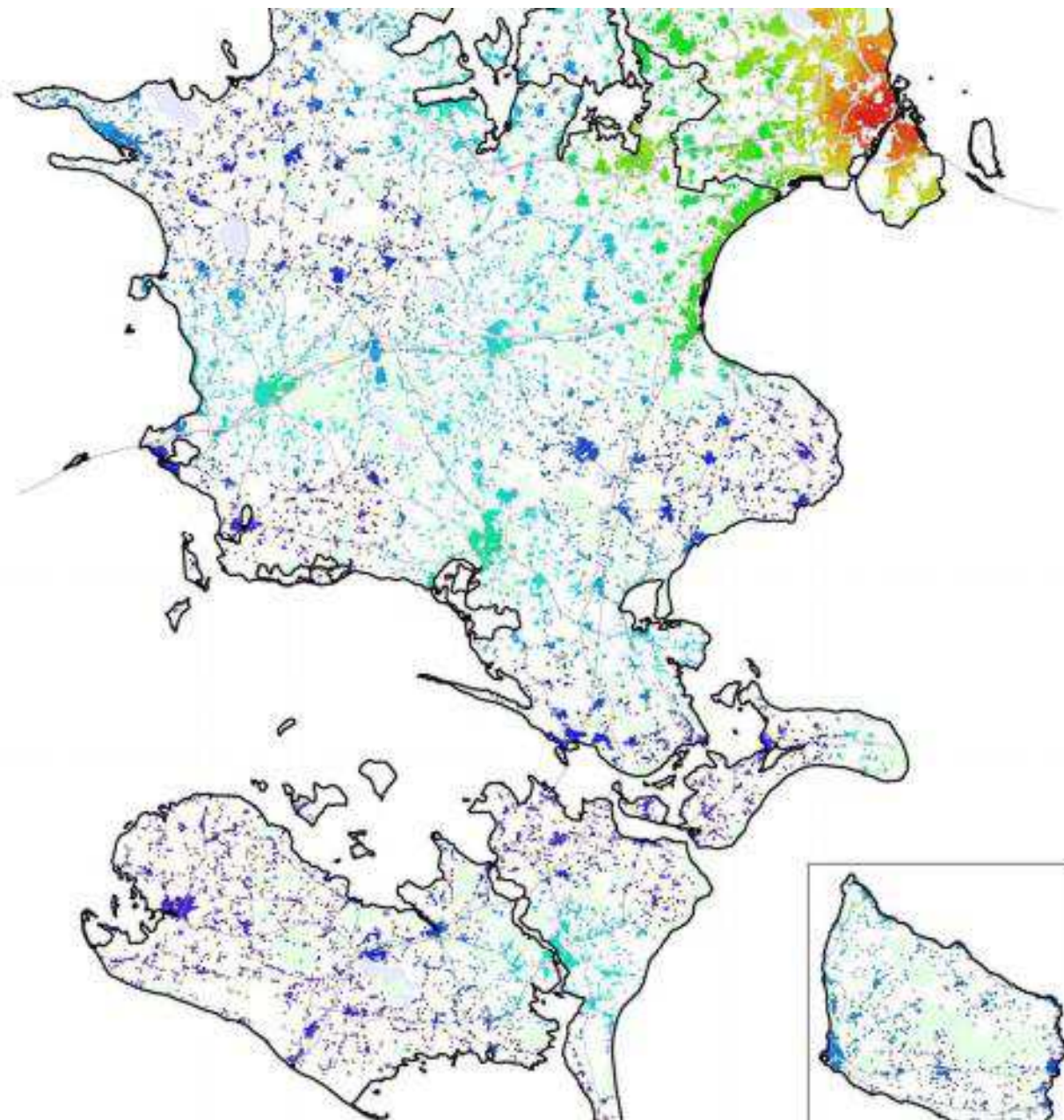
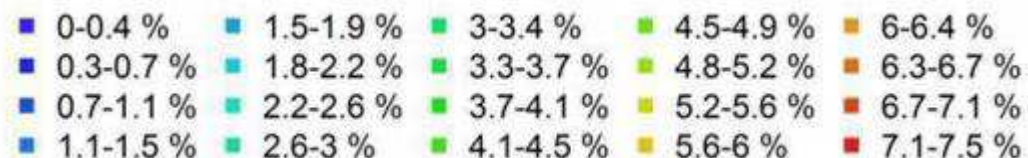
[www.bvc.dk](http://www.bvc.dk)





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

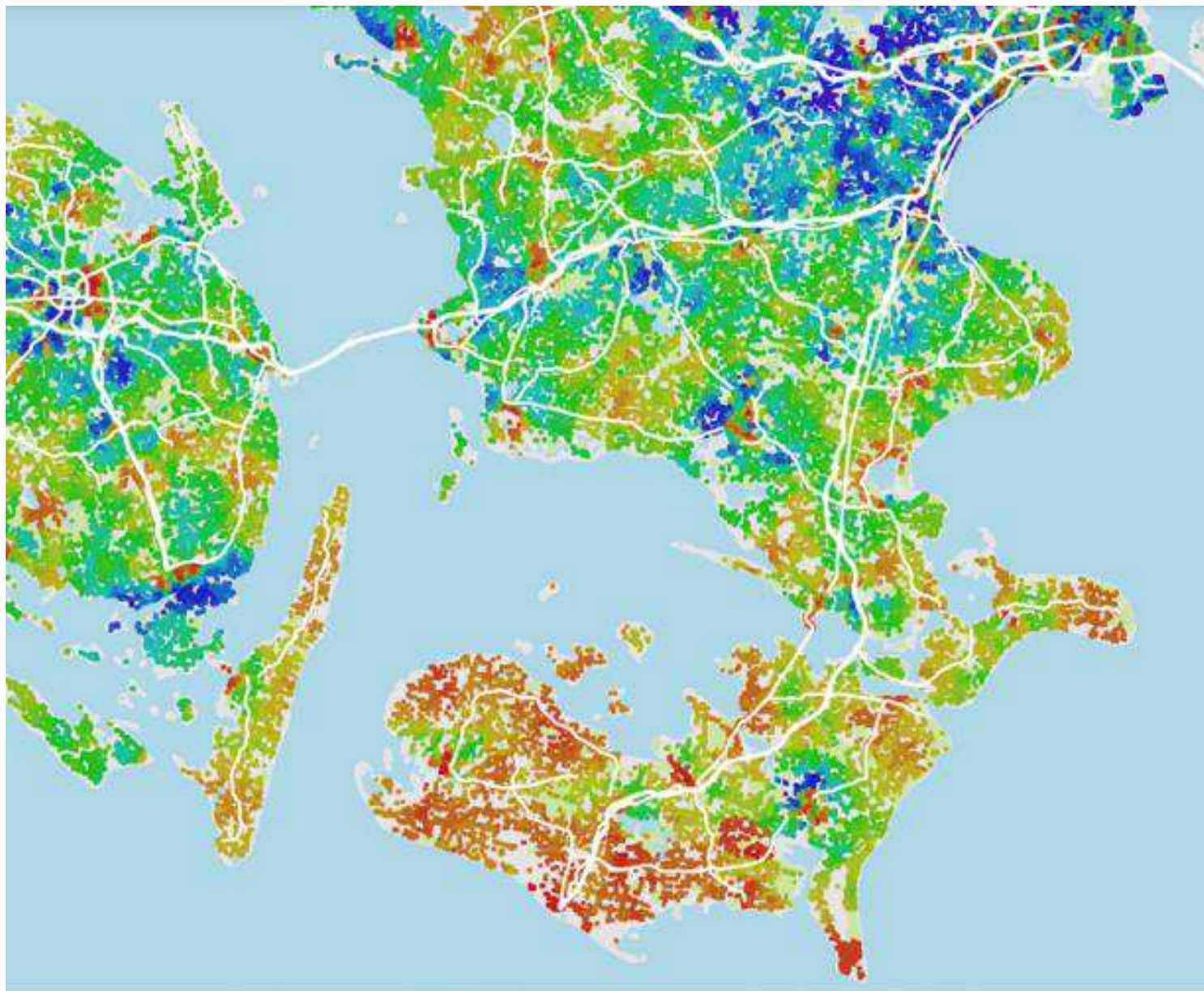
Gennemsnitlig årlig nominal prisstigning for ejerboliger 2000 – 2015



# DET SOCIOØKONOMISKE ATLAS

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

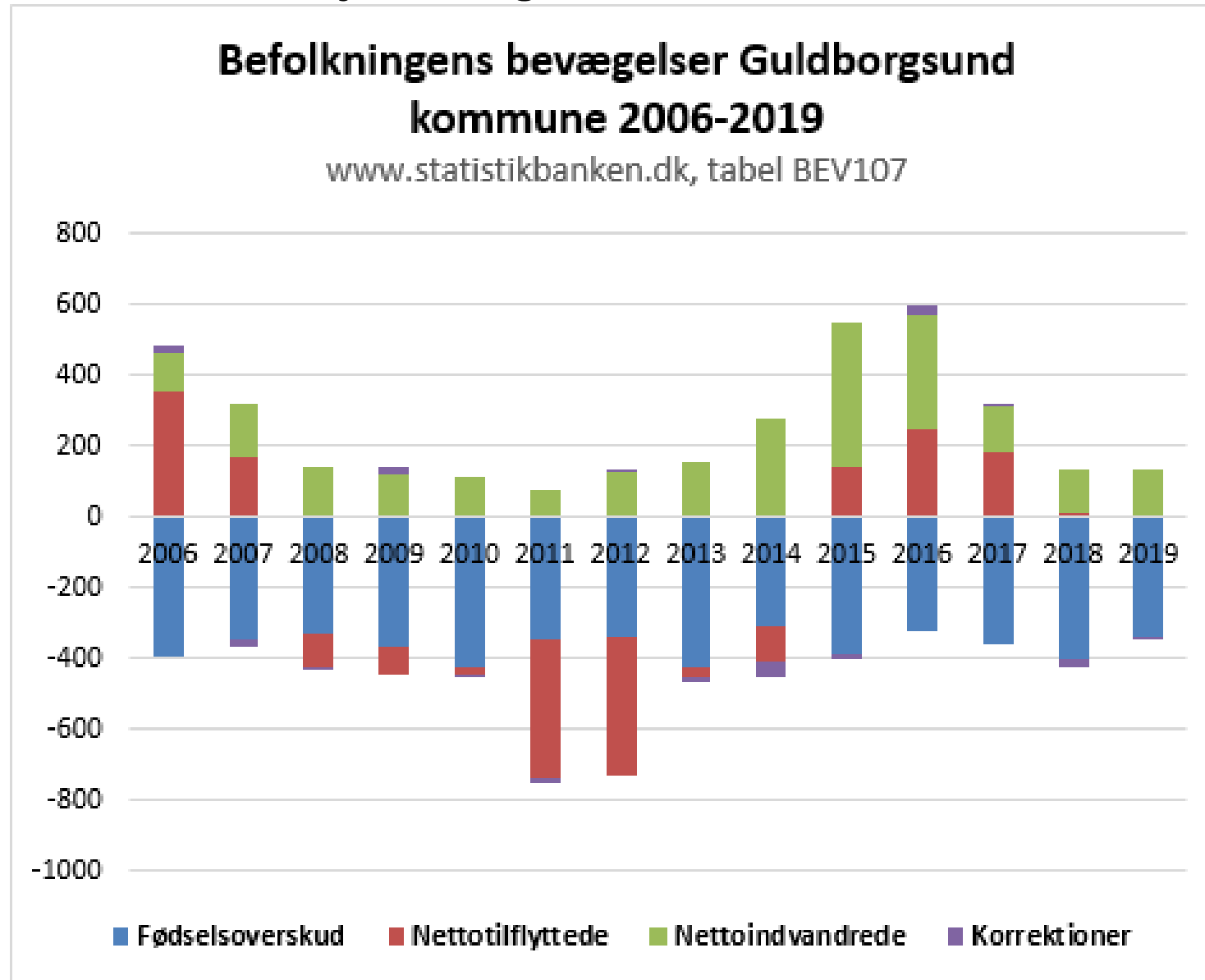
- Indkomst
- Uddannelse
- Arbejdsmarkedstilknytning
- Kriminalitet



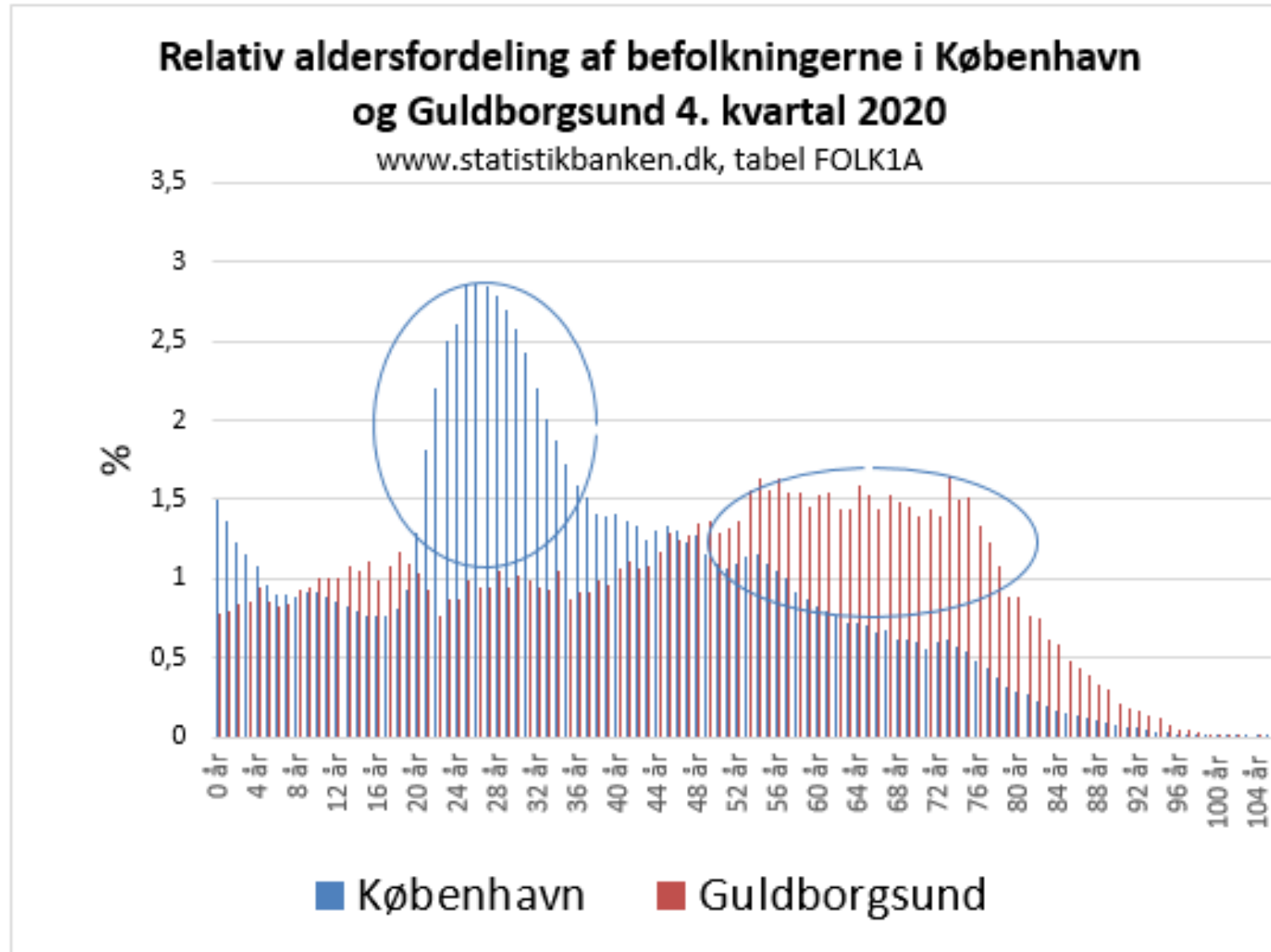




# De demografiske forhold modarbejder boligmarkedet i landdistrikterne – Case Falster

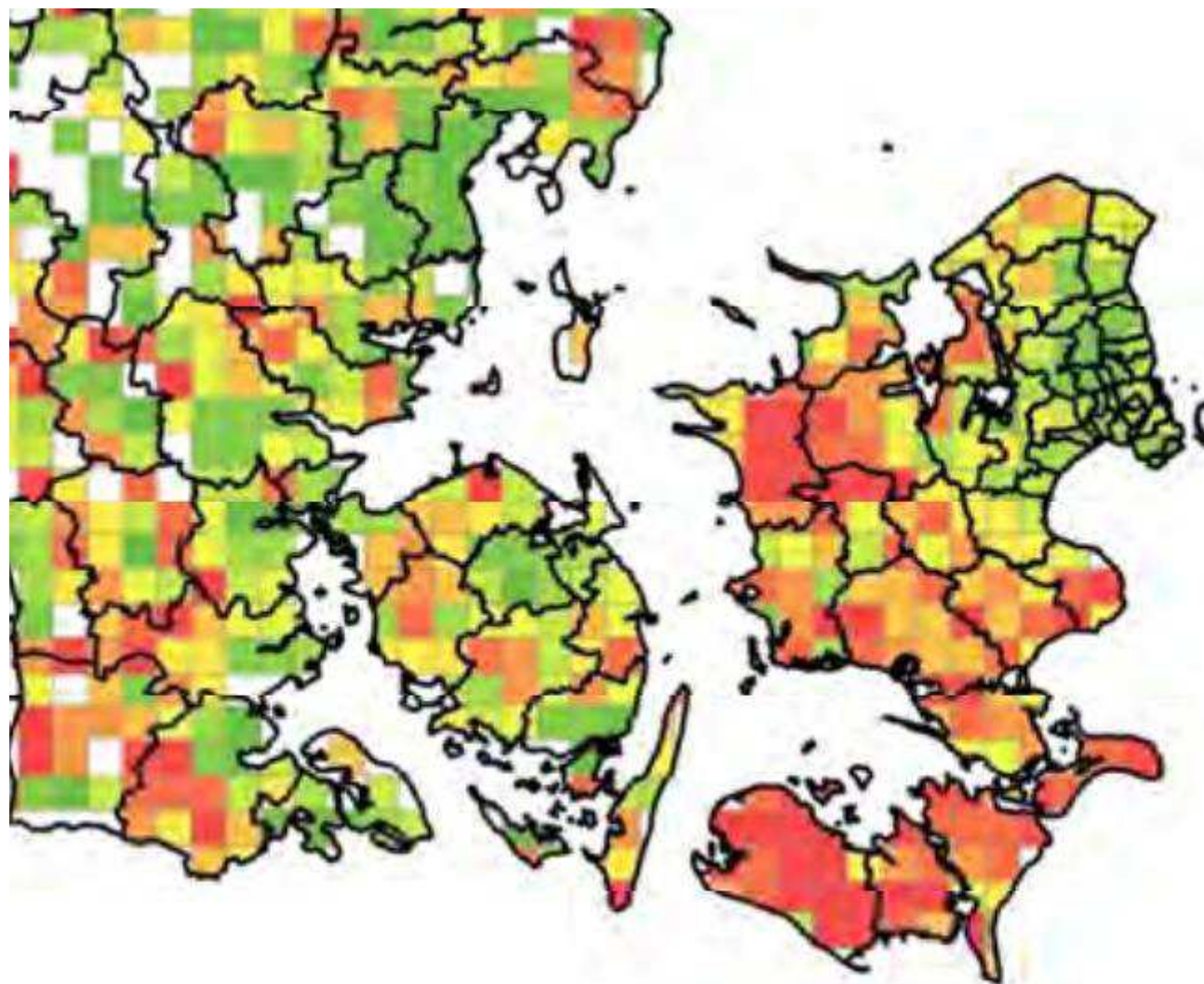


# Skævvridning af aldersfordeling mellem by og land er svær at ændre



# Tvangsauktionsbølgen 2007-12 en lakmestest af boligmarkedets strukturproblemer

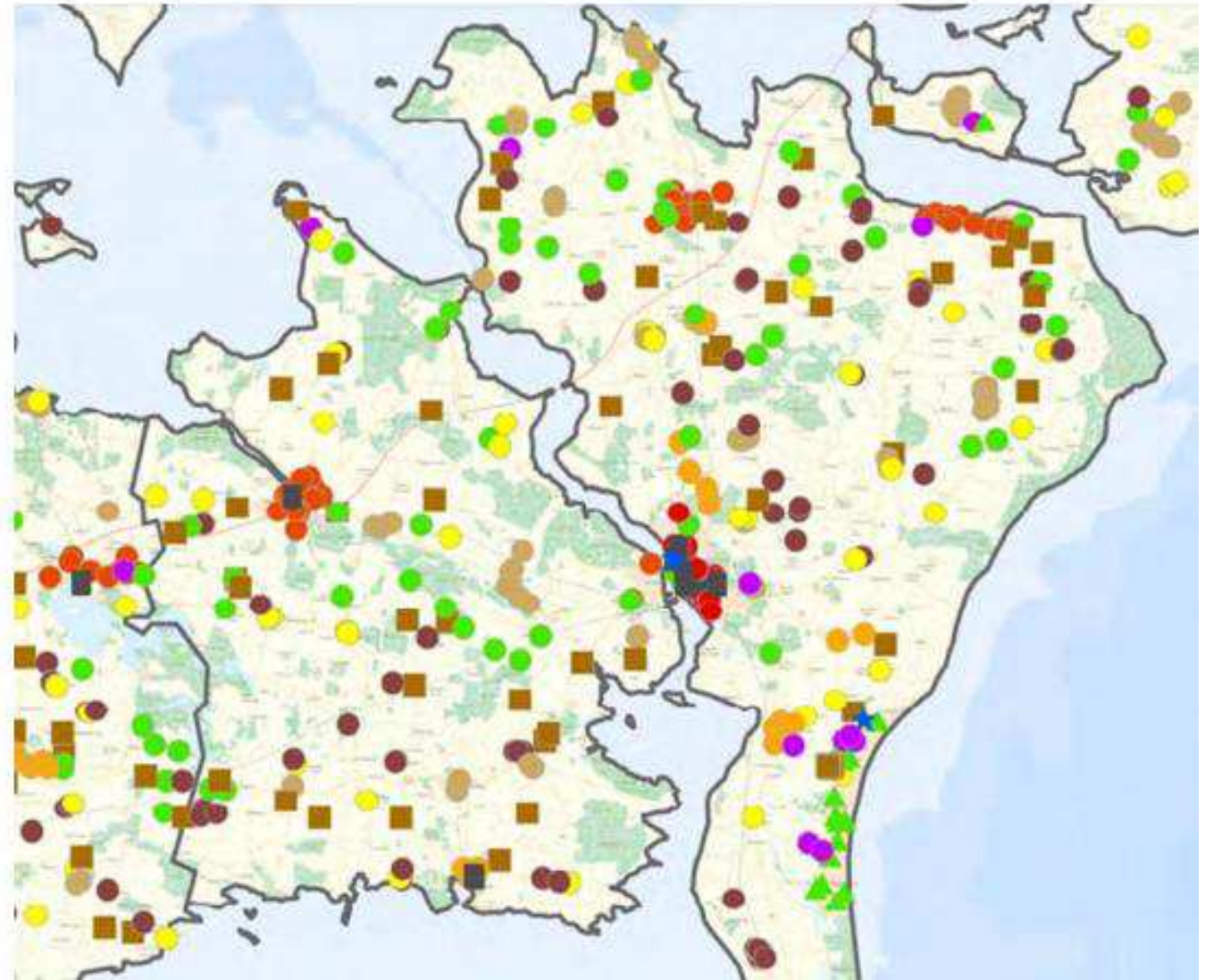
## Tvangsauktionsfrekvens





## 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)



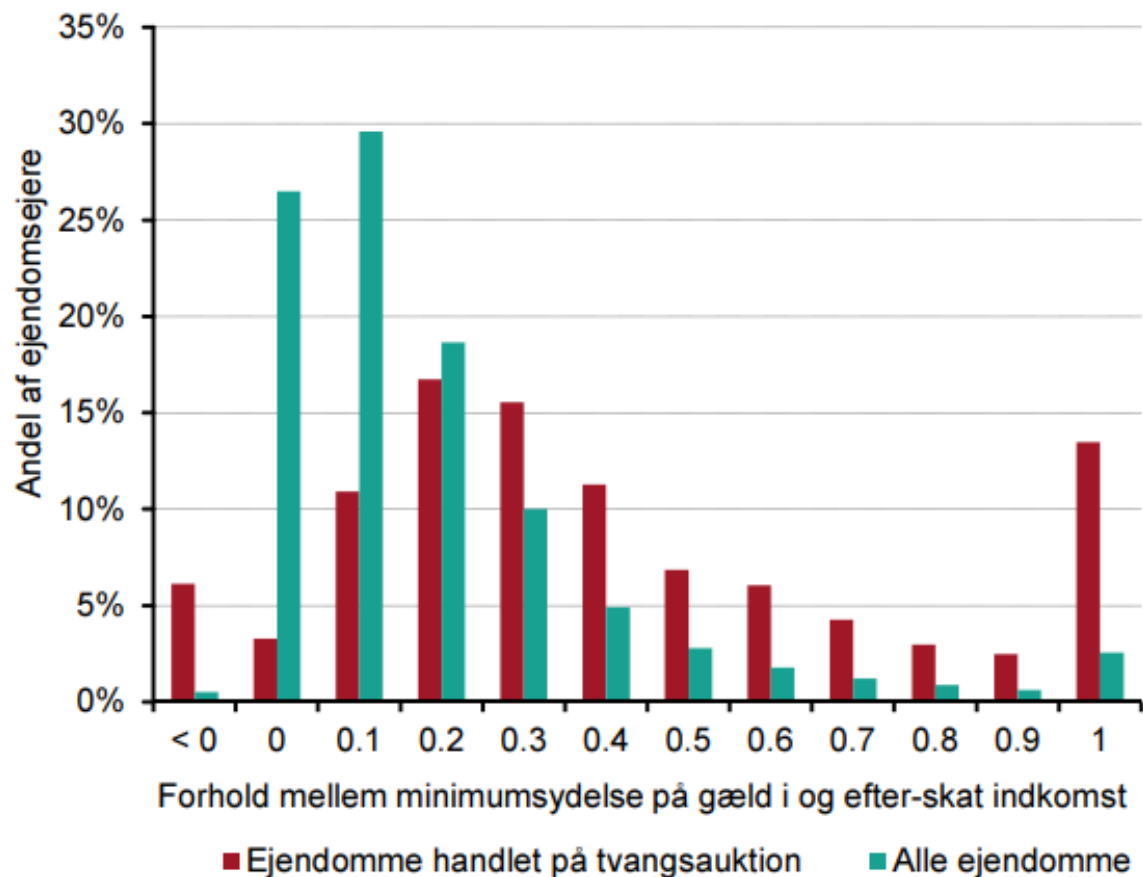
Faremomenterne i husmandsstedet, det ældre hus i mindre bebyggelse, det utidssvarende hus og øvrige boliger i landområder

[https://www.bvc.dk/media/1199/tvangsauktioner\\_i\\_danmark\\_rapport\\_ver2\\_low.pdf](https://www.bvc.dk/media/1199/tvangsauktioner_i_danmark_rapport_ver2_low.pdf)



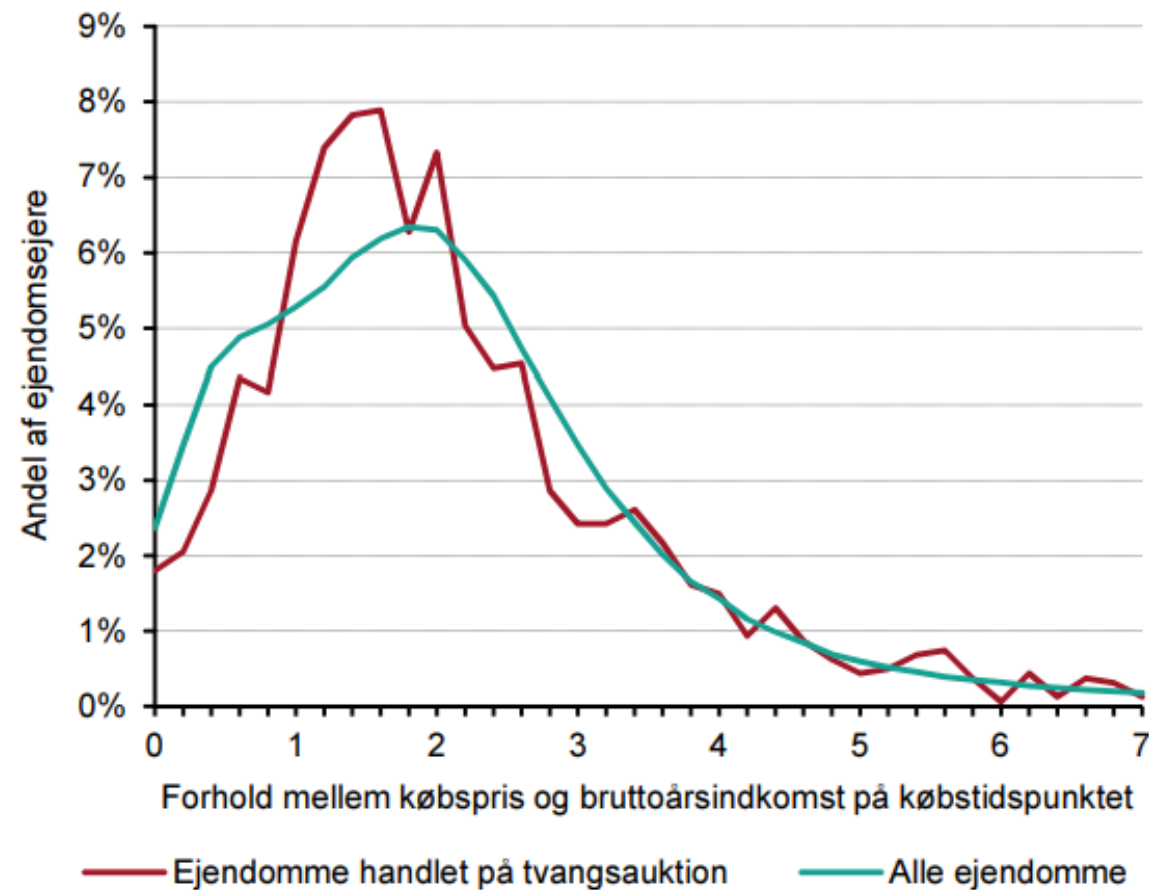
## Boligbyrden under tvangsauktionsbølgen

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







# 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 m<sup>2</sup> 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](http://www.ft.dk)

Tlf.

E-mail: [XX@ft.dk](mailto:XX@ft.dk)