

Tale til Realkreditforeningens årsmøde onsdag den 25. marts 2015

[KUN DET TALTE ORD GÆLDER]

Tak for invitationen til at tale her i dag.

Dansk økonomi er for alvor tilbage på vækstsporet. Det private forbrug er stigende, og forbrugertilliden er på det højeste niveau siden 2006. Det har blandt andet sin baggrund i, at der skabes mange nye arbejdspladser. Beskæftigelsen er steget 18 måneder i træk – med 45.000 personer samlet set – og antallet af jobåbninger er større end længe.

De gode tider har også indfundet sig på store dele af boligmarkedet. Salget af boliger er generelt stigende, og priserne er mange steder på vej op.

I medierne bliver det til tider fremlagt som om, de gode tider på boligmarkedet er forbeholdt københavnerne. Men faktum er, at det faktisk går støt frem i store dele af landet.

Det ses blandt andet ved, at der i det seneste år har været stigende omsætning i 73 ud af landets 98 kommuner.

Vi skal glæde os over, at det går bedre på boligmarkedet. Det gør det lettere for folk at flytte, hvis de eksempelvis får nyt job, bliver skilt eller får barn og brug for en større bolig. Og så bidrager stigende boligpriser til øget forbrugertillid. Det understøtter privatforbruget og dermed også skabelsen af nye job.

Fremgangen på boligmarkedet har fået nogle til at hæve øjenbrynene og advare om en boligboble. Priserne på ejerlejligheder i København er nu ved at nærme sig niveauet fra 2006, hvor boligmarkedet toppede sidst.

Det er imidlertid vigtigt at huske på, at når man tager højde for inflationen, er der et stykke vej til 2006-niveauet. I København var de reale priser knap 20 procent under 2006-niveauet i tredje kvartal 2014. Det er også værd at hæfte sig ved, at renterne i dag er betydeligt lavere, end de var i 2006.

Måske skulle vi også for en stund lade opsving være opsving. Der er ingen grund til at slå det ned, når det nu endelig har meldt sin ankomst.

Jeg vil dog også gerne benytte lejligheden til at slå fast, at regeringen vil gøre sit for at forhindre, at boligmarkedet igen kommer i kogetilstand. Det er netop derfor, at vi allerede har taget en række initiativer, der skal modvirke, at det igen kommer til at gå for stærkt.

Her tænker jeg blandt andet på tilsynsdiamanten for realkreditinstitutterne, der indhegner udlånsvæksten i institutterne og skal nedbringe andelen af afdragsfrie lån ved høje belåningsgrader. Derudover er der kravet om, at man skal stille med minimum 5 procent i udbetaling, når man køber en bolig.

Det er initiativer, der nu skal have tid til at virke.

Samtidig skal vi selvfølgelig heller ikke puste til ilden ved at indføre nye støtteordninger til boligejerne eller fastfryse grundskylden. Det vil kun demonstrere, at vi ikke har lært af finanskrisen.

Det er vigtigt, at vi ikke glemmer, hvad der skete for få år siden. Jeg forventer derfor også, at penge- og realkreditinstitutternes udlån baseres på ordentligt kredithåndværk, hvor der er en fornuftig sammenhæng mellem, hvad I låner ud, og hvad jeres kunder kan betale tilbage.

Vi har ventet længe på opsvinget, og nu har vi en fælles interesse i, at vi holder fast i det, så det kan sprede sig til alle dele af landet.

Udviklingen på boligmarkedet i landdistrikterne

I mange landdistrikter har de bedre tider endnu ikke indfundet sig. Der kan det til tider være meget svært at få solgt sin bolig. Og debatten har været præget af negative historier om folk, som ikke har kunnet få lån til boliger, netop fordi de ligger i et bestemt postnummer.

Det har imidlertid ikke været muligt at dokumentere – på trods af talrige opfordringer fra min side – at afslagene er givet på grund af ejendommenes geografiske beliggenhed.

Jeg har derfor taget initiativ til, at der løbende udarbejdes analyser af udlånsituationen i landdistrikterne. Både realkreditinstitutterne og bankerne vil komme med input. Dette vil jeg gerne kvittere for, ligesom jeg forventer, at I også vil være villige til at give oplysninger om jeres afslagsprocenter i landdistrikterne. Tak for det!

Herudover vil jeg i dag nedsætte et bredt sammensat udvalg med professor Michael Møller i spidsen, der skal se på belåning af boliger og erhvervs-ejendomme i landdistrikterne. Udvalget vil rapportere inden udgangen af august i år.

Negative renter

Når vi har set en fremgang i økonomien og på boligmarkedet, er det blandt andet et resultat af regeringens arbejde for at skabe vækst og fremgang. Men med til historien hører selvfølgelig også, at de historisk lave renter har hjulpet opsvinget på vej.

Det omvendte kronespres, som vi har set efter nytår, har fået Nationalbanken til at sætte renten under nul.

Nationalbanken har på sædvanlig kompetent vis forsvaret fastkurspolitikken – også selv om det denne gang har krævet en usædvanlig brug af de tilgængelige værktøjer.

De negative renter har smittet af på realkreditinstitutternes renter på lån, hvor renten fastsættes med korte intervaller. Få havde nok forestillet sig, at vi kunne ende der, hvor boligejere skulle *have* penge for at låne penge.

De negative renter har givet anledning til en række obligationstekniske og skattemæssige spørgsmål.

Jeg nedsatte derfor i februar en arbejdsgruppe, der skulle skabe klarhed om, hvordan de negative renter kan håndteres.

Arbejdsgruppen er ikke helt færdig med sit arbejde. Men vi har allerede fået afklaret spørgsmålet om den skattemæssige behandling af negative renter. Her er det blevet fastslået, at renteudgifter af tilgodehavender kan fradrages på samme måde som renteudgifter af gæld. Denne afklaring har været vigtig for aktørerne på de finansielle markeder.

Det står også klart, at negative renter er håndterbare i *nye* lån, hvor der kan skrives præcise regler ind i låne- og obligationsvilkår.

Negative renter er således først og fremmest en udfordring i forhold til *alle-rede udstedte* lån og obligationer, hvor der i vilkårene ikke er taget højde for den nye rente-verden. Her er det op til institutterne at beslutte, hvordan de negative renter skal håndteres.

Arbejdsgruppen forventer at afrapportere i april. Det er godt, at vi dermed får skabt fuld klarhed over, hvordan negative renter håndteres fremadrettet.

Bidragssatser og prisgennemsigtighed

I takt med, at renterne er faldet, er bidragenes andel af den samlede ydelse steget.

Jeg får rigtig mange henvendelser fra låntagere, som synes, at deres bidragsstigninger er store, også for store. Og som I sikkert også har bemærket, er der mange politikere på Christiansborg, der har undret sig over, at bidragssatserne bare stiger og stiger. I næste måned skal jeg derfor endnu engang forklare Folketinget, hvad der ligger bag bidragsstigningerne.

Jeg må dog også sige, at jeg er forbløffet over graden af opportunisme, der har præget debatten om bidragsstigningerne. Antallet af gange, hvor der er blevet efterlyst et indgreb, er efterhånden mange. Og det er vel at mærke fra politikere, der normalt hylder de frie markeds kræfter.

Så lad mig sige det sådan her. Hvis der er et ønske om, at staten skal bestemme bidragssatserne, så synes jeg da blot, at det skal siges ligeud. Det kunne være spændende at få tryktestet, om det, de hylende indianere giver udtryk for på prærien, også er, hvad høvdingen har godkendt derhjemme.

Men lad mig også bibringe debatten lidt flere nuancer.

Det er korrekt, at bidragssatserne for både husholdninger og erhvervsvirksomheder er øget betragteligt de seneste år. Siden begyndelsen af 2008 er bidragssatserne steget med over 60 procent for husholdninger og over 100 procent for erhvervsvirksomheder.

Baggrunden for stigningerne er ikke mindst, at vi fra politisk hold har stillet skærpede kapitalkrav til både penge- og realkreditinstitutter.

Det er krav, som jeg gerne står på mål for. Vi skal have en solid og sund realkreditsektor, og det er de skærpede kapitalkrav med til at sikre. Det undrer mig derfor også, at partier, der har stået bag bankpakkerne kan være overraskede over, at realkreditinstitutterne har haft behov for at hæve bidragssatserne. Det bør ikke overraske nogen.

Lad mig derfor også gøre det helt klart for alle. Det er endnu ikke alle realkreditinstitutterne, der er polstret tilstrækkeligt. Men I bevæger jer derhen af, og når I er i mål med polstringen, forventer jeg også, at det smitter af på bidragssatserne.

En af forklaringerne på, at polstringen endnu ikke er tilstrækkelig er, at realkreditinstitutterne har øget deres udlån under krisen. Det har hjulpet dansk økonomi i en svær periode, hvor bankerne ikke lånte så meget ud. Men flere udlån betyder et større behov for kapital. Blandt andet derfor er der stadig institutter, som har et stykke vej, før de har nok kapital til at de fuldt ud kan leve op til de krav, der vil gælde fra 2019.

Samtidig må jeg konstatere, at I ikke ligefrem skovler penge ind. Nedskrivningerne er steget betragtelig efter krisen. Og forrentningen af egenkapital er ikke prangende.

En del af forklaringen på de stigende bidragssatser er desuden, at I har ønsket at flytte kunder fra flekslån og afdragsfrie lån til fastforrentede lån. Midlet hertil har været højere bidragssatser på de mest risikable lån. Det er en udvikling, vi fra politisk hold har støttet op om.

Jeg har i den forbindelse bidt mærke i, at bidragssatsen på de gammeldags 30-årige obligationslån med fast rente kun er steget en smule de senere år. Det er altså stadig muligt at få lån med relativt lave bidragssatser.

Uanset disse forklaringer må jeg konstatere, at der er en kommunikationsudfordring. Kunderne har svært ved at forstå baggrunden for de store bidragsstigninger.

Her er der et åbenlyst behov for, at I kommer mere på banen. Det kan ikke være mig eller andre politikere, der skal påtage sig den opgave. Jeg er ikke talsmand for realkreditte. Jeg er minister for området – og det er noget andet, skulle nogen være i tvivl.

Så vidt jeg ved, har I ganske professionelle presseteams, der i andre sammenhænge er gode til at kommunikere jeres budskaber. Derfor er det vel kun ret og rimeligt, at I også i denne sammenhæng viser jeres evne til at gøre det komplicerede let forståeligt for omverdenen – og ikke mindst jeres kunder.

For at skubbe lidt på udviklingen, har jeg allerede taget initiativ til, at der stilles krav om længere varsling ved bidragsstigninger, og at kunderne skal have en bedre forklaring, når bidragssatserne stiger.

Mit budskab til jer i dag er altså ganske simpelt. Hvis I vil forebygge politisk indblanding i jeres prispolitik, må I også selv stå på mål for den og sørge for, at jeres kunder ikke føler, at de bliver flået.

Vi har en fælles interesse i et solidt realkreditsystem. Og vi har en fælles interesse i, at der er opbakning til det. For lad os ikke glemme, at det danske realkreditsystem er en af grundene til, at både virksomheder og borgere har adgang til en billig boligfinansiering, som mange i udlandet misunder os.

Tak for ordet og fortsat godt årsmøde.