

Realkredit med i toppen af ny undersøgelse

Forbrugerstyrelsen har udsendt den nye Forbrugerredegørelse for 2009. Undersøgelsen vurderer, at forholdene for forbrugerne i FFI (ForbrugerForholdsIndekset) generelt er bedre i 2009, end de var i 2008. Men der er plads til forbedringer.

Realkreditinstitutterne kommer ind på en samlet 19. plads mod en 15. plads i 2008. Dermed er realkreditinstitutterne stadig den bedst placerede branche i den traditionelle finansielle sektor, hvor forsikringsselskaberne er på 31. pladsen, pengeinstitutter på 41. pladsen og pensionsselskaberne på 46. pladsen.

I en tid med stor turbulens på markedet for finansielle tjenesteydelser, hvor også realkreditinstitutterne er "kommet i ilden", glæder vi os over, at faldet i FFI trods alt er behersket. Vi fokuserer på, at det tabte skal hentes, godt og vel, ind igen,

I undersøgelsen fokuseres der på tre faktorer, hvor 10 er højeste score:

Gennemsigtighed, hvor realkrediten scorer 6,41 over for et gennemsnit på 6,60

Forbrugertillid, hvor realkrediten scorer 7,38 over for et gennemsnit på 7,23

Klageforhold, hvor realkrediten scorer 5,25 over for et gennemsnit på 4,67

Enkeltparametre

Hvis man ser på parameteret gennemsigtighed, der har et samlet gennemsnit på 6,60, fremgår det, at varemarkederne klarer sig væsentligt bedre end markederne for tjenesteydelser. Det skyldes - ifølge redegørelsen - til dels at varemarkederne er nemmere at forstå og overskue for forbrugerne. Omvendt ser forbrugerne markederne for tjenesteydelser, herunder realkreditinstitutterne, som mere komplicerede, idet sammenhængen mellem pris og kvalitet er sværere at gennemskue. I det perspektiv er der nok grænser for, hvor højt realkreditinstitutterne, der med forholdsvis komplicerede produkter/tjenesteydelser scorer 6,41, kan nå i det samlede billede over forbrugertillid. Dermed ikke være sagt, at det ikke skal forsøges.

Hvis man ser på forbrugertillid ligger realkrediten med en score på 7,38 bedst i den finansielle sektor og over den gennemsnitlige forbrugertillid på 7,23. Når der er tale om komplicerede og svært gennemskuelige produkter som realkreditlån, er det afgørende, at forbrugerne har tillid til og forventer, at produktudbyderne udbyder produkter af ordentlig kvalitet, at de opfører sig ordentligt og overholder gældende regler og standarder. Realkreditforeningen opfatter det sådan, at denne tillid grundlæggende er til stede, men også at den kan øges. Realkreditforeningen anser det i den forbindelse som væsentligt, at denne parameter på robust vis opvejer manglerne på gennemsigtighed, som realkreditinstitutterne kun i begrænset omfang kan forbedre.

På parameteret klageforhold scorer realkrediten 5,25 over for et samlet gennemsnit på 4,67 og lander på en 2. plads i den finansielle sektor. Det er glædeligt, at forbrugerne anerkender betydningen af oprettelsen af interne klageansvarlige i realkreditinstitutterne og eksistensen af et velfungerende realkreditankenævn, hvis afgørelser i meget stor udstrækning efterleves af realkreditinstitutterne.

Boligbyrden er tilbage på 1999-niveauet.

Der er nu bedre balance i forholdet mellem boligpriser og indkomster. En familie med to børn har råd til lige så meget bolig som for 10 år siden

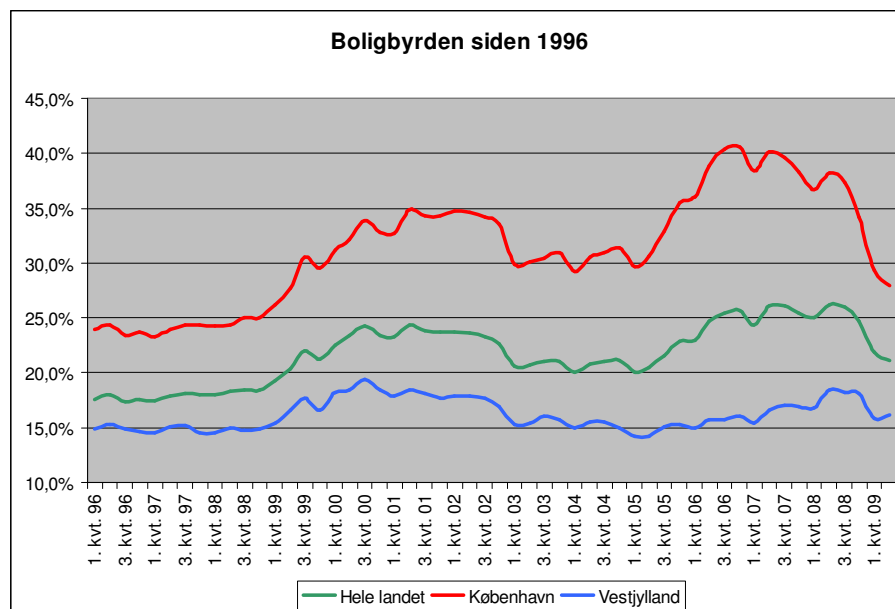
Når prisen er høj, kan det knibe med efterspørgselen, det er et velkendt fænomen, og noget tyder på, at dette har gjort sig gældende på boligmarkedet. På boligmarkedet gælder **den hårde efterspørgselslov**, og den har hæmmet markedet i de senere år. Efter at priserne er faldet, er en vigtig barriere blevet fjernet.

Mange holder sig tilbage, hvis en fadøl koster 60 kr. på en café. Selv om de godt kan betale, tager de i stedet et glas vand eller går et andet sted hen. Det er den bløde efterspørgselslov - *vil jeg købe?* Anderledes er det med den hårde efterspørgselslov – *kan jeg købe?* Den gælder, når beløbene bliver store. Hvis prisen er for høj, er der mange, der ikke har råd. Betaler man prisen, belaster man sin samlede privatøkonomi for meget.

Da priserne for parcelhuse steg med over 40 pct. i perioden 2005 - 2007, fulgte indkomsterne ikke med i samme tempo, og den hårde efterspørgselslov betød, at mange familier mistede muligheden for at købe en bolig, de ville have haft råd til før stigningen, og den efterfølgende finanskrisen skærpede misforholdet mellem priser og indkomster yderligere.

Den senere tids boligprisfald samt rentefald, skattelettelser og indkomstfremgang har medført, at mange nu igen har fået mulighed for at købe boliger, de var afskåret fra, da priserne var højst. Den hårde efterspørgselslov har sluppet grebet lidt. Et mål for hvor meget det er tilfældet, er den såkaldte boligbyrde, der sætter boligpriserne i et geografisk område i forhold til de disponible indkomster i det pågældende område.

Byrden kan beregnes på mange måder. Nedenfor vises boligbyrden beregnet med udgangspunkt i et parcelhus på 140 m². Det finansieres med et 30-årigt realkreditlån (80 pct.) og et 30-årigt pantebrev (20 pct.). Der erlægges ingen udbetaling. Den disponible indkomst beregnes med udgangspunkt i lønninger og skatter i det relevante område for en familie med to børn.



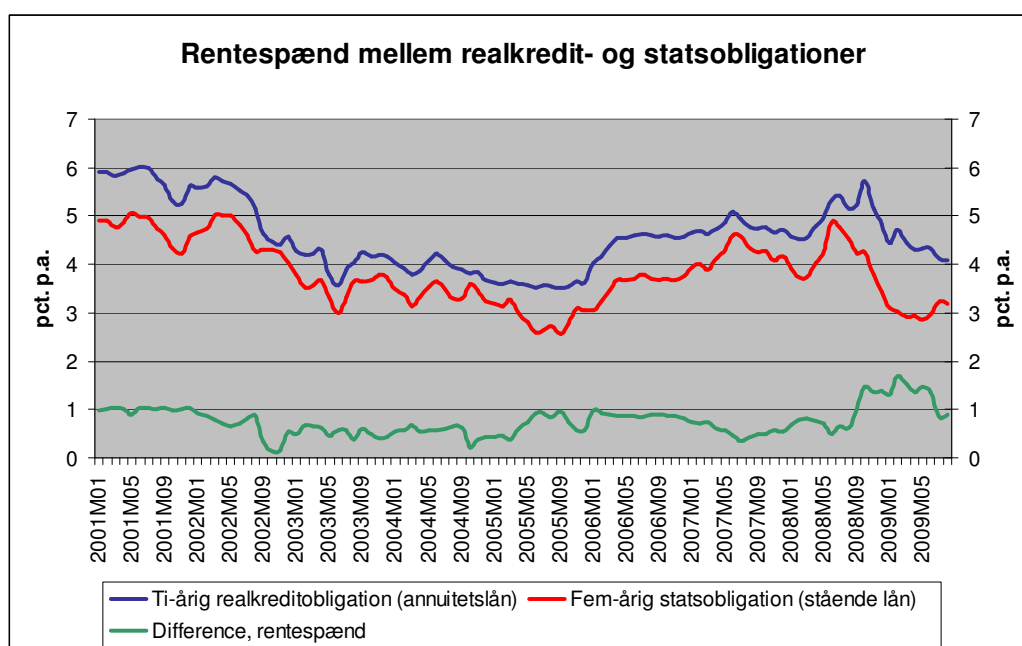
Kilde: Nordea

For alle de tre viste områder, Vestjylland, København og hele landet er boligbyrden nu tilbage på niveauet fra sidst i 1990'erne. På dette tidspunkt var de afdragsfrie lån endnu ikke blevet indført, og den opadgående effekt, disse lån måtte have haft på priserne, er således blevet opvejet af andre forhold.

Mens priserne, navnlig i Københavnsområdet, var ekstraordinært høje i perioden 2005-08, er der nu betydelig bedre balance i forholdet mellem priser og indkomster, set i et lidt længere perspektiv. Hvordan det vil gå med boligpriserne på kort sigt, er det stadig vanskeligt at sige. Tallene for boligbyrden viser, at markedet ikke længere bliver holdt i skak af den hårde efterspørgselslov. Om det er nok til at skabe en vending og hvornår, den kan komme, er usikkert, men mere og mere tyder på, at bunden af boligmarkedet nærmer sig.

Den ekstra finanskrisepræmie på realkreditobligationer er væk

Under finanskrisen blev tilliden svækket, ikke kun til aktier, men også til gældsinstrumenter af enhver art. Nogle markeder gik fuldstændig i stå, mens man på fx markedet for virksomhedsobligationer oplevede massive stigninger i risikopræmierne. Heller ikke danske realkreditobligationer gik ram forbi. Udviklingen under finanskrisen var tydeligvis atypisk, jf. figuren. Rentespændet i forhold til statsobligationer blev udvidet. Spændet ligger normalt under ét procentpoint, men denne grænse blev brudt i efteråret 2008. Først i sommeren 2009 faldt spændet igen til under den ene pct. og er nu ikke længere unormalt stort.



Anmærkning: Mens varigheden på et fem-årigt stående lån er netop fem år, afhænger varigheden på et ti-årigt annuitetslån blandt andet af renten. Den vil typisk være væsentlig tættere på fem år end på ti år, og den mest korrekte sammenligning opnås derfor ved at sammenligne et ti-årigt annuitetslån med fem-årigt stående lån

Kilde: Danmarks Nationalbank

Selv om markedet for danske realkreditobligationer var påvirket af finanskrisen, var realkreditobligationer stadig en "sikker havn". Sammenlignet med næsten alle andre gældsinstrumenter var det danske realkreditmarked ret stabilt.

Udgiver:

Realkreditforeningen

Ansvarshavende redaktør:

Karsten Beltoft

kab@realkreditforeningen.dk

tlf. 33 70 11 11