

AF VICEDIREKTØR THOMAS TORP, DE

ILLUSTRATION: LLUSTR

Gordisk knude eller...

Situationen på boligmarkedet beskrives for øjeblikket som en gordisk knude – altså et uløseligt problem. Men med de tiltag, der allerede er gennemført, **har vi måske allerede set en løsning på problemet.**

B Betegnelsen "gordisk knude" er formentlig blevet opkaldt efter Kong Gordios, der havde bundet et åg til sin stridsvogn med en knude, som ikke kunne løses op. Ifølge Oraklet ville verdensherredømmet tilfalde den første, som løste knuden. Mange spekulerer i øjeblikket i, hvordan vi får løst op på den fastlåste situation på det danske boligmarked.

Det, der til at begynde med lignede en mild afmatning på boligmarkedet, endte som en katastrofeopbremsning på grund af finanskrisens indtog. Renterne steg markant, hvilket sendte ydelsen på lånene i vejret. Det medførte, at mange af de danskere, som tidligere var i stand til at købe, ikke længere havde muligheden. De kunne simpelthen ikke skrabe penge nok sammen til den månedlige ydelse.

Det er forståeligt nok, når man tænker på, at en rentestigning fra 5,5 pct. til 7,5 pct. teoretisk set burde give et prisfald på omkring 14 pct.

Manglen på købere har resulteret i markant længere liggetider. Bankerne er blevet nervøse for at brænde inde med dårlige boliglån, så nu skal boligkøberne sælge, før de må købe – og samtidig holder bankerne mere igen med kreditten. Stemningen i befolkningen og i medierne er vendt på en tallerken og fra at være optimister, har holdningen ændret sig til, at priserne kun kan falde og end ikke er tæt på at nå bunden endnu.

Flere forsøg er sat i søen

Så hvad skal der til, før der bliver løsnet op på boligmarkedet? Hvor ligger de politiske udfordringer, og hvorfor gøres der ikke noget?

Udfordringen ligger i, at man skal holde hånden under boligpriserne uden at overophede arbejdsmarkedet. Arbejdsløsheden er ekstremt lav for tiden, og derfor vil en øget







efterspørgsel på arbejdskraft presse lønningerne højere op, hvilket kan føre til en overophedning af arbejdsmarkedet med langt værre konsekvenser for den danske økonomi.

I den seneste tid har vi set flere forsøg på at rette op på stemningen på boligmarkedet. Der er blandt andet kommet en hjælpepakke til realkreditsektoren. Den er et godt eksempel på en pakke, som holder hånden under boligmarkedet uden at påvirke arbejdsmarkedet for meget. Hjælpepakken har genoprettet tilliden til de danske realkreditobligationer og fået renterne til at falde igen.

Oprettelsen af bankernes private beredskab fungerer efter de samme mekanismer. Den havde til formål både at genskabe bankernes tillid til hinanden ved at mindske risikoen ved at låne penge ud bankerne imellem og at genskabe forbrugernes tillid til bankerne, så de igen ville sætte deres penge i banken. Effekten burde blive, at bankerne igen vil låne hinanden penge og kunderne penge.

Da dampen er ved at gå af verdensøkonomien, har vi allerede set de første rentesænkninger fra centralbankerne rundt omkring i verden. Disse rentesænkninger vil typisk forplante

sig til realkreditobligationerne, så det bliver billigere at finansiere boliger, hvilket vil øge efterspørgslen efter boliger.

En simpel løsning

Allerede nu er der altså søsat adskillige tiltag, som hjælper med til at holde hånden under boligmarkedet og få gang i bolighandlerne igen. Vi har endnu ikke set den fulde effekt af disse tiltag, men det er seriøse tiltag, som trækker i den rigtige retning. Derudover er der skattelettelser på vej i 2009, hvilket yderligere vil øge de trængte boligejeres likviditet.

Inden vi har set den fulde effekt af alle disse pakker og skattelettelsen, bør der ikke søsættes yderligere redningsforsøg. Risikoen for at overophede arbejdsmarkedet er simpelthen for stor.

Ifølge sagnet om den gordiske knude blev den hugget midt over af Alexander den Stores sværd, og han fik dermed verdensherredømmet. En simpel løsning på et kompliceret problem. Med de tiltag, vi allerede har set, er spørgsmålet, om vi ikke allerede har set sådan en løsning? Boligmarkedet har i hvert fald ikke brug for velmente politiske panikløsninger. Det, der skal til, er ro og stabilitet – både økonomisk og politisk. Så genvinder forbrugerne tilliden til markedet, og så vil knuden løsne sig med de gode initiativer, der allerede er gennemført.

