

Kræfterne samles til forsvar for den danske realkredit-model

Medierne har i den senere tid kunnet berette om EU-forslag, som bringer det danske realkreditsystem i fare. EU-Kommissionen og Basel-komiteén gør sig tilsyneladende nogle overordentlig problematiske tanker om likviditetsstyring, der vil kunne ramme dansk realkredit hårdt og føre til dyrere boliglån. Disse tanker er beskrevet i Nr. 3 - *Nyt fra Realkreditforeningen*.

I relation til dansk realkredit skaber de foreslåede regler problemer, fordi der opstilles et temmelig firkantet system til klassificering af forskellige aktiver efter deres likviditet. Realkreditobligationer havner i samme kategori som en række af de papirer, der viste sig illikvide under krisen. Realkreditobligationerne bliver på denne måde klassificeret som usikre, selv om krisen beviste det modsatte. Dette vil betyde, at banker og andre investorer for at leve op til reglerne må investere i andre papirer i stedet. Med den meget store mængde realkreditobligationer i Danmark vil dette skabe stor uro og føre til mærkbart dyrere lån.

Også institutternes muligheder for at udstede og sælge nye obligationer regnes som en usikker kilde til likviditet, selv om det aldrig har slået fejl. Det får betydning for især rentetilpasningslån, som er baseret på, at institutterne løbende udsteder nye obligationer med kort løbetid, typisk ét år.

Vi er i begyndelsen af en lang proces

De problematiske regler er indtil videre kun at læse i høringsdokumenter, der er udsendt med henblik på, at de berørte virksomheder og andre kan give deres synspunkter til kende og oplyse myndighederne om, hvilke virkninger reglerne kan få.

Basel-komitéen er den oprindelige kilde til forslagene. Kommissionen har udsendt en høringsskrivelse indeholdende næsten de samme regler. I Danmark har Realkreditforeningen netop afgivet et kritisk høringssvar.

Læs høringssvaret her: [http://www.realkreditforeningen.dk/media\(1198,1030\)/Basel.pdf](http://www.realkreditforeningen.dk/media(1198,1030)/Basel.pdf).

Det samme gælder Finansrådet, Finanstilsynet og Nationalbanken.

I den kommende tid vil de formentlig mange høringssvar fra de berørte parter blive gennemgået. Hos Basel-komitéen vil svarene danne grundlag for udarbejdelsen af endelige anbefalinger, mens Kommissionen vil fremsætte et formelt direktivforslag. Der kan forventes et vist samspil mellem de to organer, da en række EU-lande er medlemmer af Basel-komitéen, ligesom der er tradition for, at Basel-komitéens anbefalinger omsættes til EU-direktiver.

Før et direktivforslag kan fremsættes formelt af Kommissionen, skal der være intern enighed, dvs. samtlige kommissærer skal støtte forslaget. Det kan tage lang tid at skabe en sådan enighed, fordi kommissærerne har forskellige holdninger og ressortmæssige udgangspunkter.

Når direktivforslaget er fremsat, forestår forhandlinger i Ministerrådet og siden i Parlamentet. Det kan dog forventes, at disse to afgørende organer vil ønske at gøre deres indflydelse gældende, allerede før Kommissionen fremsætter sit forslag. For Rådets vedkommende kan det fx ske ved, at finansministrene vedtager et sæt anbefalinger på et uformelt ministermøde eller anmoder et af sine rådgivende udvalg om at udarbejde en rapport om spørgsmålet. I Parlamentet ventes det, at et eller flere udvalg også vil udarbejde rapporter og tilkendegive deres holdninger. Denne proces er med til at sikre Rådets og Parlamentets indflydelse på Kommissionens forslag, og den betyder samtidig, at Kommissionen på forhånd har mulighed for at vurdere, hvordan et forslag skal se ud for at kunne blive vedtaget.

Der forestår således en ret omfattende proces, jf. oversigten i tabellen. Der er for mange usikkerhedsmomenter til at det giver mening at sætte forventede datoer på alle de enkelte trin, men det må vurderes, at processen skal gå meget hurtigt, hvis Kommissionen skal nå at fremsætte et formelt forslag i indeværende år, og hvis forslaget skal træde i kraft inden udgangen af 2012, som Kommissionen ønsker.

Den lange proces og de mange aktører betyder, at der er gode muligheder for, at vi fra dansk side kan give vores holdninger til kende. Omvendt kræver det, at indsatsen bliver både vedholdende og relativt bred fra de involverede parter i Danmark. Realkreditforeningen vil yde sit bidrag.

Proces frem mod nye likviditetsregler

- | | |
|---------|---|
| 2010 | Gennemgang af høringssvar
Anbefalinger fra Basel-komitéen
Input fra Parlamentet til Kommissionen
Input fra Rådet, muligvis aktiv indsats for at styre Kommissionen i ønsket retning
Kommissionens interne afklaring og sondering af politiske muligheder. |
| 2010-11 | Formelt direktivforslag fra Kommissionen
Formel behandling i Rådet og dets forberedende organer |
| 2012-13 | Formel behandling i Parlamentet og dets udvalg
Enighed, vedtagelse af direktivet
Gennemførelse i medlemslandenes lovgivning, vedtagelse i Folketinget |
| 2013-15 | Ikrafttræden |

Boligen er ikke et spekulationsobjekt

Når aktiviteten på boligmarkedet går op eller ned, hedder det sig ofte, at bevægelserne primært afspejler forventningerne til boligpriserne. Når der forventes stigende priser, stiger udbuddet af boliger, og boligkøbere "hamstrer" boliger, før prisstigningerne slår igennem. Og omvendt når priserne forventes at falde.

Realkreditforeningen har i begyndelsen af året i samarbejde med analysefirmaet Nielsen gennemført en undersøgelse af blandt andet prisforventningers betydning for bolighandelen.

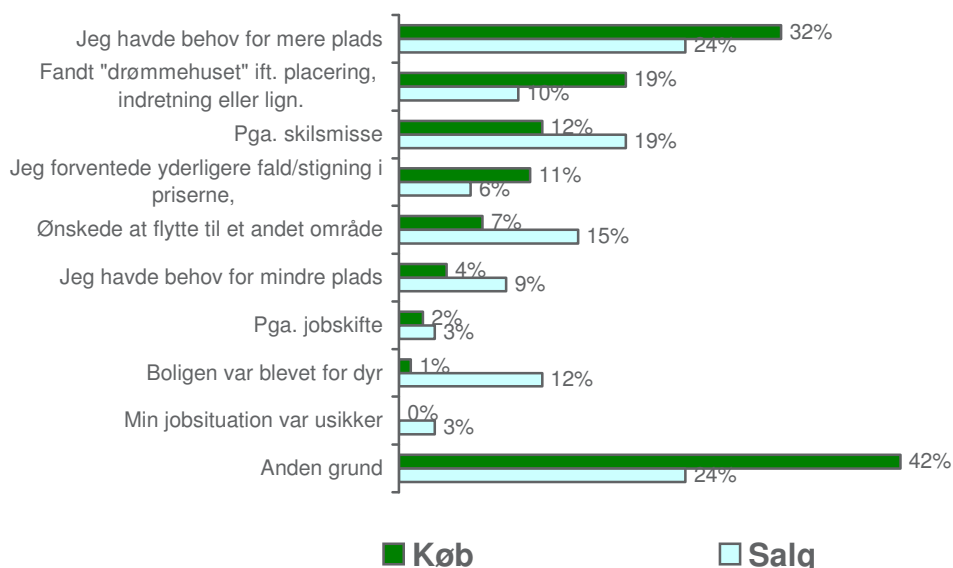
I undersøgelsen har vi spurgt danskere, der har købt eller solgt bolig inden for de seneste 12 måneder, hvad den primære årsag har været til købet eller salget. Og svarene afliver myten om den store betydning af forventningerne til prisudviklingen, jf. figuren.

En forventning om stigende eller faldende priser står langt nede på listen over de primære årsager til køb eller salg af bolig. Til gengæld har danskerne anført en række andre vigtige grunde.

Det drejer sig først og fremmest om behovet for mere henholdsvis mindre plads, der topper listen med hele 32 pct. Herudover er der tale om fund af "drømmeboligen", et ønske om at flytte til et andet område og skilsmisse.

Dermed ikke sagt, at prisforventninger ikke spiller nogen rolle, men de er ikke den drivende kraft, når danskerne handler bolig - det er de reelle behov. Danskerne følger i høj grad boligøkonomernes råd om, at boligen skal opfylde et behov og ikke tjene som et spekulationsobjekt.

Årsager til køb og salg af bolig



Kilde: Realkreditforeningen og analysefirmaet Nielsen

I undersøgelsen har vi tilsvarende spurgt danskere, der forventer at købe eller sælge bolig inden for de kommende 12 måneder, hvad de primære årsager hertil er. Og her er billedet endnu tydeligere; hele 51 pct. angiver behovet for mere plads som den primære årsag til planer om køb eller salg. Igen er det de reelle behov, der er afgørende for det forventede køb eller salg – og ikke spekulationer om økonomisk gevinst.

2009 var et ualmindeligt sløjt år på boligmarkedet med et historisk lavt antal handler. Ikke desto mindre er svarene i undersøgelsen entydige og vidner om, at boligkøbere i høj grad er præget af fornuft og realitet frem for spekulation.

Selv om prisændringer – og forventninger om prisændringer – altså ikke spiller en afgørende rolle for omsætningen af boliger, så spiller prisudviklingen en rolle for boligejernes forbrug. Den såkaldte formueeffekt spiller en væsentlig rolle for forbruget. Når ejendomspriserne stiger, stiger vores formue, hvilket får os til at øge forbruget. Tilsvarende vil et fald få mange boligejere til at holde igen med forbruget.

Vækstkautionsordning nu også for realkreditlån

For at forbedre små og mellemstore virksomheders adgang til lån har regeringen afsat 1,5 mia. kr. til en midlertidig styrkelse af vækstkautionsordningen. Som noget nyt vil realkreditkunder nu også få adgang til vækstkautionsordningen i en periode indtil udgangen af 2010. Samtidig er de primære erhverv nu også omfattet af ordningen.

Under den midlertidige ordning er det muligt at opnå vækstkaution for op til 75 pct. af de yderste 50 pct. af den samlede finansiering af nyinvesteringer i små og mellemstore virksomheder. Er der fx tale om 70 pct. belåning af en ejendom til 2 mio. kr., vil det være muligt at opnå vækstkaution for realkreditlånet på op til 525.000 kr.

Der kan under den midlertidige ordning opnås kautionsdækning i op til 10 år. Kautionen dækker således kun i en begrænset del af realkreditlånets samlede løbetid.

Vækstkautionsordningen vil kunne anvendes som supplement til den sædvanlige sikkerhedsstillelse. Der er derfor fortsat krav om pant i ejendommen ved realkreditbelåning.

Virksomheden skal betale en årlig kautionspræmie til Vækstfonden på 2 pct. Vækstkautionen er som udgangspunkt uopsigelig i kautionens løbetid, så længe lånet ikke ekstraordinært indfries. Dog kan kautionen opsiges mod betaling af en særlig kautionspræmie til Vækstfonden.

Den midlertidige ordning forventes primært at finde anvendelse på landbrugsområdet, hvor der allerede nu har vist sig større interesse.

Realkreditforeningen hilser den midlertidige udvidelse af vækstkautionsordningen velkommen. Der må dog forventes en naturlig tilbageholdenhed i anvendelsen på grund af den begrænsede dækning i forhold til realkreditbelåningsgrænserne på 60-70 pct. samt kautionens maksimale løbetid i forhold til lånets samlede løbetid.

Udgiver:

Realkreditforeningen

Redaktion:

Martin Kjeldsen-Kragh
Tina Oreskov
Heidi Holmberg

Ansvarshavende redaktør:

Karsten Beltoft

kab@realkreditforeningen.dk

tlf. 33 70 11 11