

Det var lige det, der manglede!



➔ **Både bolig- og erhvervsejendomsmarkedet ligger ned.** Årsagerne er kendte. Nu er en ny imidlertid kommet til.

En giftig cocktail af blandt andet stigende renter og faldende ejendomsværdier har fået nogle realkreditinstitutter til at revurdere deres udlånspolitik. At erhvervsejendomsmarkedet oplever det, kan – set i lyset af den seneste tids sammenbrud på området – ikke undre. Men at boligmarkedet nu også oplever det i form af skærpede krav til rådighedsbeløb mv. fra visse dele af realkreditsektoren, men dermed ikke fra alle dele, er derimod nyt. Traditionelt har realkreditinstitutterne haft nogenlunde fælles fodslag. Det er øjensynligt ikke længere tilfældet.

Af dagspressen fremgår det, at der nu er markante forskelle i udlånspolitikken blandt de store realkreditinstitutter. Når man ser på, hvem der kører "business as usual", og hvem der trækker i håndbremsen, er det slående, at jo længere væk fra det traditionelle realkreditejerskab, man kommer, jo mere trækkes der i håndbremsen. Sagt med andre ord er belåning af mursten i varierende omfang blevet afløst af belåning af personen bag lånet.

Det er en trist udvikling, fordi adelsmærket i forbindelse med dansk realkreditudlån netop har været det "personneutrale", altså en vurdering af mursten frem for person. Pengeinstitutsektorens indtog for år tilbage var også begrundet i det nære forhold til låntager, som den traditionelle realkredit ikke havde – underforstået det skulle altså også betyde bedre lånemuligheder for den enkelte. Takken kommer nu til de kunder, der har baseret deres låntagning på et pengeinstituts vurdering af privatøkonomien. Hvis man skal tro dagspressen, stilles de dårligere end dem, der har bedt om et lånetilbud hos det traditionelle realkreditejerskab.

Hvad betyder det så for os, som formidler boliger? Jo, vi skal være opmærksomme på, at låneudmålingen fremover ikke nødvendigvis er den samme fra institut til institut. Som ejendomsmæglere har vi en forpligtelse til at søge finansieringen optimeret for vores kunder – rent bortset fra at den jo kan være afgørende for, om der overhovedet bliver nogen handel.

At denne forpligtelse så kan betyde krav til ændret adfærd blandt nogle ejendomsmæglere, må vi være klar over. Og kan vi ikke selv finde ud af at ændre adfærd, skal andre utvivlsomt nok fortælle os om det i form af kritik. Og kritik er ikke lige det, branchen har mest brug for i den aktuelle situation.

Steen Winther-Petersen,
Formand

*"Vi skal være opmærksomme på,
at låneudmålingen fremover ikke nødvendigvis
er den samme fra institut til institut."*