

# **REALKREDITRÅDETS ÅRSMØDE, 1. OKTOBER 2015**

**[KUN DET TALTE ORD GÆLDER]**

[Indledning]

Kære alle,

Tak for invitationen til at komme og tale her i dag.

I de seneste par måneder har jeg rejst så flittigt rundt i landet, at ministerbil-  
len efterhånden føles mere hjemlig end mit hus i Tølløse.

Jeg har besøgt store og små byer, små og store industrivirksomheder, landbrug og borgere med noget på sinde.

Det har jeg gjort af to grunde. For det første fordi, jeg gerne vil række ud til de mennesker, som vores politik berører. For det andet fordi, at jeg bliver klogere af at få jord under neglene og se problemerne i øjenhøjde.

Mine ture rundt i Danmark har understreget for mig, at selvom Danmark geografisk er et lille land, så er der ganske stor forskel på, hvilke problemstillinger, folk står overfor.

Indtrykket er, at vækst og beskæftigelse generelt er på vej opad i de større byer. Mens dem, der er bosat i landdistrikterne, ikke synes, at de ser megen fremgang og optimisme i deres del af landet.

Det gælder også på boligmarkedet. Om noget har vi her at gøre med et delt Danmark.

Hvor bekymringen i København går på, om boligpriserne har mistet jordforbindelsen, går bekymringen i mange landdistrikter på, om man kan få solgt huset, og om priserne overhovedet har nogen bund at stå på.

I dag vil jeg tale om regeringens overvejelser om, hvordan vi vil gribe de to problemstillinger an. For begge er lige vigtige.

[Udviklingen i hovedstaden]

Lad mig begynde med udviklingen i hovedstaden. Her er der visse steder tegn på, at det går rigtig hurtigt i øjeblikket.

Siden 2013 er priserne på ejerlejligheder i København steget omkring 10 procent årligt.

Det er en udvikling, der kan give anledning til at spekulere over, hvorvidt der nu er ved at opstå en boligboble i København.

Det mener jeg imidlertid ikke, at der er belæg for at konkludere på nuværende tidspunkt. Der er nemlig indtil flere gode forklaringer på, at priserne er steget markant.

For det første er befolkningen i København og Frederiksberg stigende. Og der er ikke bygget nye boliger i samme omfang.

Når der hver måned siden 2008 er flyttet knap 1.000 personer til byen, og boligmassen kun vokser langsomt, så bliver der rift om boligerne og medfølgende opadgående pres på priserne.

For det andet er renterne fortsat meget lave. Det betyder, at folk kan finansiere deres boligkøb billigere, og det hjælper selvklart til at skubbe priserne op.

For det tredje er beskæftigelsen og indkomsterne steget siden 2010, særligt i hovedstadsområdet.

Der er altså flere gode grunde til, at det går fremad i København.

Men der er ingen tvivl om, at vi skal holde skarpt øje med, at udviklingen ikke løber løbsk. Derfor er jeg også godt tilfreds med, at der er indført en tilsynsdiamant for realkreditinstitutterne og et krav om 5 pct. udbetaling ved boligkøb.

Desuden er jeg sikker på, at både Det Systemiske Risikoråd og Nationalbanken er klar til at råbe vagt i gevær.

Men jeg vil gerne også opfordre jer til at lade være med at slippe tøjlerne eller slække på kreditstandarderne.

Kort sagt: Lad os i fællesskab sørge for, at vi ikke får en boligboble igen. Det er hverken I, boligejerne eller samfundsøkonomien tjent med.

[Boligmarkedet i resten af landet]

Lad mig nu vende mig mod landdistrikterne. Her er udviklingen jo en noget anden.

På mine ture rundt i landet har jeg fået et klart blik for den udfordring, som mange boligsælgere og købere i landdistrikterne står med.

Salgstiderne er i nogle dele af landet meget lange. Fx var de gennemsnitlige salgstider for parcel- og rækkehuse 329 dage i Tønder Kommune og hele 432 dage i Lemvig Kommune i 2. kvartal i år.

Spørgsmålet er, hvad der bør gøres.



Jeg mener, at det først og fremmest handler om, at vi får skabt mere udvikling og vækst i landdistrikterne.

Skabes der nye job, vil der også komme tilflyttere, og det vil påvirke boligmarkedet positivt. Den bedste kur mod lange liggetider og faldende salgspriser vil altid være vækst og udvikling.

Derfor er jeg glad for at fortælle, at regeringen indenfor meget kort tid vil fremlægge en plan for udflytning af de statslige arbejdspladser. Udflytningen vil bidrage til at skabe mere udvikling i områderne udenfor de store byer. Og så vil den bidrage til en større grad af sammenhængskraft, når beslutningerne kommer tættere på de borgere og virksomheder, som de berører.

Derudover vil jeg senere på måneden fremlægge en plan for, hvordan vi får skabt vækst og udviklingen i hele landet.

Et vigtigt element i planen vil være, hvordan vi kan bidrage til en bedre udvikling i landbruget. Landbruget er nemlig en af de brancher, der er med til at skabe liv og vækst i landdistrikterne.

Mange landbrugsbedrifter – selv veldrevne bedrifter med gode udviklingsplaner – har imidlertid svært ved at finde finansiering på grund af et højt gælds niveau. Derfor er det vigtigt, at vi som et led i at sikre vækst i hele Danmark skaber bedre perspektiver for et økonomisk holdbart og rentabelt landbrug.

Men vi kommer selvfølgelig heller ikke udenom diskussionen af lånemulighederne i landdistrikterne.

I den forbindelse ser jeg meget frem til at modtage rapporten fra 'Udvalget om finansiering af boliger og erhvervsejendomme i landdistrikterne'.

Udvalgets rapport vil berøre nogle af de emner, der løbende har været nævnt som barrierer for långivning i landdistrikterne. Blandt andet den såkaldte 6-måneders regel i forbindelse med værdiansættelse af ejendomme og Finanstilsynets vejledning om rådighedsbeløb.

Jeg ser også frem til at modtage udvalgets vurdering af udlånsituationen i landdistrikterne. Der har været en stor diskussion om, hvad der er op og ned i forhold til mulighederne for at få lån i landdistrikterne. Det vil være godt for debatten med mere fakta.

Nogle fakta har vi dog allerede fået på bordet. Nationalbanken kom i sidste uge således med nye tal, der viste, at i langt størstedelen af landet udsteder realkreditinstitutterne flere lån til danske husholdninger, end der indfries.

I 82 af de 98 kommuner er udlånsaktiviteten således positiv set over det seneste år. Det er godt nyt.

Regeringen vil gerne bidrage til en positiv udvikling. Det kommende udspil om vækst i hele Danmark vil derfor indeholde initiativer vedrørende lånemulighederne i landdistrikterne baseret på udvalgets anbefalinger.

På baggrund af udvalgets arbejde vil jeg endvidere i den kommende tid tage en dialog med jer i finanssektoren om, hvordan finansieringssituationen i landdistrikterne kan forbedres.

Nogle har i den forbindelse slået til lyd for større eller mindre direkte statsligt engagement i den finansielle sektor. Det ser jeg ikke for mig.

Penge- og realkreditinstitutter er private virksomheder og det skal de efter min opfattelse fortsætte med at være.

[Regeringens prioriteringer i forhold til regulering]

Lad mig nu vende blikket ud over Danmarks grænser. For faktum er jo, at vores realkreditsektor og de danske boligejere er meget påvirket af den internationale udvikling. Det gælder ikke mindst på reguleringssiden.

I forlængelse af den finansielle krise er der gennemført en lang række reformer af den finansielle regulering både på EU-niveau og i Danmark. Dem står regeringen ved.

Nu er tiden kommet til at evaluere de mange reformer.

Men vi kommer ikke udenom, at der fortsat også forhandles om nye regler i EU, herunder det såkaldte "bankstrukturforslag", der handler om samspillet mellem bankkoncernernes almindelige indlånsforretning og de mere spekulative handelsaktiviteter.

Kommissionen er desuden i går kommet med et udspil til etablering af en såkaldt "kapitalmarkedsunion", hvori der bl.a. indgår en høring om behovet for at lave fælles EU-regler for "covered bonds" – på dansk; realkreditobligationer. Det er et emne, som regeringen følger meget tæt, og som jo i høj grad også vedrører jer.

Og så skal vi ikke glemme det arbejde, der foregår i Basel-komitéen, som jo tidligere har voldt dansk realkredit store problemer.

Basel-komitéen arbejder netop nu på forslag om at begrænse variationen i institutternes risikovægtede aktiver. Der er blandt andet tanker om at indføre såkaldte gulve under de risikovægtede aktiver. Sådanne gulve kan få en stor betydning for institutter, der har mange engagementer med lav risiko. Det er netop kendetegnet for dansk realkredit.

Fælles for disse temaer er, at arbejdet endnu ikke er færdigt, og vi ved derfor ikke, hvad det ender med. Regeringen er dog meget opmærksom på dette arbejde og de udfordringer, det kan give for den danske realkreditmodel.



[Finansloven]

Et andet område med udfordringer i de kommende år er de offentlige finanser.

Kasseeftersynet af den offentlige økonomi har vist, at der er færre penge til nye politiske prioriteringer end ventet. Det er også afspejlet i det finanslovsforslag, som regeringen fremlagde i tirsdags. Her er rammerne stramme og prioriteringerne klare.

Finanslovsforslaget har fået nogle til at råbe og skrig og anklage regeringen for at skære helt ind til benet. Jeg mener, at der er tale om ansvarlighed og rettidig omhu.

Finanslovsforslaget understreger behovet for at fokusere på at skabe vækst og udvikling i det private erhvervsliv.

Som led i det arbejde, har vi allerede indført et skatte- og byrdestop. Desuden vil vi lette de erhvervsøkonomiske byrder med 3 milliarder. Og så vil vi lave et eftersyn af de statslige erhvervsstøtteordninger med henblik på finansiering af generelle lempelser på erhvervsområdet – for blot at nævne nogle af regeringens initiativer.

På den måde bidrager vi til, at de danske virksomheder får endnu bedre rammer om sit virke til gavn for dansk økonomi og beskæftigelsen.

[Bidragssatser]

Og nu til et andet emne, som jeg ved, at der er mange, der interesser sig for – nemlig bidragssatserne.

Siden 2008 er bidragssatserne for private boliglån steget fra omkring 0,5 pct. til omkring 0,80 pct. i 2015. Bidragene for virksomhederne er steget fra omkring 0,4 pct. til omkring 0,75 pct.

Udviklingen er blandt et resultat af , at der i kølvandet på finanskrisen er kommet en hel del nye krav og reguleringstiltag. Men det skyldes også et ønske om at få flere boligejere væk fra de mest risikofyldte lån og over i mindre risikable låntyper.

Hvor bidragene på flekslån med kort løbetid og afdragsfrihed er steget markant, har stigningerne i de fastforrentede med afdrag lån været begrænsende. Jeg kan kun bifalde, at I gennem jeres prispolitik har skubbet på en udvikling i retning af mindre risikable låntyper.

Stigningerne i bidragssatsen har fået nogle – særligt på venstrefløjen – til at efterlyse politisk indblanding.

Vi vil følge udviklingen i bidragssatserne. Men lad mig kort og kontant slå fast, at jeg hverken er tilhænger af prisregulering eller lofter over bidragssatserne. Det hører sig til ikke til i en markedsøkonomi.

Hvad der til gengæld hører til i en markedsøkonomi er konkurrence og kampen om kundernes gunst. Jeg er derfor rigtig glad for, at jeg i samarbejde med jer snart får etableret en prisportal for boliglån. Den kan skubbe på konkurrencen. Lad den bedste – eller skulle man sige billigste – vinde.

[Afslutning]

Afslutningsvis vil jeg sige, at Danmark har verdens måske mest inkluderende og effektive realkreditsystem. Det er baseret på privat initiativ og ansvarlighed.

Det skal vi fortsat have fremadrettet, og derfor skal vi værne om tilliden til systemet. Her er udfordringerne i landdistrikterne og fra EU-regulering de enkeltstående største forhold, der skal håndteres. Det har vi et fælles ansvar for at tage hånd om. Jeg ser frem til et konstruktivt samarbejde.

Tak for ordet.