

Fra: René Poulsen [<mailto:rp@realraad.dk>]

Sendt: 27. september 2017 11:06

Til: Morten Bødskov <Morten.Bodskov@ft.dk>; Pelle Dragsted <Pelle.Dragsted@ft.dk>; Lisbeth Bech Poulsen <Lisbeth.Poulsen@ft.dk>; René Gade <Rene.Gade@ft.dk>

Emne: Mødet i Erhvervsudvalget om realkredit

Hej Morten & Co.

Jeg har set mødet i udvalget i går den 26.9.2017, som dybest set ikke bragte så meget nyt, men mange af de samme (bort)forklaringer som vi har hørt før.

Da jeg i øjeblikket bruger meget af min tid i arbejdsgruppen, som forsøger at etablere Boligernes Realkredit, ærgrer det mig, at et meget vigtigt spørgsmål blev gemt til sidst og desværre ikke fik ret meget opmærksomhed.

Forklaringen på, hvorfor Boligernes Realkredit bliver mødt med kapitalkrav, som kort fortalt er det 3-dobbelte af, hvad de etablerede udbydere arbejder med.

Jeg forstår som udgangspunkt godt, at der er større risiko for at en ny udbyder begår fejl, og derfor skal have mere at stå imod med, men en 3-dobling må bygge på en antagelse om, at nye spillere ikke ved noget om realkreditlån.

Forretningsmodellen i Boligernes Realkredit kan næsten ikke blive mere simpel, da vi kun vil tilbyde lån til privatboliger. Som udgangspunkt traditionelle 30-årige lån med fast rente, og kun en minimal andel med variabel rente.

Vi forventer ikke, at vi skal tilbyde nybelåning, alene af den grund at bankerne sidder 100% på det marked, fordi der kræves byggefinansiering inden der kan tilbydes realkreditlån. Derfor vil vores udlån kun være baseret på, at vi overtager lån fra de andre udbydere.

Og så kommer vi frem til sagens kerne. Et privatudlån i F.eks. Nykredit risikovægtes så vidt vi er orienteret med 12%. Et lån på 1 million vægtes altså ned til 120.000 kroner og det er det beløb, der skal beregnes kapital til. Hvis kapitalkravet er 15% skal Nykredit skaffe 18.000 kroner i kapital.

Hvis Boligernes Realkredit overtager lånet fra Nykredit, skal lånet risikovægtes med 35%, eller 350.000 kroner. Hvis vores kapitalkrav også bliver på 15 % (vi forventer ikke lavere krav end hos konkurrenterne), skal vi skaffe 52.500 kroner i kapital.

Vi skal altså skaffe 34.500 kroner mere for et lån med en helt identisk sikkerhed i ejendommen, og med den samme kundes betalingsevne. Forskellen i den reelle kreditrisiko er altså 0%, men kapitalkravet er næsten 3 gange større. Hvor er logikken?

Forklaringen er, at Nykredit har fået godkendt en såkaldt intern model til opgørelse af kreditrisikoen, fordi de over en periode på mindst 3 år har kunnet dokumentere en lavere risiko, end hvis de skulle bruge standardmodellen, som Boligernes Realkredit desværre skal i mindst 3 år.

Men er risikoen på lånet kun 1/3 i Nykredit af hvad den er i Boligernes Realkredit? Selvfølgelig er den ikke det. Jeg vil tværtimod påstå, at risikoen i Boligernes Realkredit bliver lavere.

- Inden vi overtager lånet, SKAL vi lave en ny vurdering af kundens betalingsevne.
- Inden vi overtager lånet, SKAL vi lave en ny vurdering af ejendommens værdi.
- Boligernes Realkredit vil altså ikke have "lig i lasten".

- Boligejernes Realkredit vil have en meget lille andel af lån med variabel rente, og dermed større sikkerhed for kundens betalingsevne.

Jeg vil derfor opfordre Udvalget til at undersøge, hvorfor der reelt er denne store forskel på kapitalkravet. Skyldes det den simple grund, at man bare aldrig har tænkt over, at der er denne forskel?

Jeg har meget svært ved at se nogle argumenter for, hvorfor man ikke skulle kunne opstille nogle ganske enkle krav for at kunne blive godkendt til en grundlæggende dansk "intern model", som giver mulighed for en lavere risikovægt af lånene. Altså en model, som kun har fokus på kreditrisikoen.

Jeg ved godt at reglerne er baseret på EU-regler men Dansk Realkredit er jo unik, så derfor må der være mulighed for at fravige EU-reglerne.

Andre argumenter for, at der er større risiko hos en ny udbyder, har jeg forståelse for, men dem bliver der i forvejen taget højde for når kapitalbehovet i øvrigt bliver fastsat.

Her er der en lang række faktorer, udover kreditrisikoen, som der skal sættes kapital af til:

- Stor udlånsvækst (risiko for sjusk fordi det går for hurtigt)
- Manglende indtjening (eller løbske omkostninger)
- Markedsrisiko (hvordan investerer man sin egenkapital)
- Likviditet (hvor stor binding er der på kapitalen)
- Operationelle risici (fejl som koster på bundlinjen)
- Øvrige risici

Min anke er derfor ikke, at en ny spiller samlet set skal have et (lidt) større kapitalkrav, men at en 3-dobling er skudt meget langt forbi almindelig sund fornuft.

Jeg har en forventning om, at hvis det blot bliver nemmere for nye udbydere at komme ind på markedet, så går resten af sig selv. Der vil komme flere udbydere, konkurrencen vil blive styrket, og så kan de forskellige udbydere forklare deres priser med alle de argumenter, som vi har hørt på de sidste par år.

Det afgørende er, hvad prisen er hos en eller flere nye udbydere, og som det kom frem på udvalgsmødet, så vil enhver låneomlægning, som under alle omstændigheder skal laves, også være en mulighed for at skifte udbyder. Der vil nemlig ikke være ekstra omkostninger. Tværtimod.

Og kombineret med flere af de gode anbefalinger fra Konkurrencerådets rapport, kan markedet gøres gennemsigtigt på dette område.

Og husk at prisen på et realkreditlån ikke kun handler om bidragssatsen. Et sted hvor forbrugeren virkelig kan spare mange penge er, at forbyde den eksisterende praksis, hvor 2 af udbyderne, Realkredit Danmark og Nordea Kredit, nægter at lade låntageren disponere over obligationerne, men tvinger dem til at acceptere obligationskurser, som fastsættes af realkreditselskabet selv og IKKE på fondsbørsen. Helt uden gennemsigtighed for kunden. En af Konkurrencerådets anbefalinger er netop at forbyde dette.

Ane Arnt Jensen fremhævede på mødet i går i øvrigt, at netop fastsættelsen af prisen på fondsbørsen var et særkende for dansk realkredit som vi skulle være glade for, og sagde i en anden forbindelse, at Konkurrencerådet skulle se på den virkelige verden i stedet for at forholde sig til teori.

Jeg vil gerne opfordre Jer til at spørge Ane Arnt Jensen om det er hendes opfattelse at renten fastsættes på fondsbørsen i den virkelige verden. Hos alle de 4 eksisterende udbydere fremgår det af deres betingelser, at afregning af lån sker via realkreditselskabernes egenbeholdning. Altså ikke via fondsbørsen.

Så kunne I ved samme lejlighed bede om en forklaring på, hvorfor der er markante forskelle på obligationskurser som er direkte handlet på fondsbørsen og på kurser som indberettes. Ofte er forskellen større end den kursskæring, som fremgår af prislisterne. Netop kursskæring er en meget stor omkostning. Hos en af udbyderne, som også er en af de 2, som nægter at lade kunderne forsøge at sælge obligationerne bedre selv, er den officielle kursskæring på 0,25 eller 2.500 kroner pr. million.

Nedenfor kan I se et eksempel på kursforskelle. Handlen på 50 millioner er en fondshandel og resten er indberettede "handler", og beløbsstørrelserne viser vel tydeligt, at der er tale om låneafregninger.

10:24:35	98,642	2.850.000,00	Non standard settlement, On H	OMX
10:20:35	98,642	2.596.000,00	Non standard settlement, On H	OMX
10:11:34	98,585	342.000,00	Non standard settlement, On H	OMX
10:05:42	97,744	1.645.000,00	Non standard settlement, On H	OMX
10:00:54	98,975	50.000.000,00	Standard, On H	OMX
09:41:34	98,467	1.836.000,00	Non standard settlement, On H	OMX
09:30:33	98,437	3.715.000,00	Non standard settlement, On H	OMX
09:29:33	98,437	2.086.000,00	Non standard settlement, On H	OMX

Med venlig hilsen

René Poulsen
Realkreditrådgiver

RealRåd ApS
Københavnsvej 75
4000 Roskilde