

### **Boligøkonomisk Videncenter starter projekt om konvertering af realkreditlån**

*Boligøkonomisk Videncenter – et fagligt, upartisk og neutralt initiativ under Realdania – starter et projekt om danskernes konvertering af realkreditlån i boligen.*

I de sidste ti år har danskerne konverteret realkreditlån for hundreder af milliarder kroner. Konverteringerne er sket for at nedbringe ydelsen, eller for at opnå en formuegevinst. I begge tilfælde er konsekvenserne for husholdningsøkonomien væsentlige. Forskellen mellem en vellykket og en uheldigt udført konvertering er for den enkelte husholdning af større betydning, end f.eks. resultatet af en overenskomstfornyelse.

Når der omlægges lån, sker dette under de vilkår, at man ikke kender fremtidens rente, inflationstakt eller boligpriser. Hvis en konvertering viser sig at være uhensigtsmæssig, er det let nok at se dette bagefter, men hvordan kan man indrette sig på tidspunktet for konverteringen, hvor man ikke har denne viden? Det er et centralt emne for projektet at benytte økonomisk og matematisk teori til at se på, hvordan man bedst kan sammensætte lån, når man arbejder under usikkerhed.

I det omfattende projekt vil man se på, hvordan der er blevet konverteret gennem det seneste tiår, og om konverteringsmulighederne er blevet udnyttet i tilstrækkeligt omfang, samt om konverteringerne kunne være gjort mere hensigtsmæssigt. For at kunne vurdere dette på en fair og retfærdig måde, er det også nødvendigt at analysere, hvordan det var gået for låneomlæggerne, såfremt vi havde fået en anden økonomisk udvikling end den, vi har set. Man må altså gennemregne et stort antal scenarier for at vurdere robustheden i de råd, man kan give boligejerne.

Det er vigtigt at forstå, at uanset om en låneomlægning går godt eller ej, så påfører man sig altid en vis risiko, når man udfører en økonomisk disposition. Hvis denne risiko skal indgå i analysearbejdet, er det nødvendigt at forsøge at kvantificere den. Dette er et andet vigtigt element i projektet.

Det er ikke formålet med projektet, at dets resultater skal anvendes direkte til at rådgive den enkelte boligejer, idet Boligøkonomisk Videncenter ikke arbejder med sådan rådgivning, men i stedet ønsker at udvikle mere generelle værktøjer. Projektet vil imidlertid naturligt kunne videreudvikles til en sådan individuel rådgivning.

Boligøkonomisk Videncenter har indgået kontrakt med Fine Analytics ved direktør Claus Madsen om opgaven. Han vil blive bistået af lektor på Institut for Planlægning, Innovation og Ledelse på DTU, Ph. D. Kourosh Marjani Rasmussen samt professor Rolf Poulsen fra Institut for Matematisk Fag på Københavns universitet.

Projektet ventes afsluttet i december 2010.

#### **Yderligere oplysninger**

Boligøkonomisk Videncenter, sekretariatschef Curt Liliegreen, tlf. 20 18 53 42  
Fine Analytics, direktør Claus Madsen, tlf. 21 46 23 16

## Fakta

### *Om rådgiverne*

#### Direktør Claus Madsen

Claus Madsen har langvarig erfaring fra den finansielle sektor med blandt andet modellering af obligationer og risiko management. Han har arbejdet som chefanalytiker i Realkredit Danmark, ledet afdelingen for finansiell forskning og produktudvikling i Svenske Handelsbanken, været afdelingsdirektør i BG bank og risk manager i DS Norden. Han grundlagde Fine Analytics i 2001.

Fine Analytics udvikler software til finansiell analyse.

Claus Madsen er regional director for PRMIA, Professional Risk Managers International Association.

#### Lektor Kourosh Marjani Rasmussen

Kourosh Rasmussen er Ph.D. i matematisk optimering fra 2007. Han har grundlagt og underviser i faget "Finansiell optimering" på DTU.

#### Professor Rolf Poulsen

Rolf Poulsen er Ph.D. i matematisk finansiering 1999. Fra 2008 professor ved Institut for Matematiske Fag, Københavns Universitet. Hans primære forskningsområder er finansiell teori og finansielle markeder. Aktuelle forskningstemaer er blandt andet optimalt realkreditvalg.

### *Om Boligøkonomisk Videncenter*

Boligøkonomisk Videncenter er et fagligt, upartisk og neutralt initiativ. Videncentret skal medvirke til at give beslutningstagerne en hurtig og god information om boligmarkedets udvikling. Derudover er det målet at give den enkelte borger en bedre forståelse af boligøkonomien i forbindelse med anskaffelse af bolig, belåning og konvertering af boliglån. Endelig vil Boligøkonomisk Videncenter følge udviklingen, debatten og løsningsforslagene på de udenlandske boligmarkeder, der er særlig hårdt ramt af den finansielle krise.

Boligøkonomisk Videncenter består af et økonomisk-fagligt sekretariat, der bl.a. skaber faglige netværk og diskussionsfora. Sekretariatet udarbejder løbende mindre analyser og statistisk materiale om den boligøkonomiske udvikling. Herudover arrangerer sekretariatet offentlige konferencer og høringer om boligøkonomiske temaer og problemstillinger.

I tilknytning til videncentret er der etableret et advisory board med tre internationalt anerkendte økonomer. De tre økonomer fungerer som rådgivere og sparringspartnere for sekretariatet.

Den daglige ledelse af Boligøkonomisk Videncenter bliver varetaget af cand.polit. Curt Liliegreen.