

NOTAT

Tjek Boliglån: Metodebeskrivelse for priser på nye lån

I det følgende kan du læse om, hvordan og under hvilke forudsætninger de prisoplysninger, der fremgår af Tjek Boliglån om priser på nye lån, er indsamlet og beregnet, samt hvad disse prisoplysningerne kan bruges til.

Indsamling af prisoplysninger

Priserne på Tjek Boliglån på nye lån viser priser på de faktiske lån, der er ydet af banker og realkreditinstitutter til private kunder i det seneste kvartal.

For alle lån fremgår lånets årlige omkostninger i procent (ÅOP), lånets rente, samtlige løbende omkostninger samt lånets stiftelsesomkostninger.

Priserne i form af lånets effektive rente og andre omkostninger, der opkræves for lånet, fx stiftelsesomkostninger og løbende omkostninger, indberettes af bankerne og realkreditinstitutterne til Danmarks Nationalbank. På baggrund af de indberettede prisoplysninger beregner Nationalbanken de nøgletal, der fremgår af Tjek Boliglån, herunder ÅOP og de samlede kreditomkostninger.

Låneeksempler

For at sikre, at de priser og nøgletal, der vises på Tjek Boliglån, er sammenlignelige, er priser på lån inddelt i forudbestemte låneeksempler.

Låneeksemplerne er baseret på ensartede forudsætninger for lånenes rentebinding, belåningsgrad, løbetid og afdragsprofil. Låneeksemplerne anvendes både, når institutterne indberetter prisoplysninger for de lån, de har ydet, og når prisoplysningerne vises på Tjek Boliglån. De priser på nye lån, der fremgår af Tjek Boliglån, viser derfor priser på nye lån, der er ydet i perioden, og som har de karakteristika, som du har valgt forud for selve prissammenligningen.

Kun udvalgte låneeksempler indgår på Tjek Boliglån.

Et låns belåningsgrad bestemmes af den sidste udbetalte krone i lånet. Lånes belåningsgrad udgøres af spænd. Ved valgmuligheden "0-40 %" indgår alle lån med en belåningsgrad op til 40%. Ved valgmuligheden "0-60 %" indgår alle lån med en belåningsgrad over 40 % op til og med en belåningsgrad på 60 %. Ved valgmuligheden "0-80 %" indgår tilsvarende alle lån med en belåningsgrad over 60 %, dog ikke omlagte lån med en LTV på over 80 %. Eksempelvis vil et lån med en LTV på 55 % indgå i låneeksempler med LTV på "0-60 %". Et lån kan således kun indgå i én af de LTV-kategorier, der er på Tjek Boliglån.

For at kunne beregne ÅOP indgår også lånebeløb i låneeksemplerne. Lånebeløbet er dog fiktivt og afspejler derfor ikke det faktiske lånebeløb for de lån, der er ydet af institutterne.

For kun at sammenligne ensartede lån, indgår lånetype i låneeksemplerne, herunder om lånetypen er fast eller variabelt forrentet og lånets rentebinding, altså hvor lang perioden er mellem lånets ordinære rentefastsættelser.

Et låneeksempel er derfor fx et fastforrentet lån på 1.500.000 kr. med afdrag, en belåningsgrad på 0-80 % og en løbetid på 30 år.

Ved hvert låneeksempel vises institutternes priser for de specifikke låneprodukter, som de pågældende institutter udbyder. For hvert institut vises maksimalt to lånetyper ved hvert låneeksempel. De to viste lånetyper vil være de lånetyper, instituttet har ydet flest af i det seneste kvartal. Instituttet kan derfor godt udbyde låneprodukter, som ikke fremgår af Tjek Boliglån.

For at et instituts låneprodukt vises for et konkret låneeksempel, skal instituttet herudover som minimum have ydet 25 lån af det konkrete låneprodukt i det pågældende kvartal. Ved låneprodukter, hvor instituttet har ydet over 25 lån, men under 50 lån, fremgår det af prisoversigten, at prisoplysningerne er baseret på få faktiske lån.

Forudsætninger for de viste priser på nye lån

For at sikre sammenlignelighed blandt de prisoplysninger, der fremgår af Tjek Boliglån, er der opstillet en række forudsætninger for de priser, der indberettes af institutterne, og som fremgår på Tjek Boliglån. De væsentligste af disse forudsætninger er gennemgået nedenfor.

Priser på et lån skal kun fremgå på Tjek Boliglån, hvis:

- lånet er ydet til private kunder,
- lånet er ydet med pant i fast ejendom,
- lånet er i danske kroner, og kunden har fast bopæl i Danmark,
- lånet er udbetalt eller genforhandlet i det seneste kvartal,
- lånet havde ved etablering de karakteristika, der fremgår af de låneeksempler, der er på Tjek Boliglån, samt

- lånet har 1. prioritet - dog kan ejerpantebreve, skadesløsbreve eller anden hæftelse på op mod 50.000 kr. stå foran lånet i prioritetsrækkefølgen.

Lånets rente er opgjort som de ydede låns gennemsnitlige effektive rente, vægtet med lånenes størrelse. Eventuel obligationskurs og kursskæring samt eventuelle tillæg til renten, fx et "individuel tillæg", indgår i den effektive rente.

Der er tillige opgjort et rentespænd mellem den laveste og den højeste effektive rentesats på de lån, der er ydet i kvartalet.

I opgørelsen af den effektive rente ses bort fra ekstraordinære tilfælde, hvor enkelte kunder har opnået en særlig favorabel pris eller favorable vilkår, andre kunder ikke har mulighed for at opnå.

Den faktiske bidragssats på et realkreditlån er afhængig af den specifikke belåningsgrad på lånet, og bestemmes derfor som en vægtet sats afhængig af hvor høj belåningsgraden er. Bidragssatsen på et lån med en belåningsgrad på 0-65% vil derfor være forskellig fra bidragssatsen på et lån med en belåningsgrad på 0-80%. Bidragssatsen kan derfor opgøres som et spænd mellem bidragssatsen på lån med forskellige belåningsgrader inden for de enkelte intervaller for belåningsgrad.

På Tjek Boliglån er bidragssatsen opgjort som den gennemsnitlige bidragssats på nye lån fra det seneste kvartal, vægtet med lånenes størrelse. I beregningen af den højeste og den laveste ÅOP i ÅOP-spændet er anvendt den skilte bidragssats for hhv. den laveste og den højeste belåningsgrad i intervallet for det konkrete låneeksempel.

De indberettede stiftelsesomkostninger og andre løbende omkostninger på lån er opgjort som institutternes listepriiser, altså de standard-priser som institutterne skilter med i instituttets prisliste. Det vil også sige, at selvom nogle kunder kan have opnået en lavere pris, fx som følge af forskellige kundetilbud/-grupper eller forhandlet sig til lavere stiftelsesomkostninger, fremgår dette ikke af de viste prisoplysninger. De omkostninger, der fremgår af Tjek Boliglån, er de omkostninger, der efter instituttets prisliste som udgangspunkt er obligatoriske i forbindelse med etablering af et nyt lån. Dette kan bl.a. også omfatte obligatoriske omkostninger, der ikke tilfalder det pågældende institut, men fx omkostninger der er forbundet med formidlingen af lånet og derfor tilfalder et andet institut, eller omkostninger forbundet med tinglysning, der tilfalder staten.

I det omfang andre omkostninger ved lånet end renten udgøres af et spænd, vises omkostningen på Tjek Boliglån som den højeste omkostning i spændet. Hvis en omkostning udgør en procentsats, fx 1,5 %, er denne omregnet til kroner med udgangspunkt i det valgte lånebeløb, fx omregnes 1,5 % til 15.000

kr. for et lånebeløb på 1.000.000 kr. og 37.500 kr. for et lånebeløb på 2.500.000 kr.

Kursskæring ved etablering af lånet er beregnet ud fra en antagelse om, at lånet optages til kurs 100.

Beregningen af ÅOP og de samlede kreditomkostninger

Der er på Tjek Boliglån vist og beregnet tre versioner af ÅOP for hvert låneprodukt – en laveste ÅOP (ÅOPmin), en højeste ÅOP (ÅOPmax) og en gennemsnitlig ÅOP.

ÅOP beregnes ved at opstille betalingsrækken for lånet og beregne det interne afkast af denne betalingsrække. Betalingsrækken udgøres af udbetalingen af lånet og de løbende terminsbetalinger (ydelsen).

Det er i beregningen af ÅOP antaget, at der er 4 årlige terminer og rentetilskrivninger. Antal perioder, der benyttes i beregningen, udgøres derfor af lånets løbetid ganget med 4 årlige terminer.

Udbetalingen udgøres af lånebeløbet og sker i periode 0. Der er i beregningen antaget at udbetalingskursen er kurs 100 ekskl. kursskæring. Lånets hovedstol, som er det beløb der skal betales tilbage for lånet, udgøres af lånebeløbet samt samtlige stiftelsesomkostninger ved lånet.

I de resterende perioder af betalingsrækken betales lånets ydelse. Ydelsen består af rentebetalingen, afdrag og eventuelt bidrag og øvrige løbende omkostninger.

Ydelsen ekskl. bidragsbetalingen er opgjort som en annuitet, altså den terminsydelse, der sikrer, at ydelsen ekskl. bidragsbetalingen er lige stor for hver betaling i hele lånets løbetid, forudsat at lånets effektive rente er uændret.

Den effektive rente, der benyttes i beregningen af ydelsen er for ÅOPmin og ÅOPmax hhv. den laveste og den højeste effektive rente på lån ydet i det seneste kvartal. I beregningen af den gennemsnitlige ÅOP er benyttet den gennemsnitlige effektive rente på lån ydet i kvartalet, vægtet med lånenes størrelse. Kursskæring i forbindelse med refinansiering af realkreditlån indgår i den effektive rente.

For lån uden afdrag antages det, at den afdragsfrie periode er de første 10 år af lånets løbetid.

Bidragsbetalingen pr. termin beregnes af bidragssatsen og restgælden i den pågældende termin. Bidragssatsen for ÅOPmin og ÅOPmax er opgjort som instituttets listepriis for bidragssatsen for hhv. den laveste belåningsgrad og den højeste belåningsgrad ved det konkrete låneeksempel. Bidragssatsen for

den gennemsnitlige ÅOP er opgjort som den gennemsnitlige bidragssats på lån ydet i det seneste kvartal, vægtet med lånenes størrelse.

De samlede kreditomkostninger ved lånet er beregnet som lånebeløbet fratrukket det samlede beløb der betales tilbage for lånet (betalingsrækken) i hele lånets løbetid. De samlede kreditomkostninger er dermed det samlede beløb som betales i omkostninger på lånet og indeholder både lånets rente, bidrag, kursskæring og kurtage, samt øvrige stiftelsesomkostninger og andre eventuelle omkostninger ved lånet.

Hvad kan priser på nye lån bruges til?

Du kan bruge prisoplysningerne til at få et indtryk af, hvordan bankernes og realkreditinstitutternes prisniveauer er i forhold til hinanden, fx om der er nogle institutter, der generelt har lavere priser end andre institutter. Du kan derudover se de forskellige udgifter, der er forbundet med at have et boliglån, herunder hvilke omkostninger der er ved oprettelsen af lånet, og de omkostninger der er ved lånet i lånets løbetid, eksempelvis lånets rente, bidragssats, kursskæring med mere.

Du kan bruge Tjek Boliglån som første skridt, når du undersøger, hvilke institutter der kan være relevante for dig at tage kontakt til eller undersøge nærmere, hvis du skal optage et nyt boliglån eller omlægge et eksisterende lån.

Alle lån er vist med et ÅOP-spænd og et ÅOP-gennemsnit. Det betyder, at ikke alle kunder i det seneste kvartal har fået præcis samme pris, selvom de har valgt det samme låneprodukt og deres lån ligner hinanden, fx ved at have samme løbetid, belåningsgrad og afdragsfrihed. Det skyldes dels, at markedsprisen (renten og kursen) på lån vil svinge i løbet af et kvartal, men også, at prisen på nogle lån kan afhænge af den præcise belåningsgrad som lånet har, hvorimod prisen på andre typer lån kan afhænge af den kreditvurdering instituttet foretager af dig, hvor de fx vurderer dine økonomiske og personlige forhold. Du kan kontakte det pågældende institut eller en uafhængig økonomisk rådgiver for at få mere at vide om, hvad der gælder for de forskellige typer lån.

Hvad skal du være særligt opmærksom på?

Når du ser på institutternes priser på nye lån, er det vigtigt at være opmærksom på, at prisen kan variere afhængigt af, hvilken lånetype du vælger at se. Ved forskellige låneprodukter kan gælde forskellige vilkår, som kan have stor betydning for, hvilket lån du bør vælge. Du bør derfor søge rådgivning fx hos dit penge- eller realkreditinstitut eller en uafhængig økonomisk rådgiver for at få hjælp til at beslutte, hvilken type lån der bedst passer til dig og din økonomi.

Priserne på Tjek Boliglån viser priser på de faktiske lån, som kunder har fået i det seneste kvartal, og viser derfor ikke den aktuelle pris på et nyt lån. Priserne kan siden det seneste kvartal have ændret sig, enten som følge af udviklingen på markedet eller ændringer i institutternes prispolitikker. Den pris, du vil blive tilbudt i et institut, kan desuden afhænge af andre faktorer, såsom dine økonomiske forhold, instituttets kundetilbud/-grupper, den bolig du vil låne penge til eller lignende individuelle forhold.

Det er derfor vigtigt, at du er opmærksom på, at de priser, der fremgår af Tjek Boliglån, ikke vil være lig den pris, du kan få tilbudt i en bank eller et realkreditinstitut. Dette skyldes, at de viste prisoplysninger udelukkende viser historiske priser og den historiske udvikling på de pågældende lån. Det er ikke på den baggrund muligt at sige noget om prisudviklingen fremadrettet.

Kan du ikke genkende prisen på dit lån?

Hvis du har optaget et nyt lån i det seneste kvartal, vil prisen på dit lån som udgangspunkt indgå i de prisoplysninger, der vises på Tjek Boliglån. Der kan dog være nogle årsager til, at prisen på netop dit lån ikke stemmer helt overens med priserne her på Tjek Boliglån. Årsagerne til, at prisen på netop dit lån muligvis ikke indgår er oplistet herunder.

1. Beregningen af et låns ÅOP er afhængig af lånebeløbet. De 5 standard lånebeløb der er på Tjek Boliglån kan være forskellige fra dit konkrete lånebeløb. Derfor kan din ÅOP være forskellig fra den ÅOP der fremgår af Tjek Boliglån. Årsagen til at denne prisforskel opstår kan altså være forudsætningerne for beregningen af ÅOP.
2. Hvis du har omlagt et lån, hvor din belåningsgrad er over 80%, kan prisen på dit lån i nogle tilfælde afvige fra de priser der fremgår af Tjek Boliglån. Det gælder for realkreditlån, idet bidragssatsen på et realkreditlån opgøres afhængigt af, hvor høj en belåningsgrad du har. Det er ikke muligt at optage nye realkreditlån med en belåningsgrad på over 80 %. Derfor indgår kun bidragssatser for lån med en belåningsgrad på op til 80 %. Så hvis du for nyligt har omlagt et realkreditlån med en belåningsgrad på over 80 %, kan din pris være højere end den pris du kan finde på Tjek Boliglån.
3. De stiftelsesomkostninger og bidragssatser der fremgår af Tjek Boliglån er institutternes standardomkostninger, der fremgår af institutternes prislister. Da du optog dit lån, kan du have forhandlet dig til billigere stiftelsesomkostninger eller du kan være del af et fordelsprogram, og derved fået en lavere samlet pris på dit lån.
4. Lån, hvor enkelte kunder har opnået en særlig favorabel pris eller særligt favorable vilkår, der ikke vil være mulig for andre kunder at opnå, fremgår ikke på Tjek Boliglån. Hvis du derfor har optaget et lån til en pris, der afviger markant fra instituttets generelle prispolitik, fx som følge af specielt gode formueforhold eller tilknyttede erhvervs-kundeforhold, vil prisen på netop dit lån ikke fremgå af Tjek Boliglån.

5. Hvis du har et låneprodukt, som ikke vises på Tjek Boliglån, vil din pris ikke indgå i de viste prisoplysninger. Det betyder ikke, at låneproduktet ikke længere tilbydes, men skyldes udelukkende, at for hvert institut vises kun de to mest populære låneprodukter for hvert låneeksempel, altså de to lånetyper, som fleste har optaget i det seneste kvartal. Institutterne kan herudover have flere låneprodukter, som ikke vises på Tjek Boliglån.