

Bidragssatser i ADAM

Resumé:

Antagelsen om bidragssatser har tidligere været, at de har været konstante og dermed uden betydning for usercost. Rapporten fra Ekspertudvalg (2016) og en gennemgang af Realkreditrådets Årsberetninger viser, at dette ikke er tilfældet. Dette papir dokumenterer, hvordan en dataserie for bidragssatser kan inkluderes i ADAMs databank.

NMH03418

Nøgleord: Bidragssatser, boligmarked, usercost for ejerbolig, ADAMs databank, datakonstruktion

Modelgruppepapirer er interne arbejdsrapporter. De konklusioner, der drages i papirerne, er ikke endelige og kan være ændret inden opstillingen af nye modelversioner. Det henstilles derfor, at der kun citeres fra modelgruppepapirerne efter aftale med Danmarks Statistik.

Indledning

ADAMs databank har ikke tidligere indeholdt data for udviklingen i realkreditinstitutternes bidragssatser. Bidragssatsen er et procenttillæg til et realkreditlån optaget i et realkreditinstitut. Bidraget bruges til at dække realkreditinstitutternes administrationsomkostninger og tab. Realkreditlånerenten indgår i ADAMs usercost for ejerboliger, men tillægget fra bidragssatsen indgår ikke. Udviklingen i bidragssatserne har været betragtet som insignifikant og uden betydning for udviklingen i usercost. Efter finanskrisen har udviklingen i bidragssatserne været omdiskuteret og under politisk bevågenhed, hvilket bl.a. er endt ud i ”Rapport fra ekspertudvalget om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet” i 2016. Heri gennemgås udviklingen i bidragssatserne tilbage til 1990. Rapporten viser at der i perioden 1995-2010 har været en nogenlunde konstant bidragssats, men at der ligeledes har været en periode før 1993 med stigende bidragssatser, ligesom perioden efter 2010 har stigende bidragssatser.

Med denne nye viden om bidragssatsernes udvikling er det relevant at se på, om det har betydning for ADAM. DKN16n17 bruger de nye oplysninger fra Ekspertudvalg (2016) og viser, at det forbedrer boligmodellens fit. Dataseriens længde er dog ikke tilfredsstillende, men Finans Danmark¹ har ikke været i stand til at fremskaffe en længere serie. Dette papir dokumenterer, hvordan modelgruppen har valgt at føre tidsserien tilbage til 1972.

Kilder til bidragssatser

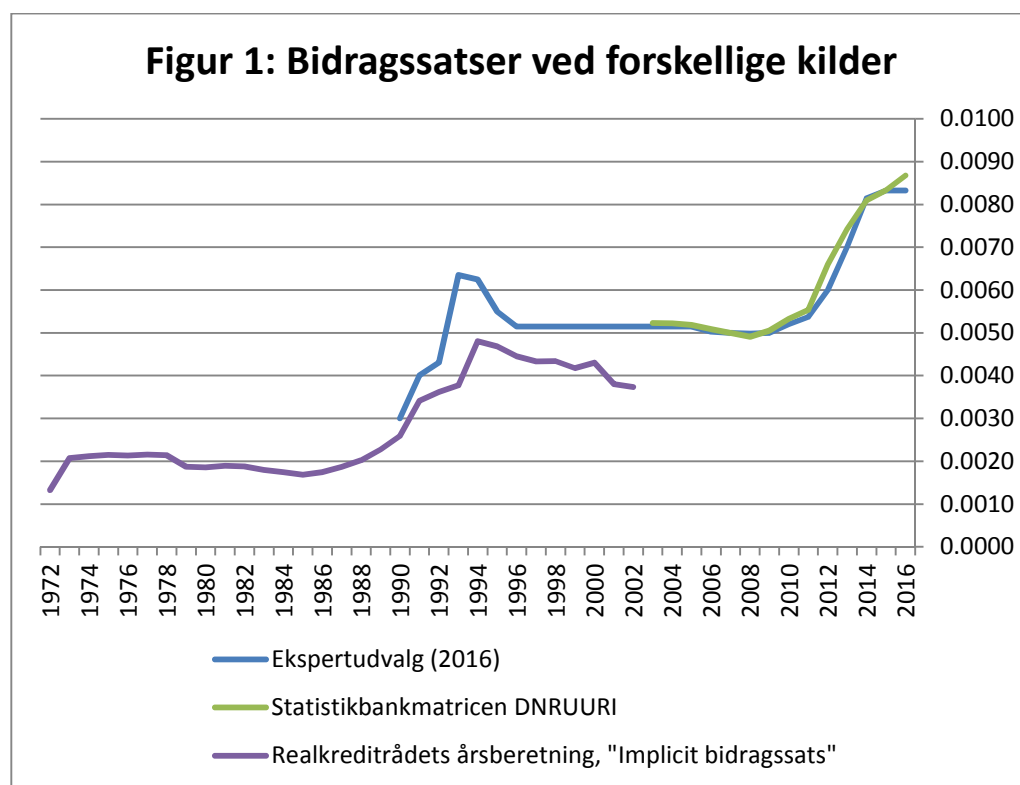
I forbindelse med arbejdet med en dataserie for bidragssatser, har der vist sig 3 kilder: Ekspertudvalg (2016), statistikbankmatricen DNRUURI, samt Realkreditrådets Årsberetninger (1972-2002). I Realkreditrådets Årsberetninger fremgår bidragssatsen ikke direkte, men jf. nedenfor kan man lave en beregning. I forbindelse med Årsberetningen 1990 går Realkreditrådet over til at lave et statistisk hæfte som supplement til Årsberetningen, og fra 2003 nedlægges det statiske hæfte, og tallene skal i stedet findes på nettet. DNRUURI starter i 2003.

Statistikbankmatricen DNRUURI indeholder den samlede bidragssats for perioden 2003 til i dag. Ekspertudvalgets opgørelse af bidragssatsen er i overensstemmelse med bidragssatsen fra DNRUURI, jf. figur 1. Der er små afvigelser, men de vurderes ikke at have betydning. DNRUURI bruges derfor i perioden fra 2003 og frem. DNRUURI vil også blive brugt til opdatering af ADAMs databank fremover.

Problemstillingen er så, hvad vi skal gøre bagud i tid. Der findes som sagt ingen opgørelse. I Realkreditrådets Årsberetninger kan man finde de samlede bidrag indbetalt til realkreditinstitutterne, og hvor mange obligationer der var i

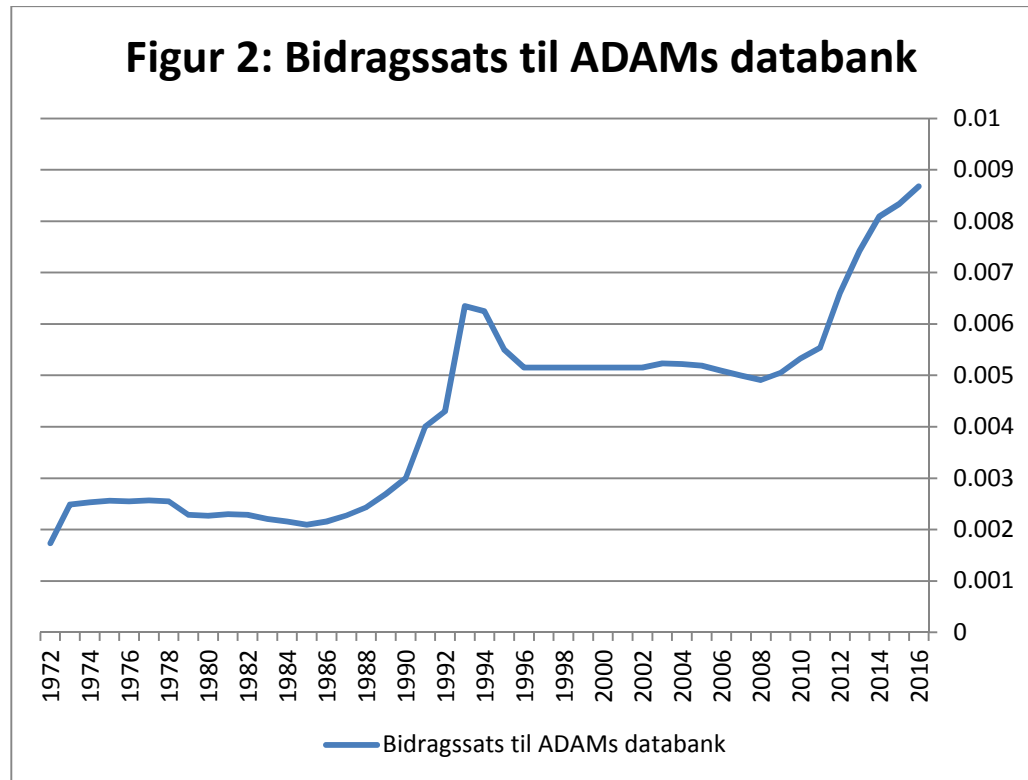
¹ Finans Danmark er fusionen mellem de to interesseorganisationer Realkreditrådet og Finansrådet, hvor Realkreditrådet var kilde til bidragssatserne i Ekspertudvalg (2016).

omløb det pågældende år. I princippet betales bidraget af obligationernes pålydende værdi, og det vil principielt være muligt at bestemme bidragssatsen som $\frac{\text{samlede bidrag til realkredit}}{\text{obligationsværdien}}$. Det burde således være muligt at beregne en bidragssats ud fra disse oplysninger. En problemstilling er dog, at obligationer som ikke er aktive – fx fordi de er blevet udbetalt ved en konvertering – stadig kan figurere i opgørelsen over realkreditens samlede obligationsværdi, selvom der ikke bliver opkrævet bidrag for den. Dermed vil bidragssatsen blive undervurderet. I figur 1 ses de forskellige opgørelser over bidragssatsen.



Det ses i figur 1, at bidragssatsen fra Ekspertudvalget (2016) ret præcist følger udviklingen i DNRUURI, og det vurderes derfor uproblematisk at bruge Ekspertudvalget (2016) til at føre bidragssatsen tilbage til 1990. Den implicite bidragssats beregnet ud fra Realkreditrådets årsberetninger, har lidt sværere ved at følge udviklingen i de to andre kilder. Forklaringen skal sandsynligvis findes i, at konverteringer blev mere og mere almindelige i 1990'erne. Rentefaldet fra 12 til 9 procent gav store konverteringsbølger 93-94, og der var en ny konverteringsbølge i starten af 00'erne i forbindelse med, at afdragsfrihed blev indført. Før 1990'erne havde konverteringer ikke stor betydning, og det må være rimeligt at antage, at forskellen mellem den beregnede bidragssats og Ekspertudvalget (2016) er konstant tilbage i tiden. Dermed får vi en serie for bidragssatser tilbage til 1972. Man bemærker en forholdsvis brat stigning fra 1972 til 1973, hvor realkreditinstitutterne øgede deres bidragsindtægter markant.

Serien til ADAMs databank ses i figur 2.



Det bør nævnes, at der siden 2012 har været forskel i bidragssatserne for korte og lange lån, jf. Ekspertudvalg (2016). Det er en relevant opdeling, da ADAMs usercost består af gennemsnittet af den korte og lange rente. Der findes dog ikke en løbende opgørelse af bidragene på korte og lange lån, så det er svært at finde en kilde. En mulighed kunne være selv at indsamle listepriiserne fra realkreditinstitutterne, men foreløbig er der som sagt lavet en serie for den samlede bidragssats, der kan lægges til den gennemsnitlige rente i usercost. Det kan tilføjes, at låntagerne kan fratække bidraget til realkreditinstituttet på samme måde som renten, så bidraget skal indgå parallelt med renten i udtrykket for usercost.

Konklusion

Der er etableret en serie for bidragssatsen for realkreditlån tilbage til 1972 og den kan løbende opdateres med statistikbankmatricen DNRUURI.

Kilder

Ekspertudvalg om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet, september 2016, *Rapport fra ekspertudvalget om gennemsigtighed og mobilitet på realkreditmarkedet*

Realkreditrådets Årsberetninger, årgang 1972, 1973, ..., 2002, *Realkredit i tal – Beretning og regnskab*

Statistikbanken.dk, *DNRUURI*

Knudsen, Dan

- "Bidrag på realkreditlån i usercost" Danmarks Statistik, Modelgruppen, 2017, DKN16n17