

Introduktion til Vejen Hjem

Et spil om mennesker, mursten og realkredit

Hvad er realkredit?

Når vi i Danmark låner penge til boliger, sker det hovedsagelig gennem det danske realkreditsystem. Det er en unik model, der så dagens lys for over 200 år siden, og som grundlæggende fungerer efter de samme principper i dag. Vejen Hjem er et brætspil, hvor I selv skal prøve kræfter med realkreditsystemet. I skal tjene jeres egne penge, købe fast ejendom samt optage og omlægge lån - alt sammen med det formål at optjene så meget glæde som muligt.

Historien bag realkredit

I Københavns brand i 1795 blev 900 huse ødelagte og mange delvis skadet. Derfor opstod der behov for billige lån til genopbygningen. Resultatet blev det danske realkreditsystem, hvor låntagere fandt ud af, at det var muligt at låne i forening end at gøre det hver for sig. Derfor blev de første kreditforeninger dannet. I dag låner vi penge til boliger i lignende foreninger, som nu kaldes realkreditinstitutter.

Et unikt system

Udover at have en lang historie bag sig, så er det danske realkreditsystem helt unikt i forhold til andre landes måde at finansiere boliger på. Modellen bygger nemlig på, at der er en en-til-en-sammenhæng mellem lån og de obligationer, der finansierer lånet. Det står i kontrast til, hvordan man finansierer boliger i andre lande. Her sker boligfinansieringen som regel som et banklån, hvor du som boligejer ikke ved, hvordan lånet er finansieret. Det kan være, at pengeinstituttet finansierer det med indlån, over egenkapitalen eller udsteder obligationer.

Som boligejer i udlandet kender du altså ikke den bagvedliggende måde at skaffe penge til lånet på. Ved den danske måde at finansiere boliger på ved du derimod præcis, hvilke obligationer der er solgt for at finansiere dit lån. Det har en række fordele for låntagerne.

Den danske realkreditmodel sikrer, at...

- det er billigt at låne.
- der er gennemsigtighed med hensyn til prisen på lånet både i forhold til obligationsrenten og bidraget til realkreditinstituttet.
- det er nemt at indfri lånet, og der er fleksible indfrielsesmuligheder.
- alle betaler samme pris, hvis de har samme lån og samme belåningsgrad.

Realkreditobligationer

Investoren, der køber udstedte obligationer, løber praktisk taget ingen risiko for ikke at få sine penge tilbage. Der er altid en teoretisk risiko, men realkreditobligationer har typisk den højeste karakter, dvs. en AAA rating fra de internationale anerkendte ratingbureauer.

Ingen obligationsejere har i de over 200 år, realkrediten har eksisteret, tabt penge på realkreditobligationer. Det er med til at sikre troværdighed om modellen og gøre det attraktivt for investorerne at købe realkreditobligationer. Og det sikrer i sidste ende gode obligationskurser og dermed lave renter for boligejerne.