

Krisen sidder dybt i danskerne



Selv om krisen er aftagende, har den gjort massivt indtryk på danskerne. To ud af tre tror, at krisen kan vende tilbage inden for de næste ti år, fremgår det af en undersøgelse, Danmarks Statistik har gennemført for Boligøkonomisk Videncenter. Og krisebevidstheden rækker også tilbage i tiden, idet halvdelen af os husker Kartoffelkuren i 1986 »i høj grad« eller »i nogen grad«. [LÆS SIDE 3](#)

Vi tror igen på højere huspriser



På fire måneder er vores forventninger til, at boligpriserne stiger, øget betydeligt. I januar spurgte Danmarks Statistik om danskernes forventninger til prisudviklingen på boligmarkedet. Dengang sagde 26 pct., at de troede på højere boligpriser. I maj var tallet 46 pct. Tilsvarende var andelen af dem, der tror på lavere boligpriser, faldet fra 20 til 14 pct. [LÆS SIDE 4](#)



Realdania har etableret Boligøkonomisk Videncenter, der gennem en række aktiviteter i 2009-2012 skal skabe bedre overblik over, indsigt i og debat om de boligøkonomiske problemer og udfordringer i Danmark.

LUP PÅ KONVERTERINGER

Hvert år foretager danske boligejere konverteringer for milliard-beløb. Når omfanget tages i betragtning, kan det undre, at omlægningerne ikke er blevet gjort til genstand for større forskerinteresse. Det vil Boligøkonomiske Videncenter nu gøre noget ved, og har derfor bedt to eksperter om at undersøge danskernes konverteringsadfærd og muligheder for at opnå mere hensigtsmæssige konverteringer, der også tager hensyn til risikoaspektet. [LÆS SIDE 6](#)



LÆS OGSÅ

FÅ TROR, DE BOR I »SORTE« HUSE
[SIDE 6](#)

3-6 MIA. KR. KAN SPARES
[SIDE 8](#)



Lånekonverteringer under lup

**Af sekretariatschef Curt Liliegreen
Boligøkonomisk Videncenter**

Der er blevet forsket meget i boligmarkedet og danskernes boligvalg gennem årene. Et område udmærker sig imidlertid ved at have påkaldt sig beskeden forskerinteresse på trods af, at det har kolossal betydning for samfundsøkonomien og er tilsvarende vigtigt for den enkelte husholdnings økonomi. Det drejer sig om konvertering af realkreditlån, der er blevet noget af en nationalsport de senere år.

Der er konverteret realkreditlån for hundreder af milliarder kroner. For samfundsøkonomien kan konsekvensen være, at husholdningerne får mere købekraft og øger det private forbrug. Det så vi i begyndelsen af 1990'erne. Men konsekvensen kan også være den, at den enkelte husholdning bliver mere udsat for rentestigninger eller får øget restgælden til stor ulempe for husejeren i en situation, hvor boligpriserne er under pres.

I forbindelse med overenskomstforhandlinger eller ved politiske indgreb kan en forskel på nogle få tusinde kroner for den enkelte husholdning ofte udløse store overskrifter og ophidsede kommentarer fra forbund og interesseorganisationer. Konsekvensen af en heldig eller mindre heldig konvertering kan for den enkelte husejer være langt større.

Lånekonverteringer er altså af stor betydning. Derfor forekommer det naturligt at sætte uafhængige forskere til at kulegrave konverteringsmulighederne og de tommelfingerregler, der anvendes i den forbindelse. Det vil også være interessant at få afdækket, om den praksis, der anvendes, går i spænd med det, som de økonomisk-matematiske modeller tilråder. Ikke mindst når analysen sammenkædes med risikoen for, at renten og boligpriserne kan udvikle sig anderledes end forventet. At det er relevant at inddrage en risikofaktor, har finanskrisen sat en tyk streg under.

Det er ikke Boligøkonomisk Videncenters opgave at give boligejerne gode konverteringsråd. Vi vil heller ikke begive os af med at evaluere de råd, der er givet i Danmark de seneste 10 - 15 år. Måske har de været glimrende. Måske viser vores konverteringsprojekt, at der ikke er brug for at forfine rådgivningen med nye avance-



CURT LILIEGREEN

(Foto: Jørgen Witved)



rede computermodeller. Men førend man kan konstatere, at det er tilfældet, bør man i det mindste teste, hvordan det er gået de senere år. Og om analytikerne og forskerne med deres sindrige modeller er i stand til at hjælpe os.

Derfor har Boligøkonomisk Videncenter valgt at hyre nogle erfarne og uafhængige eksperter til at forestå en sådan analyse. Resultaterne vil blive offentligt tilgængelige, og andre vil kunne arbejde videre med rapporten og de værktøjer, der udvikles.

Vi håber hermed at kunne bidrage til, at debatten om konverteringer kan blive højnet rent fagligt. Og skulle det vise sig, at den boligøkonomiske rådgivning om konverteringer allerede fungerer optimalt, kan vi sammen med indehaverne af de 1,7 mio. ejerboliger, der findes i Danmark, glæde os over det. ■

Danskerne frygter ny krise

To ud af tre danskere vurderer, at krisen kan vende tilbage inden for de næste ti år. Boligøkonomisk Videncenter har ladet Danmarks Statistik bære i danskerne krisebevidsthed

Danskerne er meget bevidste om den økonomiske krise. I en undersøgelse fra Danmarks Statistik siger et klart flertal, svarende til 66 pct., at de tror, krisen kan komme igen inden for de næste 10 år.

Udviklingen på boligmarkedet hænger snævert sammen med, hvad der sker i den øvrige samfundsøkonomi. Derfor har Boligøkonomisk Videncenter bedt Danmarks Statistik om at stille nogle spørgsmål om danskernes forventninger til samfundsøkonomien. Det er sket som led i den forventningsundersøgelse, centret har bedt Danmarks Statistik om at udføre, og hvis første resultater blev offentliggjort i april-udgaven af dette nyhedsbrev.

Hver tredje (32 pct.) tror dog ikke, at krisen vender tilbage, mens kun 2 pct. svarer »ved ikke«. Det er således et emne, som næsten alle har en holdning til. At det forholder sig sådan, kan overraske, idet det kan være svært at vurdere, hvad der sker de næste ti år.

KRISE MED HISTORISKE DIMENSIONER

– Omvendt kan man også sige, at krisen har gjort et dybt indtryk på danskerne, når 66 pct. mener, at krisen kan vende tilbage i løbet af de næste ti år, siger sekretariatschef Curt Liliegreen, Boligøkonomisk Videncenter i en kommentar til undersøgelsen. Han peger på, at den nuværende krise har historiske dimensioner, når det gælder faldet i bruttonationalproduktet. Her overgår den de fald, der fandt sted i forbindelse med både den 1. og 2. oliekrise i henholdsvis 1973 og 1979 og Kartoffelkuren i 1986.

– Derfor har vi også bedt Danmarks Statistik om at spørge, om de, der er over 40 år, kan huske krisen efter Kartoffelkuren. Her blev der foretaget en række økonomiske kriseindgreb – bl.a. ramte indførelsen af 20-årige mix-lån med relativt høje afdrag boligmarkedet hårdt. Den økonomiske krise varede frem til 1994 og medførte store reale fald i boligpriserne, lige som antallet af tvangsauktioner lå betydeligt over dagens niveau, oplyser Curt Liliegreen.



Kartoffelkuren har gjort indtryk, for 31 pct. siger, at de »i høj grad« husker kuren, mens 28 pct. »i nogen grad« har den i erindring. 27 pct. husker den »i mindre grad«. 14 pct. har ingen erindring om krisen efter Kartoffelkuren. Det viser sig imidlertid, at de, der bedst husker Kartoffelkuren, ikke er mere pessimistiske end andre. Det fremgår, når man kontrollerer deres svar med andre spørgsmål og svar i undersøgelsen.

– Vi inddrog Kartoffelkuren i analysen for at få et indtryk af, om også den nuværende krise vil kaste en skygge over ejerboligmarkedet mange år frem. Resultaterne er imidlertid ikke entydige, men man kan sige, at økonomiske kriser bliver husket. Men dem, som bedst husker kriserne, er ikke præget af dem på en sådan måde, at de er mere negative end andre i deres syn på fremtiden, siger Videncentrets sekretariatschef.

INGEN »LETSINDIG« OPTIMISME

Det faktum, at danskerne er klar over, at krisen kan komme tilbage, får Curt Liliegreen til at konkludere, at den nuværende optimisme om boligpriserne, der kommer til udtryk i en anden del af samme undersøgelse, ikke er et udtryk for letsindighed eller naivitet. Den fortolkning finder han også grobund for, når de adspurgte skal forklare, hvorfor de tror, priserne stiger. ■

[Læs mere herom på de næste sider](#)

Store kriser udløser ofte store demonstrationer. Den 8. juni 2010 havde de faglige organisationer indkaldt deres medlemmer til demonstration på Christiansborgs Slotsplads mod regeringens Genopretningsplan. (Foto: LO)

Flere tror på højere priser

Fra januar til maj i år er andelen af dem, der tror på højere boligpriser, steget markant, viser undersøgelse fra Danmarks Statistik

Danskerne er i perioden fra januar til maj måned i år blevet mere optimistiske, når det gælder udviklingen i boligpriserne.

Det fremgår af den forventningsundersøgelse, som Danmarks Statistik har foretaget for Boligøkonomisk Videncenter.

Overordnet set er gruppen, der svarer, at boligpriserne vil ligge »højere«, steget. Når tallene omregnes til såkaldte »nettotal«, viste undersøgelsen i januar et positivt nettotal på plus 3,6 for forventningerne på 1 års sigt. Det svarer stort set til uændrede boligpriser. I maj måned er tallet steget til plus 13,6. Det markerer en markant stigning i forventningsniveauet til højere priser. Når man bruger nettotal, vægtes andelen, der siger »meget højere« eller »meget lavere« med en faktor på 1, mens de, der siger »højere« eller »lavere«, vægtes med en faktor på 0,5. Dernæst trækkes andelen af negative fra andelen af de positive.

KUN FÅ TROR PÅ MEGET HØJERE PRISER

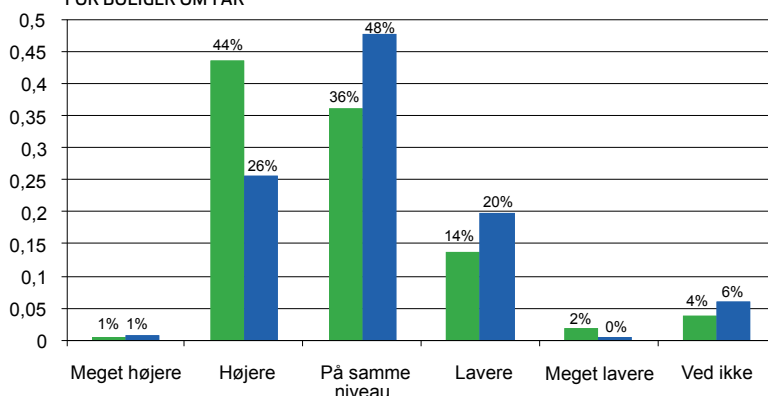
Gruppen af dem, der svarer »ved ikke« eller »uændret« til spørgsmålene om boligprisernes udvikling om 1 år og om 5 år, er svundet ind. Derimod er der ikke ændret i andelen af dem, der tror på »meget højere« boligpriser om 1 år. Kun 1 pct. svarer forsat herpå. Tilsvarende er det ganske få, (2 pct.), der i maj 2010 tror på, at priserne om et år vil ligge »meget lavere«. I januar måned troede ingen, at priserne ville blive »meget lavere« i løbet af et års tid.



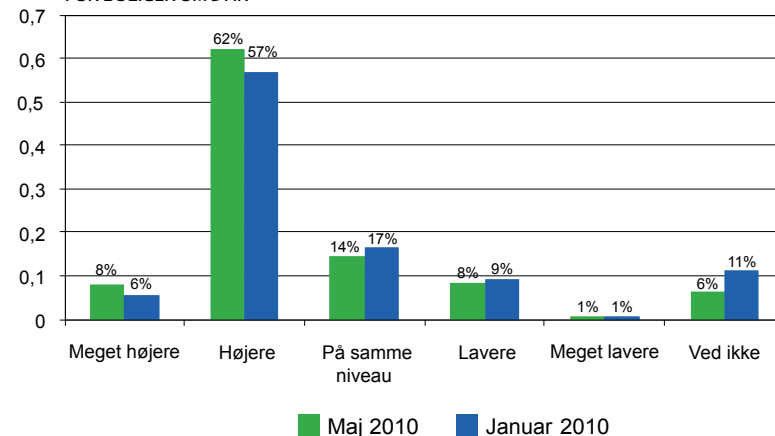
KORT OM FORVENTNINGSUNDERSØGELSEN

Boligøkonomisk Videncenter lod i starten af maj 2010 Danmarks Statistik gennemføre den anden runde af dataindsamlinger om danskerne og boligøkonomien. Der er tale om den såkaldte »Forventningsundersøgelse«, som centret får foretaget hvert kvartal. Denne gang bygger undersøgelsen på 865 besvarelser. En gang om året gennemfører Danmarks Statistik en mere omfattende undersøgelse, kaldet »Vidensundersøgelsen«, for Videncentret.

DANSKERNES FORVENTNINGER TIL PRISUDVIKLINGEN FOR BOLIGER OM 1 ÅR



DANSKERNES FORVENTNINGER TIL PRISUDVIKLINGEN FOR BOLIGER OM 5 ÅR



■ Maj 2010 ■ Januar 2010

FÅ TROR, DE BOR I »SORTE« HUSE

I forbindelse med forventningsdannelsen på boligmarkedet har Boligøkonomisk Videncenter også ønsket at få undersøgt de såkaldte »sorte huse«, det vil sige boliger, hvor restgælden overstiger den mulige salgspris.

Hvis boligejerne og andelshaverne er meget bevidste om en sådan »teknisk insolvens«, vil det kunne lægge en dæmper på forhold som forbrugertillid og forventning til de fremtidige prisstigninger.

Imidlertid er det få, der mener, de er »teknisk insolvente«. Kun 7 pct. svarer, at de tror, de er teknisk insolvente. 90 pct. tror ikke, at de er det, mens 3 pct. svarer »ved ikke«. Ved ikke-andelen er i virkeligheden ret lav i forhold til, at spørgsmålet ikke er så ligetil endda at forstå.

– Tallene afspejler nok, at de adspurgte er lidt for optimistiske i forhold til deres situation. Eller også kan der være tale om, at de synes, det er for pinligt at svare ja til, om man er teknisk insolvent. Derfor vælger de at svare nej, selv om de i virkeligheden godt ved, at de er teknisk insolvente, vurderer Curt Liliegreen.



OPTIMISME I ALLE ALDERSGRUPPER

Det er stort set alle aldersgrupper blandt de adspurgte, der er blevet mere optimistiske.

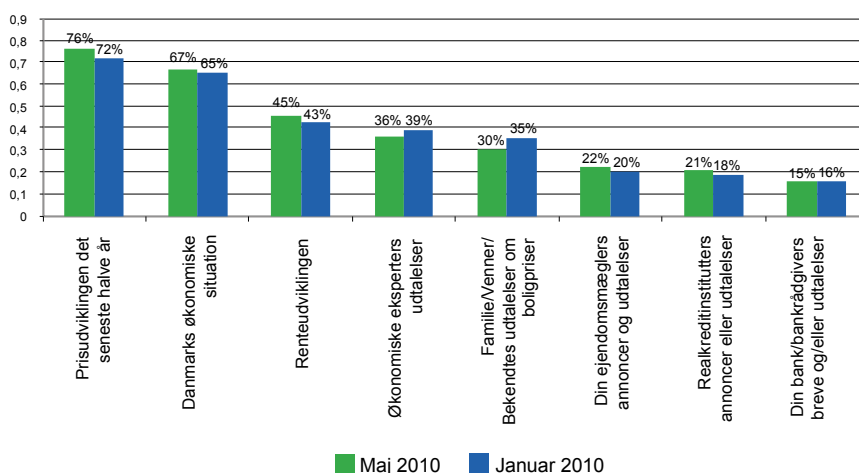
Svarene i maj 2010 er samlet ind, lige inden krisen i de sydeuropæiske økonomier for alvor spidsede til, og inden det globale aktiekursfald, der fulgte i kølvandet på det tyske indgreb overfor handel med værdipapirer. Svarene er også indsamlet, inden den danske regering fremlagde sin krisepakke. Hvor vidt svarene vil blive påvirket af disse begivenheder er endnu uklart. Derfor bør man være en anelse forsigtig med at fortolke tendensen i tallene.

TALLENE ER TROVÆRDIGE

Boligøkonomisk Videncenter vurderer besvarelserne i maj-undersøgelsen til at være troværdige. Det skyldes bl.a., at mange af de underliggende data-strukturer er identiske med tallene fra den første undersøgelse i januar måned, forklarer sekretariatschef Curt Liliegreen.

– For eksempel er vægtningen af de faktorer, som de adspurgte anfører som forklaring på deres forventninger til boligpriserne, identiske i de to undersøgelser. Tendensen til, at man er mere optimistisk på 5-års sigt end på 1-år går også igen. Endelig er de adspurgte udvalgt repræsentativt. Den positive tendens i tallene er derfor næppe nogen tilfældighed. Nu er spørgsmålet, hvor holdbar tendensen er i lyset af de markante politiske og økonomiske begivenheder, der sker for tiden. Det vil vores næste undersøgelse efter sommeren 2010 afdække, siger Curt Liliegreen. ■

HVAD TÆNKER DANSKERNE PÅ, NÅR DE UDTALER SIG OM DERES FORVENTNINGER TIL HUSPRISERNE OM ET ÅR?



RENTEN HAR STOR BETYDNING

Kun få tror på udmeldinger fra banker og ejendomsmæglere, når de skal vurdere de fremtidige boligpriser

Når danskerne skal forklare, hvorfor de tror på stigende priser i fremtiden, henviser 76 pct. af de adspurgte til boligprisudviklingen inden for det sidste halve år, mens 67 pct. peger på Danmarks økonomiske situation. 45 pct. anfører renteudviklingen, mens 36 pct. henviser til de økonomiske eksperters udtalelser. Herefter kommer familie, venner og bekendte, som 30 pct. refererer til.

I forårsmånederne har der været mange udmeldinger fra banker, realkredit og ejendomsmæglere om, at boligmarkedet nu var ved at vende. Man kan derfor stille spørgsmålet, om danskerne har troet på disse udmeldinger og har ladet sig påvirke heraf. Men her er svarene klare. Ret få, svarende til 15-22 pct., refererer til udtalelser fra bank, realkreditinstitut eller ejendomsmæglere.

– Det er interessant at se, at det sociale netværk i form af familie, venner og bekendte betyder mere i forventningsdannelsen end de udtalelser og annoncer, der kommer fra realkreditinstitutter og ejendomsmæglere, siger Curt Liliegreen.

Svarene ligger helt på linje med de svar, der blev afgivet ved den tilsvarende undersøgelse i januar 2010. I januar måned sagde 72 pct., at de baserede deres vurderinger på den senere tids prisudvikling på boligmarkedet. 65 pct. anførte Danmarks økonomiske situation som bevæggrund for forventningerne, mens 43 pct. henviste til renteudviklingen.

– Denne stabilitet styrker vores opfattelse af, at undersøgelsens resultater i høj grad er troværdige, slutter Curt Liliegreen.



Risikoen skal op på skrivebordet

Vi tænker mest på at få nedsat den månedlige ydelse eller lånets restgæld, når vi konverterer. Men ikke på risikoen og muligheden for at opnå et bedre resultat på længere sigt, siger to eksperter, der skal undersøge danskernes konverteringsadfærd i et stort projekt, Boligøkonomisk Videncenter har taget initiativ til

Danskerne er meget villige til at springe ud i konverteringsbølgen. Det er nærmest blevet en folkesport for husejere at konvertere deres real-kreditlån. Vi gør det for at spare på den månedlige ydelse eller for at nedbringe vores restgæld, men glemmer ofte at tænke os om.

– Umiddelbart kunne det se ud som om vi glemmer at overveje risikoaspektet. Og det er et af de store fokuspunkter, vi vil undersøge i det studie, vi har tilrettelagt sammen med Boligøkonomisk Videncenter. Kan den umiddelbare gevinst, målt i kroner ved en konvertering, betale sig i forhold til den risiko, man pådrager sig? Hvad nu, hvis renten stiger i morgen, spørger direktør Claus Madsen, FinE Analytics, retorisk.

Han kender om nogen konverteringsmarkedet fra sine mange år i finanssektoren – bl.a. i Real-Kredit Danmark og i Svenska Handelsbanken. Og hvad han ikke ved suppleres af hans makker på det nævnte konverteringsprojekt, lektor Kourosh Marjani Rasmussen. Han har en ph.d i matematisk optimering og underviser i finansiel optimering på DTU.

SVÆRT AT OVERSKUE

– Vi er lette at lokke, og hopper ofte med på bølgen. Også selv om vi ikke har det store overblik. De mange produkter gør det svært for den enkelte at overskue markedet og måske også teknikken. Man ved bare, at der er noget at hente på den månedlige ydelse eller den samlede restgæld. Og så slår man til og pådrager sig en ekstra risiko – især hvis man ikke er blevet rådgivet ordentligt. Det kan godt være, at man opnår en besparelse på kort sigt. Men på den lange bane bliver resultatet mindre optimalt i forhold til, hvad man kunne have opnået, hvis man var blevet rådgivet bedre, siger »matematikeren« Kourosh Marjani Rasmussen.



» Vi vil gerne vise, at låntageren opnår en bedre løsning, når flere informationer, bl.a. om risikoen, inddrages i beslutningen om at konvertere«, siger Claus Madsen til venstre og Kourosh Marjani Rasmussen, her fotograferet ved forskerparken SCION DTU i Lyngby, hvor Claus Madsens virksomhed FinE Analytics har adresse.

(Foto: Michael Barret Boesen)

» Vi er lette at lokke, og hopper ofte med på bølgen. Også selv om vi ikke har det store overblik ...





De to eksperter skal sammen med professor Rolf Poulsen, Institut for Matematiske Fag ved Københavns Universitet, undersøge konverteringsadfærden hos danskerne i en 15 års periode. Er mulighederne for at konvertere blevet udnyttet i tilstrækkeligt omfang? Og er det gjort på den mest hensigtsmæssige måde?

TOMMEFINGERREGLERNE

Claus Madsen, i det følgende forkortet CM:

– Vi vil undersøge, hvordan de tommelfingerregler, der er på markedet, fungerer. I al korthed betyder reglerne, at man nedkonverterer, hvis man kan opnå en lavere rente eller nedbringer sin restgæld. Men hvilken gevinst opnår man efter en 5-års periode? Og efter 10 år? De resultater vil vi sammenligne med den gevinst, man KUNNE have opnået, hvis man havde kendt fremtiden – det faktiske forløb. Altså de bevægelser, der har været fra 1995 til 2010. I praksis kan man naturligvis ikke kende fremtiden, men ved at kigge tilbage i perioden introducerer vi et såkaldt »krystalkugle benchmark«.

– Ved at kigge »tilbage« i krystalkuglen kan vi regne ud, hvor meget man kunne have tjent, hvis man havde indrettet sig på fremtiden på en sådan måde, at man fik mest ud af det. De to resultater vil være forskellige. Der vil således være en afstand mellem det resultat, man opnår via tommefingerreglen og det, man får, hvis man havde kendt fremtiden. Vores første opgave bliver at identificere denne forskel i form af kroner. Dermed får vi en overligger for, hvor meget der er at hente i konverteringsmarkedet. Vi kan herefter sammenligne gevinster for forskellige konverteringsstrategier med dette benchmark.

RISIKOEN SKAL MED

Kourosh Marjani Rasmussen, i det følgende forkortet KMR:

– En anden vigtig opgave i projektet er at få belyst risikoaspektet. I stedet for kun at sige, at man som husejer vil opnå en besparelse på 1000 kr. ved at konvertere, vil risikoen også indgå. Renterne kan jo bevæge sig både op og ned.

– I praksis er det umuligt at spå om obligationernes kurs- og renteutvikling. I stedet opstiller vi en række scenarier, som tilnærmelsesvis afspejler virkeligheden i form af de rentesvingninger og varierende kurser, der har fundet sted i den nævnte periode. For hvert scenarie beregner vi betalingsstrømme for samtlige lånemuligheder. Jo flere scenarier, jo flere muligheder bliver afdækket. Og når vi på et

tidspunkt har nok af muligheder (til at opnå statistisk signifikans, red.), kan vi sammenholde, hvad en konvertering her og nu giver i forhold til det samlede resultat for hele perioden i de forskellige scenarier. På den måde får vi et mere fyldestgørende billede af den strategi, vi har valgt, for forskellige former for omlægninger.

Det må kræve et væld af data og beregninger?

– I stedet for tommelfingerregler kan vi bruge matematiske modeller til at fange den kompleksitet, det er at lave et lån om. Lade matematikken og computeren gøre arbejdet for at finde frem til den »trade-off«, der er mellem en gevinst her og nu og den risiko, der er i løbet af 3 og 5 år. Hvilken kombination af de to størrelser er mest fordelagtig for långiveren.



» – Vi vil undersøge, hvordan de tommelfingerregler, der er på markedet, fungerer.



3-6 MIA. KR. AT SPARE OM ÅRET

I øjeblikket er der ikke de store gevinster at hente ved at konvertere sine boliglån. Men set i et langt perspektiv (15-20 år) taler vi om milliarder af kroner på årsbasis, vurderer Claus Madsen og Kourosh Rasmussen.

De anslår, at der i Danmark gennemsnitligt kan spares 3-6 mia. kr. om året ved at være mere opmærksomme på konverteringsmulighederne, uden at låntagerne som helhed øger deres risiko ved renteusving.

Ifølge Realkreditrådet findes der 1,7 mio. ejerboliger i Danmark, og hvis vi forudsætter, at alle gik efter en konverteringsgevinst, ville den årlige besparelse for hver enkelt ligge på omkring 1700 til 3500 kr. om året.

– Så alt efter temperament ville der være noget at hente for den enkelte låntager. Men det ville kræve en anden form for rådgivning end den, vi kender i dag. Bl.a. ville det være nødvendigt med en kontinuerlig overvågning og et mandat til rådgiveren om, at han måtte gennemføre konverteringen efter nærmere aftale med långiveren, siger Claus Madsen.



FLERE INFORMATIONER – BEDRE LØSNINGER

CM: – Vi vil gerne demonstrere, at låntageren opnår en bedre løsning, når vi inddrager flere af de informationer, der handler om fremtiden, i forhold til det, han får ud af det i dag, når man bruger de almindelige tommelfingerregler. For nok siger de, at man skal konvertere, hvis du opnår en gevinst af en vis størrelse. Men de siger ikke noget om, hvilken risiko du løber ved konverteringen. Vi vil gerne gøre opmærksom på, at beslutningen om at konvertere rummer både en mulighed for at opnå en gevinst OG en risiko. Det kan godt være du får 1000 kr. ekstra om måneden ud af konverteringen, men det behøver ikke at være det værd i forhold til den risiko, du udsætter dig for. Vi kigger altså ikke kun på pengene her og nu.

Men hvorfor har vi som låntagere og vores rådgivere så lidt fokus på risikoen?

– Det er et godt spørgsmål. På investorside indgår risiko som en naturlig del af beslutningen om, hvad man vil investere i. Men sådan er det ikke på lånesiden. Her omlægger du stort set uden at tage risikoen med i overvejelserne. Den lange periode, vi har haft med lave renter, har nok været med til at sløre risikomomentet især for F1-lånene. Men netop her er risikoen størst. Derfor burde det også være en selvfølge at tage den med ind i rådgivningen.

SVÆRT AT SADLE OM

Nu har vi haft F1-lån og andre korte lånetyper i 13 år. På den baggrund kunne man godt forvente, at der efterhånden var blevet indøvet en vis praksis for, hvordan man skulle rådgive kunden om risiko. På investorsiden er man meget længere fremme. Jeg tror, det har lidt at gøre med kulturen i sektoren. At man har et overordnet positivt syn på verden. Man tror på fremtiden, og forventer det bedste af den.

– Dertil kommer, at det kan være vanskeligt for en rådgiver at foreslå et fastforrentet lån, hvor du måske skal betale lidt mere om måneden, frem for et F1-lån. Som kunder har vi jo vænnet os til, at når vi omlægger eller foretager bankforretninger i øvrigt, er det for at få flere penge ud af det. Så kan det være svært for rådgiveren at sadle om og foreslå noget, der koster penge. Men han bør gøre det i nogle situationer, fordi det kan være den bedste rådgivning for kunden. Og i hvert fald må han som mindstemål belyse konsekvenserne af begge muligheder. Og så må kunden træffe sit valg på det grundlag.

OM KONVERTERINGSUNDERSØGELSEN

Boligøkonomisk Videncenter har bedt FinE Analytics om at forestå en analyse af danskernes konvertering af realkreditlån.

Analysen skal afdække den danske konverteringspraksis fra 1995 – 2010. Desuden skal FinE Analytics se på de tommelfingerregler, der findes på det danske lånemarked, og hvordan de fungerer i forhold til de optimale strategier, der er baseret på de nyeste modeller. Bl.a. skal gevinstmuligheder afvejes med risici, lige som der skal opstilles en metode til at måle finansielle risici ved konvertering.

Der fokuseres på fastforrentede og F1 lån. Begge med og uden afdrag, og med en løbetid på 30 år.

I forbindelse med projektet vil der blive udviklet software til beregninger. Disse programmer vil kunne blive videreudviklet til fx kunderådgivning over for boligejerne. Boligøkonomisk Videncenter har imidlertid valgt at afgrænse projektet, så en evt. videreudvikling på dette område skal finde sted uden for projektets rammer.

Analysen udføres i løbet af 2010 og skal være færdig i december måned. Der vil blive afrapporteret i form af en offentligt tilgængelig rapport. [Læs mere om projektet på www.bvc.dk](http://www.bvc.dk) under Projekter.

PORTEFØLJER OG RISIKOBUFFER

KMR: – Rådgiveren skal være bevidst om, at der er grænser for, hvor stor en risiko den enkelte familie bør påtage sig. Muligheden for at opnå gevinst med et F1-lån er tilstede, men det er risikoen også. For rigtig mange vil det være en fordel at vælge en kombination af begge dele: Et fast forrentet lån for størstepartens vedkommende - og et variabelt for resten.

CM: – Som låntagere vil vi alle betale så lidt som overhovedet muligt. Men problemet for den, der har valgt et F1-lån (og måske med afdragsfrihed oven i købet), opstår, hvis renten begynder at stige. Så havner han i rentefælden. Et godt råd er derfor at sige, at det er sundt at spare på et realkreditlån, men det er måske endnu sundere, hvis man vælger at lægge 1.000 kr. af de 2.000, man måske sparer, til side som »risiko-buffer«. På den måde kan man tage højde for risikoen. Vi er som låntagere alt for fokuseret på besparelser. I stedet bør vi fokusere på BÅDE besparelser OG risiko. Det samme gælder rådgiverne. Og så skal de lære at sige nej ... også af hensyn til låntageren.



Claus Madsen: Rådgiveren får en større rolle, når der skal foretages mere optimale konverteringer. (Foto: Michael Barret Boesen)



CM: Risikoen skal op på skrivebordet. Det vil være naturligt at inddrage risikoprofilen, både når vi debatterer, og når vi skal træffe beslutninger om lån. Bl.a. fordi det for mange vil være meget hensigtsmæssigt at gøre det. Hvis man kunne lave nogle lánporteføljer på samme måde, som når man sparer op til sin pension – altså splitter risikoen op på flere aktiver – så ville meget være nået. Problemet har været at få kvantificeret risikoen. Det er det, vi håber, kan komme ud af projektet.

MANGLER VÆRKTØJER

KMR: – Måske kan den manglende rådgivning om risiko netop skyldes mangel på redskaber. Når man taler om risiko, burde det være en kvantitativ snak, hvor rådgiveren gerne skulle kunne oplyse kunden om, hvad det betyder for ham eller hende i kroner og ører, hvis renten stiger så og så meget. Men hvis han mangler en sådan model, der inddrager risikoaspektet, er det svært at rådgive kunden. Det kan forklare rådgivernes tilbageholdenhed. Her håber vi, at vi måske kan komme dem til undsætning, når vi er færdige med vores projekt.

» **Man skal jo ikke konvertere hver gang, der er mindre bevægelser i renten eller i kursudviklingen. Kun når det kan betale sig.**

Vil det ikke bare fordyre rådgivningen og gøre den mere uoverskuelig?

– Jo, det kan du sige. Men selv om det bliver lidt dyrere, er jeg overbevist om, at det kan betale sig, når du fordeler risikoen i en portefølje. Man skal jo ikke konvertere hver gang, der er mindre bevægelser i renten eller i kursudviklingen. Kun når det kan betale sig. Og det er rådgiverens job at holde låntageren ajour med, hvornår det er tilfældet.



Rådgiveren får en større rolle at spille i fremtiden. (Foto: Nordea)

RÅDGIVEREN FÅR STØRRE ROLLE

CM: – Der er nok ingen tvivl om, at det er vanskeligt for den enkelte låntager at gennemskue. Der skal træffes mere avancerede beslutninger – bl.a. fordi der skal indlægges en risikoprofil for låntageren. Derfor får rådgiveren en større rolle – ja, vi får en hel anden rådgivning end den, vi har i dag, når der skal tages højde for risiko i forhold til afkast.

Men hvorfor er det Boligøkonomisk Videncenter, der er initiativtager? Har realkreditinstitutterne sovet i timen?

KMR: – Jeg tror, det er godt, hvis et sådant initiativ kommer udefra. Hvis det var branchen selv, der kom med løsninger, ville de hurtigt kunne blive beskyldt for grådighed og for at ville tjene flere penge på låntageren. Desuden skal man gøre sig klart, at det kræver en kombination af mange kompetencer, hvis man skal tilvejebringe et sådant værktøj. For det enkelte institut vil det således være forbundet med stor investeringer at udvikle et funktionelt værktøj.

CM: – Vi er i al fald glade for det samarbejde, der nu er indledt. Vi henvendte os i sin tid til Boligøkonomisk Videncenter, fordi vi mente, vi havde nogle ideer og kompetencer, vi kunne tilbyde. Og heldigvis var der grobund for et nærmere samarbejde, hvor centret havde nogle specifikke krav til, hvordan et konkret projekt kunne udformes. Det er det, vi nu tager hul på, og vi glæder os til at komme i gang med arbejdet. ■

NYHEDSBREV
juni 2010

Udgiver:
Boligøkonomisk Videncenter
Jarmers Plads 2
1551 København V

Redaktion:
Curt Liliegren,
Christian Deichmann Haagerup
og Per B. Jensen

Tilrettelæggelse og layout:
PeRscript og
Kenneth Olsson Grafik

Anvendte fotos:
Udover de nævnte:
Jørgen Witved