



## INSPIRATIONSPUNKTER

### Tale til samråd om boligmarkedet den 28. oktober 2021 – ERU alm. del samrådsspørgsmål AR, AS, AT, AU og AV

#### *[Indledning]*

- Tusind tak til Lisbeth Bech-Nielsen for at indkalde til samrådet, fordi det giver anledning til både at tage en vending på regeringens svar på risikorådets henstilling, og selvfølgelig også på forhåbentlig at tage en bredere snak om noget vi forhåbentlig deler ambitionen om, nemlig hvordan vi skaber et boligmarked, hvor der er plads til flere, hvor der også er plads til den alm. lønmodtager, førstegangskøbere, det unge par som gerne vil ind, og de to ting er ikke nødvendigvis meget tæt forbundne, men det handler om det samme, og jeg vil starte med at sige lidt omkring baggrunden for vores overvejelser om vores svar til risikorådet. Og prøve at komme ind på de ting, vi synes kan hjælpe boligmarkedet mere i den rigtige retning, hvor vi kan give plads til at flere førstegangskøbere og almindelige lønmodtagere også kan komme ind.
- Grundlæggende kan man jo sige, at boligmarkedet er rigtig væsentligt for dansk økonomi. Derfor er det også et område, der fra vores side kræver ekstra megen omhu og ekstra megen afvejning af fordele og ulemper, når eller hvis man skal overveje, om man vil lave et indgreb.
- Da vi modtog henstillingen fra Risikorådet i juni måned valgte vi at se tiden an i tre måneder, som vi har mulighed for. Det gjorde vi, fordi vi forventede, at de relativt store prisstigninger på boliger under coronaen ville være midlertidige.

- Det var i øvrigt også på linje med Det Økonomiske Råds vurdering i deres forårsrapport.
- Da jeg svarede Risikorådet endeligt i september, der kunne vi se, at aktiviteten på boligmarkedet og udviklingen i boligpriserne – som forventet - var taget af. Derfor besluttede regeringen, at vi ikke ville gribe ind på boligmarkedet for nuværende. Regeringen skærper imidlertid overvågningen af boligmarkedet, og vores beslutning hviler på følgende overvejelser:
  - *For det første*, har væksten i udlånet på intet tidspunkt siden finanskrisen og heller ikke det seneste år nået op i nærheden af det alarmerende niveau, vi så op til finanskrisen. Der er altså ikke tale om et opsving på boligmarkedet pga. en uholdbar gældsætning i familierne. Det begrænser opbygningen af risici i den finansielle sektor.
  - Og det er sådan, at i de seneste fem år op til finanskrisen indtraf, var væksten i udlånet til husholdningerne i Danmark i gennemsnit omkring 11 pct. årligt. De seneste fem år - til og med 2020 - har væksten i udlånet til husholdninger i gennemsnit været på 0,8 pct. årligt. Så det var den første del af overvejslen.
  - *For det andet*, kan vi se, at der siden finanskrisen i 2008 har været gennemført væsentlige opstramninger i rammerne for låntagning rettet mod boligmarkedet. Og det gælder også i forhold til de afdragsfrie lån.
  - *For det tredje*, så har danske husholdninger grundlæggende en robust økonomi. Og danske husholdninger sparer relativt meget op, fx igennem arbejdsmarkedspensioner.
  - *For det fjerde*, viser Nationalbankens stresstest, at kreditinstitutterne generelt er godt rustede imod eventuelt kommende kriser eller tilbagegang i vores økonomi.

- Og derfor er det også min vurdering, at bankerne står et helt andet sted nu, end de gjorde op til Finanskrisen.
- *For det femte*, ser de seneste tal ud til at bekræfte, som jeg sagde, den forventning vi havde om, sammen med Det Økonomiske Råd, at boligmarkedet er taget af i fart, og data viser også, at boligpriserne ikke er ude af trit med den generelle økonomiske udvikling.
- *Endelig kan man bemærke*, at de lange renter på boliglån i dag er højere end de har været i et stykke tid. Det lægger også i sig selv en dæmper på prisstigningerne.
- Det ændrer ikke på, at vi alligevel stadigvæk skal være årvågne.
- Derfor har jeg også gjort meget ud af i mit svar til Risikorådet at fortælle, at nu skærper regeringen også overvågningen af aktiviteten og gældsætningen på boligmarkedet. Vi holder godt og tæt øje med, at der ikke sker et skred, der risikerer at bringe os ud på et uholdbart spor.
- For øvrigt så har Det Økonomiske Råd den 12. oktober - i forbindelse med at de offentliggjorde deres seneste rapport – deres efterårsrapport – gentaget synspunktet om, at der ikke er behov for indgreb på boligmarkedet, som tingene ser ud lige nu.
- Så der er altså forskellige vurderinger af boligmarkedet institutionerne imellem. Nationalbanken har, som jeg tror det er spørgeren og udvalgets medlemmer bekendt, i et stykke tid argumenteret for, at der er behov for et indgreb, hvorimod vismændene og regeringen altså vurderer, at det er der ikke for nuværende.
- Så går jeg videre til det samrådsspørgsmål, der hedder AR.

### **Samrådsspørgsmål AR:**

*Hvad er regeringens begrundelser for ikke at ville følge indstillingen fra Det Systemiske Risikoråd - som blev nedsat efter finanskrisen, for netop at sikre Danmark mod endnu en boble på boligmarkedet - om et statsligt indgreb på boligmarkedet? Herunder bedes redegjort for, på hvilke områder og i hvilke vurderinger ministeren og regeringen er uenige med Det Systemiske Risikoråd og Nationalbanken.*

- Så kan jeg sige, at regeringen er - på grundlag af den analyse og de overvejelser, som jeg lige har skitseret - ikke enig med Risikorådet i, at der på nuværende tidspunkt er behov for et indgreb over for boligmarkedet.
- Som nævnt ser regeringen ikke, at der aktuelt er en meget risikabel adfærd på boligmarkedet i forhold til gældsopbygning.
- Vi ser blandt andet en vækst i udlånet, som slet ikke er på samme niveau, som i årene op til Finanskrisen. Og vi ser en banksektor, som faktisk er godt rustet mod eventuelle nedgange i økonomien.
- Og der er altså taget mange initiativer siden finanskrisen, som i sig selv er med til at gøre husholdningerne mere robuste. Det gælder:
  - 1) at låntagere skal kreditvurderes i forhold til et lån med afdrag og fast rente – også hvis de skal have adgang til mere risikable låntyper. Det kunne f.eks. være lån med afdragsfrihed
  - 2) et udbetalingskrav på minimum fem procent af købsprisen,
  - 3) en tilsynsdiamant for realkreditinstitutter, der bl.a. begrænser, hvor stor en andel af afdragsfrie lån - ved høje belåningsniveauer - et institut kan have på balancen,

- 4) Finanstilsynets vejledning, der skærper kriterierne for forsigtighed i kreditvurderingen ved belåning af boliger i vækstområder, det jeg tror udvalget kender som "Vækstvejledningen", og
- 5) retningslinjer for boliglån i husstande med høj gæld. Det indebærer blandt andet, at man kun kan vælge afdragsfrihed på sit lån, hvis det sker i kombination med fast rente i de tilfælde, hvor gælds faktoren og belåningsgraden er høj.
- Så derfor står vi et andet sted, hvor strukturerne i relation til vores boligmarked er forbedrede.
- Selvfølgelig skal vi holde øje med, at vi holder os på det holdbare spor. Ellers ville der være grundlag for at gribe ind.
- Derfor har vi også fra regeringens side et stærkt fokus på at undgå, at der opstår problemer på boligmarkedet. Og det er også derfor, at vi nu vælger at skærpe overvågningen af aktiviteten på boligmarkedet, så vi kan reagere, hvis der opstår behov.
- Det mener jeg er et udtryk for rettidig omhu, mens vi nu forhåbentlig i almindelighed går fra mere tunge coronatider til mere almindelige tider - også på vores boligmarkedet.

### **Samrådsspørgsmål AS:**

***På hvilket grundlag finder ministeren, at han og regeringen er bedre til at bedømme situationen på boligmarkedet og behovet for indgreb end Det Systemiske Risikoråd og Nationalbanken?***

- Hvis jeg så skal prøve at svare på samrådsspørgsmål AS, så vil jeg indledningsvist gøre præmissen for Risikorådets henstillinger til regeringen klar. Altså i henstillinger til regeringen, der har ministerierne, som deltager i Risikorådet, og Finanstilsynet ikke stemmeret. Det er en væsentlig pointe, når

det gælder boligmarkedet, fordi der er forskellige vurderinger af den aktuelle tilstand på boligmarkedet.

- Som jeg lige har redegjort for i det tidligere samrådsspørgsmål, så er der en række faktorer, som gør, at vi som regering bedømmer situationen anderledes. Og at vi derfor – for nuværende – ikke ser behov for indgreb på boligmarkedet.
- Det handler om den samlede bedømmelse af situationen, og de omkostninger der ville være ved et indgreb på nuværende tidspunkt.
- Jeg kan – som jeg nævnte før – konstatere, at der er flere eksperter, der er enige med regeringen. Det gælder for eksempel, som jeg har sagt, Det Økonomiske Råd, og der er også Curt Liljegreen, som jeg tror folk kender, der blandt andre har udtalt sig herom.
- Og her vil jeg så igen henvise til Det Økonomiske Råds seneste rapport fra 12. oktober med konklusionen om, at der ikke aktuelt er behov for et indgreb på boligmarkedet.

#### **Samrådsspørgsmål AT:**

*I ministerens brev til Det Systemiske Risikoråd, afslutter ministeren med ” Regeringen er fortsat optaget af, at Danmark er et samfund med plads til alle, og hvor det er vigtigt, at ikke mindst vore store byer er steder med plads til alle indkomstgrupper.”. Hvordan mener ministeren, at regeringen sikrer et boligmarked med ”plads til alle indkomster”?*

#### **Samrådsspørgsmål AU:**

*Når ministeren og regeringen ikke vil følge Det Systemiske Risikoråds og Nationalbankens råd - hvad har regeringen så tænkt sig at tage af forholdsregler, når det nu er blevet umuligt for en familie med en gennemsnitsindkomst at købe en bolig i København?*

- Så vil jeg gerne besvare spørgsmål AT og AU sammen, fordi vi nu kommer over til det mere politiske om, hvordan vi skaber et samfund med plads til alle og måske med særligt fokus på vores store byer.
- Jeg forstår præmissen for spørgsmålene sådan, at henstillingen fra Det Systemiske Risikoråd skal ses som en mulighed for at dæmpe priserne på ejerboligmarkedet og dermed være en vej til at forbedre adgangen til ejerboligmarkedet i de store byer, også for de mennesker der ikke har meget høje lønninger, fx velfærdsmedarbejdere, eller de førstegangskøbere vi har omtalt her.
- Det er en kobling, som jeg synes, man skal være meget forsigtig med at lave.
- Det er min klare vurdering, at Rådets foreslåede indgreb ville have en begrænset effekt på boligpriserne. Det skyldes blandt andet, at der i dag stilles krav om, at kunder skal kreditgodkendes til et lån med fast rente og afdrag. Rådets forslag ville altså ikke ændre på kreditvurderingen af kunderne og i hvilket omfang, de ville kunne få et lån.
- Men forslaget ville kunne have konsekvenser for almindelige danske familiers muligheder for at indrette deres økonomi hensigtsmæssigt.
- Så jeg køber ikke præmissen om, at Rådets forslag nødvendigvis ville gavne helt almindelige mennesker.
- Det ligger til gengæld regeringen rigtig meget på sinde, at vi i Danmark har byer, også vores største byer, hvor der er plads til alle indkomstgrupper.
- Og det er en udfordring, som jeg mener, at vi skal løse også på andre arenaer, og det er noget af det, som regeringen er gået i gang med nu, og har lagt op til med udspillet der hedder *Tættere på II – Byer med plads til alle* .

- Det er et udspil, som indeholder regeringens forslag til, hvordan de større byer gøres mere tilgængelige for alle – uanset størrelsen på ens pengepung.
- Regeringen ønsker blandede byer, fordi det er forudsætningen for, at vi kan bevare den sammenhængskraft, et stærkt velfærdssamfund som det danske er funderet på. Derfor er det også vigtigt, at de store byer, også København, er et sted, der kan rumme alle.
- Derfor foreslår vi fra regeringens side bl.a., at det fremadrettet skal være muligt for kommunerne at stille krav i lokalplaner om at op til 33 pct. af boligmassen i nye boligområder forbeholdes til almene boliger.
- Oveni det foreslår vi så med det samme udspil, at vi afsætter 10 mia. kr. i perioden frem til 2035 til en række nye initiativer, som skal skrue op for byggeriet af nye almene familie- og ungdomsboliger særligt i de største byer.
- Hvis vi gennemfører det udspil sammen, så vil det kunne øge antallet af nye almene boliger markant i de store byer.
- Så til spørgsmål AV, som handler om den her skærpede overvågning. Hvad ligger der i den, og hvordan udvides den?

#### **Samrådsspørgsmål AV:**

**Vil ministeren redegøre udførligt for, hvad regeringens skærpede overvågning af boligmarkedet består i, herunder hvilken udvikling på boligmarkedet og hvilke risikofaktorer der følges, og hvad og hvor meget der skal ændre sig, før regeringen vil gribe ind?**

- Boligmarkedet er et komplekst marked at forholde sig til. Der findes ikke en enkel indikator, man kan se på og så konkludere, om der skulle være behov for et indgreb eller ej.



- Som jeg har givet udtryk for til Risikorådet, så vil jeg nu skærpe overvågningen af de afdragsfrie lån. Altså er det et supplement til, hvad Erhvervsministeriet allerede modtager af afrapportering fra Finanstilsynet i dag.
- I dag modtager Erhvervsministeriet kvartalsvis status fra Finanstilsynet om udviklingen i risikable boliglån, som de er defineret i lånereglerne. De risikable boliglån er lån, hvor låntageren har en høj gældsfaktor og en høj belåningsgrad, hvor låntager har valgt enten:
  - 1) Et lån med variabel rente med kortere rentebinding end 5 år, med eller uden afdrag, eller
  - 2) Et lån med afdragsfrihed og variabel rente der justeres hvert femte år eller sjældnere.
- Jeg har bedt Finanstilsynet om at udvide deres kvartalsvise afrapportering, så den også inkluderer:
  - 1) Udvikling i lån med fast rente uden afdrag for hele landet og i vækstområderne,
  - 2) Et overblik over den geografiske fordeling af risikable lån og lån med fast rente uden afdrag for hele landet og i vækstområderne,
  - 3) Udviklingen i andelen af udestående realkreditlån med afdragsfrihed.
  - 4) Udviklingen i lånetyper på udestående realkreditlån
  - 5) Udviklingen i nettotransaktioner i realkreditudlånet. Dvs. nyudlånet fratrukket afdrag og indfrielse fordelt på de fire lånekategorier: variabelt lån med afdrag, variabelt lån uden afdrag, fast rente med afdrag og fast rente uden afdrag.
- De her udvidelser vil allerede være med, når vi får den næste kvartalsvise rapport fra Finanstilsynet.

- Derudover er der en række muligheder, som Finanstilsynet nu arbejder på, som kan give et endnu mere detaljeret indblik i fordelingen af lån med afdragsfrihed.
- Samtidig har jeg bedt Finanstilsynet om at undersøge mulighederne for at skabe et overblik over, hvor stor en del af danskerne, der egentlig vælger at bruge den her afdragsfrihed til at betale af på dyrere lån og dyrere gæld, fx deres bankgæld.
- Så er det klart, at vi også skal holde øje med den generelle udlånsvækst, og om den skulle stige fra moderate stigninger til meget høje stigninger. Og dér minder jeg bare om de tal jeg indledte med, at vi op til finanskrisen så udlånsvækst de forudgående 5 år på 11 pct., mens der de seneste 5 år har været en vækst i udlånene på 0,8 pct., og det er gennemsnit for hele landet. Så på den baggrund mener vi, der er gode, saglige, fornuftige argumenter for ikke at indføre et indgreb for nuværende.
- Der er ligeså gode argumenter for at skærpe overvågningen og følge situationen tæt, så vi kan reagere og passe på boligmarkedet, hvis behovet opstår.
- Oveni det, har vi en fælles politisk ambition om at skabe store byer og skabe et danmark, hvor der er plads til alle, og det har vi fremlagt konkret politik for, og vi vil selvfølgelig følge op med flere initiativer, som mulighederne byder sig for det.
- Tak for ordet.