

PRESSEMEDDELELSE

Den 21. november 2012

Kun få andelsboligforeninger har de udskældte renteswaps

En ny undersøgelse viser, at kun 7,3 procent af landets andelsboligforeninger har en aftale om en renteswap. Og det er kun 2,6 procent af foreningerne, der har en potentiel problematisk renteswap.

Der har været en del fokus på andelsboligforeningernes økonomi i den seneste tid. Der har ofte været en negativ vinkel, hvor blandt andet renteswaps har været udskældte. En ny undersøgelse viser imidlertid, at kun ganske få andelsboligforeninger har en aftale om en renteswap, nemlig 7,3 procent. Ejendomsforeningen Danmarks nye undersøgelse viser, at det kun er 2,6 procent af alle andelsboligforeninger, som har en potentiel problematisk renteswap. En renteswap kan typisk være problematisk, hvis løbetiden på den er lang, og belåningsgraden i ejendommen er høj.

Med en renteswap kan foreningen forsøge at afdække en variabel renterisiko ved en renteaftale, fordi man i nogle tilfælde kan få en overskuelig renteutvikling og dermed en stabil boligafgift. Men der er tale om ganske få andelsboligforeninger, der har valgt denne låntype.

- Vores tal viser, at det er ganske få andelsboligforeninger, som har indgået en aftale med et pengeinstitut om en renteswap, nemlig 7,3 procent. Kun 2,6 procent af de indgåede renteswaps er potentielt problematiske, typisk fordi de løber helt op til 30 år, siger Torben Christensen, der er direktør i Ejendomsforeningen Danmark.

Undersøgelsen bygger på tilbagemeldinger fra 1.388 andelsboligforeninger med godt 45.000 andelsboliger, hvilket svarer til omkring 22 procent af landets andelsboliger. Undersøgelsen tegner derfor et godt billede af anvendelsen af renteswaps på andelsboligmarkedet.

- Undersøgelsen tegner et noget andet billede af anvendelsen af renteswaps i andelsboligforeningerne, end det billede der har været tegnet i medierne i den seneste tid, siger Torben Christensen.

Tag kontakt til administrator

Hvis renten falder, kan det medføre, at værdien af de indgåede aftaler om renteswap bliver negativ. Dermed kan der ske en reduktion i foreningernes formue. Ejendomsforeningen Danmark mener derfor, at man skal bruge sin sunde fornuft, når en andelsboligforenings økonomi skal vurderes.

- Det er vigtigt, at man er opmærksom på foreningens økonomi og bruger sin sunde fornuft. I nogle tilfælde kan det være en god idé, at en andelsboligforening har en låneaftale med en renteswap – i andre tilfælde kan det ikke. Det afhænger helt af foreningens samlede økonomi, og hvilken renteswap andelsboligforeningen har. Derfor bør bestyrelsen altid rådføre sig med foreningens ejendomsadministrator. Som andelsboligkøber er det også en god idé at tage kontakt til administrator, inden man beslutter sig, siger Torben Christensen.

Der er en række øvrige forhold, der er vigtige at forholde sig til, når man skal vurdere en andelsboligforenings økonomi og dens mulige konsekvenser for andelshaverne. Man bør eksempelvis tjekke, om foreningen har en vedligeholdelsesplan, og hvilke hæftelsesforhold der er i den pågældende andelsboligforening.

Hvad er renteswap?

En renteswap er et finansielt instrument, som man kan knytte til finansieringen i forbindelse med, at en andelsboligforening optager et realkreditlån. Det er typisk en konstruktion, hvor man forsøger at afdække en variabel renterisiko ved en renteaftale, så foreningen får en overskuelig renteutvikling.

Ejendomsforeningen Danmarks undersøgelse

	Antal	I procent af total
Foreninger med renteswap	101	7,3 %
Heraf:		
- 30-årig renteswap	36	2,6 %
- 3-10-årig renteswap med fast rente	49	3,5 %
Anden type swap f.eks. renteloft	16	1,2 %
Foreninger uden renteswap	1.287	92,7 %
I alt	1.388	100 %

Kilde: Ejendomsforeningen Danmark.

Kontakt

Torben Christensen, direktør, Ejendomsforeningen Danmark, mobil 31 90 40 09.

Rikke Kristiansen, kommunikationschef, Ejendomsforeningen Danmark, mobil 26 39 27 37.