

Transskribering af Folketingets TV-udsendelse fra Høring i Landdistriktsudvalget d. 26/11/2014.

Direktør Karsten Beltoft, Realkreditforeningen (kl. 12.18):

”Realkrediten er et spejl af udviklingen i landdistrikterne, og når vi taler landdistrikter er vi nødt til også at tale urbanisering. Danskerne har i årtier søgt mod byerne, og den udvikling synes at fortsætte. Arbejdspladserne er flyttet til de store byer, og borgerne er fulgt med. Urbaniseringen i Danmark er tillige blevet understøttet af politiske beslutninger som for eksempel kommunesammenlægninger, nedlæggelse af sygehuse og etablering af supersygehus samt kasernelukninger. Der kan være mange gode grunde til at træffe sådan nogle beslutninger, men man skal bare gøre sig klart, at det har konsekvenser for landdistrikterne. Udviklingen i landdistrikterne er et strukturelt problem og dermed en politisk udfordring, som politikerne bør påtage sig at finde en løsning på. Realkrediten kan ikke løse det problem. Udviklingen i landdistrikterne er imidlertid en realitet, som vi i realkrediten er nødt til at forholde os til, når vi vurderer lånesager. Realkrediten er blevet beskyldt for at have sortlistet bestemte områder, postnumre eller ejendomme under en vis værdi. Og jeg kan sagtens forstå, at det er forstemmende og ærgerligt, at man ikke kan få finansieret et boligkøb, men jeg vil gerne benytte lejligheden til at slå fast, at realkreditinstitutterne ikke på forhånd udelukker bestemte områder eller ejendomsstyper fra belåning. Lad mig her understrege, at alle låneansøgninger vurderes individuelt og konkret, det gælder uanset hvor i landet ejendommen ligger og uanset ejendommens værdi. Realkreditinstitutter er erhvervsvirksomheder, der lever af at låne penge ud. Derfor giver det ingen mening på forhånd at udelukke nogle låntagere. Når vi skal vurdere en låneansøgning ser vi først og fremmest på låntagers økonomi. Vi er nødt til at sikre os at låntager har råd til at servicere sit lån. Der ville også være udtryk for dårlig rådgivning og i strid med godskik-reglerne, hvis vi lånte penge ud til folk velvidende, at låntager næppe ville kunne betale pengene tilbage. Men det er ikke nok at økonomien er på plads. Vi skal også vurdere selve ejendommen der skal finansieres. Det er hele grundlaget for realkrediten. Både vurderingen af økonomien og ejendommene skal falde positivt ud, hvis det skal ende med et lån. Ved vurderingen af ejendommen spiller urbaniseringen en væsentlig rolle, da nettofraclytningen giver en ubalance på boligmarkedet i mange landdistrikter med lange salgstider til følge. I de hårdest ramte områder er den gennemsnitlige salgsperiode på over et år. Omsættelighed, vedligeholdelsesstand, beliggenhed og ejendommens driftsudgifter er vigtige parametre i vurderingen af en ejendom. Realkreditinstitutterne giver afslag på lån, hvis risikoen forbundet med den konkrete lånesag vurderes at være for høj. Men i en markedsøkonomi er det jo sådan, at hvis det er rentabelt at låne penge ud til boliger i landdistrikterne i større omfang, end realkrediten gør, vil der blomstre et nyt marked op med lån til en højere rente, der afspejler den forhøjede risiko. Et eksempel på dette er Udenombanken.dk, der er gået ind på markedet for finansiering af ejendomme i disse områder, og det er et initiativ, jeg hilser velkomment, og jeg glæder mig til at høre deres erfaringer. I den finansielle sektor tales der ofte om før og efter finanskrisen. Det gør vi også i realkrediten, hvor jeg konkret kan pege på nogle opstramninger i institutternes realpolitik, når vi vurderer låneansøgninger. Hvis vi tager låntagers økonomi først, så har institutterne opjusteret kravet til låntagers rådighedsbeløb i forhold til de generelle udgifter for at afspejle prisudviklingen. Men det er naturligvis stadigvæk sådan, at hvis man har bevist, at man kan leve for et lavere beløb, så indgår det i vurderingen. Kigger vi på vurderingen af selve ejendommen, så har institutterne i dag øget fokus på svært-omsættelige ejendomme. Simpelthen fordi erfaringen viser, at det er dér, mange af institutternes tab ligger. Som ansvarlig kreditgiver har vi været nødt til at reagere på den kendsgerning. Som jeg nævnte før er der ikke tale om sorte pletter på danmarkskortet i relation til realkreditlån. Realkrediten har i adskillige omgange leveret talmateriale til

både folketingets erhvervs-, vækst- og eksportudvalg og udvalget for landdistrikter og øer. Materialet dokumenterer, at der lånes ud i alle dele af landet, samt at vores tab er størst netop i landdistrikterne. Vi har i dag et stort udlån i landdistrikterne, og vi er naturligvis interesserede i at sikre værdien af vores eksisterende lån. Og det tror jeg vi gør bedst ved fortsat at yde belåning, hvilket vi gør, når det er forsvarligt og ansvarligt. Der er heldigvis også gode historier om kommuner, som oplever fremgang, men det helt overordnede billede er, at landdistrikterne står over for store udfordringer. Der er ingen enkle løsninger, men nedrivningspuljer er et vigtigt element i et målrettet boligmarked. Problemet med overskydende boliger gælder i øvrigt ikke kun ejerboligmarkedet. Også på det almene boligområde og andelsboligområdet ser vi boligoverskud, der nogle steder allerede har ledt til nedrivning af almene boliger. Så lad mig her til sidst opsummere, at realkreditte kan ikke vende udviklingen i landdistrikterne. Det kræver politiske løsninger. Så kære politikere, bolden ligger på jeres banehalvdel. Tak for ordet”.