

# Overtagelse af Freddie Mac og Fannie Mae: Endelig begyndelsen på en afklaring

D. 8. september 2008

Den amerikanske regering overtog søndag d. 7. september kontrollen med de to realkreditudstedere, Freddie Mac og Fannie Mae. Et nyoprettet organ, the Federal Housing Finance Agency (FHFA), skal sikre en forsvarlig drift og tilstrækkelig solvens i selskaberne gennem yderligere likviditetsindsud.

Markedets (forventede) positive reaktion på denne melding skyldes dels at man har fået vished for, at den amerikanske regering er villig til at gå langt i bestræbelserne på at redde de amerikanske boligejere, dels også, at der endelig er vished om hvilken type af intervention der var på vej.

Når det så er sagt, så synes dagens kursstigninger på 3-4 pct. at udgøre en stakket frist, idet vi skal huske på, at problemerne på det amerikanske boligmarked ikke forsvinder natten over.

Overtagelsen af de to realkreditselskaber, skal ses som en konsekvens af, at den rente som den amerikanske boliglåntager har skullet betale, ikke er faldet i takt med at den amerikanske centralbank (FED) har sænket sin korte toneangivende rente. Dermed har de amerikanske boligejere ikke fået gavn i samme udstrækning som det var ønsket fra FED's side. Dette forhold synes nu at være i fokus i langt højere grad.

Den virkelige effekt af overtagelsen vil først kunne ses i de boligrelaterede nøgletal inden for en 3-6 måneders horisont, men formentlig kan tendensen allerede aflæses i risikotil læggene på realkredit långivningen igennem Freddie Mac og Fannie Mae, samt udviklingen i hhv. den 1-årige og 30-årige udlånsrente til boligejerne i de nærmeste måneder.

Når vi foroven maner til forsigtighed mht. problemernes fortsatte bestående, så hænger dette snævert sammen med, at usikkerheden omkring den amerikanske økonomi stadig spøger. Heriblandt vil udviklingen i olieprisen og inflationen udgøre nøglefaktorer i dette efterår, idet de kan være med til at bestemme om det skal være op eller ned for den amerikanske forbrugsfest.

Samtidig så bevirker overtagelsen af Freddie Mac og Fannie Mae at kreditværdigheden på de amerikanske statsobligationer vil blive lavere, hvilket umiddelbart kan indebære en svækkelse af amerikansk økonomi og et øget pres på USD i forhold til Euro.

## Konklusion

Vi ser overtagelse af Freddie Mac og Fannie Mae som en tiltrængt begyndende afklaring for de amerikanske boligejere. Selvom det på nuværende kan være svært at spå om størrelsesordenen af overtagelsens effekt, så er den psykologiske effekt af interventionen alt andet lige større (og meget tiltrængt) tillid i markedet.