

### **Ny rapport kulegraver danskernes valg af realkreditlån og konverteringspraksis - vi skal tro mindre på prognoser og lære at tænke i strategier i stedet**

Boligøkonomisk Videncenter i Realdania offentliggør i dag en rapport, der kulegraver de sidste 15 års praksis indenfor konverteringer af realkreditlån.

Rapporten påpeger, at de danske boligejere kan tjene betydelige beløb i form af reduceret ydelse og restgæld, såfremt deres konverteringspraksis ændres.

Samtidig lægger rapporten op til en helt ny måde at tænke konverteringer på. Hvor konverteringer indtil i dag har været baseret på faste tommelfingerregler – eksempelvis at restgælden skal være over 500.000 kr. før en konvertering anbefales – samt på aktuelle renteprognoser fra forskellige eksperter og finansielle virksomheder, så lægger rapporten op til, at konverteringer i stedet skal ske efter en egentlig strategi, tilpasset den enkeltes profil. Det skal ske i erkendelse af, at det er uhyre vanskeligt at forudsige renteutviklingen og konjunkturer. Derfor er der i en usikker og uforudsigelig verden logik i at finde robuste langsigtede strategier, der kan klare sig godt, uanset hvordan udviklingen går. Finanskrisen har understreget betydningen af dette.

Rapporten opstiller et alternativ til de gældende tommelfingerregler bag konverteringer i form af en økonomisk-matematisk model. På baggrund af omfattende beregningsscenarier fremlægger rapporten forslag til et nyt grundlag for konverteringsrådgivning.

Curt Liliegreen, sekretariatschef i Videncentrets, siger: "Med rapporten om realkreditrådgivning har Boligøkonomisk Videncenter fremlagt sin første større analyse. Vi har med rapporten ønsket at udfylde et hul i den boligøkonomiske forskning, nemlig en mere analytisk og teoretisk tilgang til konverteringer af realkreditlån. Det er økonomi, der er vedkommende for en stor del af den danske befolkning. Men mediernes debat om konvertering er domineret af udsagn, der er bundet op på renteprognoser, der ofte har vist sig usikre."

Rapporten er udarbejdet af direktør Claus Madsen, Fine Analytics, lektor Kourosch Marjani Rasmussen fra DTU, samt professor Rolf Poulsen fra Institut for Matematiske Fag på Københavns Universitet. Arbejdet med rapporten har stået på i et år og er finansieret af Boligøkonomisk Videncenter.

Rapporten kan frit downloades på videncentrets hjemmeside [www.bvc.dk](http://www.bvc.dk). En populær sammenfatning af rapportens indhold kan ses i videncentrets nyhedsbrev, der også offentliggøres i dag, og som kan downloades fra hjemmesiden.

Rapportens hovedkonklusioner er:

- De senere år har bragt en stor innovation indenfor nye låntyper, men rådgivningen om realkreditprodukter er ikke fulgt med
- Der mangler gennemsigtighed om omkostningerne ved indfrielse af realkreditlån

- Konvertering bør ikke baseres på prognoser om renteutviklingen. I stedet bør der vælges en konverteringsstrategi, der er robust i forhold til forskellige rentescenarier
- De gældende tommelfingerregler for konvertering virker utidssvarende og bør ikke stå alene
- Tommelfingerreglerne giver en skævhed, blandt andet fordi de i højere grad fører til nedkonverteringer end til opkonverteringer
- Der bør være mere fokus på lånehorisont og risiko ved konverteringer, og herigennem kan der gives en mere individuel rådgivning end den, boligejeren tilbydes i dag
- Boligejeren kan med fordel erstatte ét enkelt realkreditlån med en porteføljetankegangen, hvor boligejeren har optaget forskellige typer af lån
- Anvendelse af en model til konverteringer, som beskrevet i rapporten, vil kunne give boligejeren lavere ydelse og reduceret restgæld uden samtidig at øge risikoen. I nogle af de perioder, der er analyseret, ville en sådan model samlet set have givet boligejerne milliardgevinster

”Analysen viser, at de eksisterende tommelfingerregler for konverteringer i visse perioder ikke har givet boligejerne nogen fordele, såfremt de har fulgt dem. Det bør give anledning til en vis selvansøgelse i sektoren. I rapporten er der fremlagt forslag til en alternativ måde at tænke konvertering på. Det vigtigste er imidlertid ikke, om den ene eller den anden model finder anvendelse. Derimod er det af stor betydning, at der løbende sker en faglig udvikling på området, at gældende praksis vurderes kritisk, og at boligejerens særlige interesser hele tiden indtænkes. Vi håber at have bidraget hertil.”

### **Yderligere oplysninger**

Curt Liliegreen, sekretariatschef, cand. polit. Boligøkonomisk Videncenter  
tlf. 70 11 66 66 / 20 18 53 42

Claus Madsen, direktør, Fine Analytics, tlf. 21 46 23 16

### ***Om Boligøkonomisk Videncenter***

Boligøkonomisk Videncenter er et fagligt, upartisk og neutralt initiativ etableret af Realdania. Videncentret medvirker 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 følger Boligøkonomisk Videncenter 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.

## Pressemeddelelse

14. marts 2011



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 Lilliegreen.

Læs mere på centrets hjemmeside [www.bvc.dk](http://www.bvc.dk)