

Der ER prisforskelle på realkreditlån

Selv om renten på realkreditlån nærmer sig 0 procent, og renten er den samme hos alle realkreditinstitutter, er der alligevel penge at spare ved at vælge det billigste realkreditlån.



Hvorfor koster et realkreditlån stadig penge, når nu renten er helt i bund? I takt med at renten på et 30-årigt fastforrentet realkreditlån er faldet fra omkring 7 procent i 2009 til omkring 1 procent ti år senere, i 2019, er de forskellige gebyrer, som følger med et realkreditlån, røget i vejret.

Siden 2011 har Forbrugerrådet Tænk Penge undersøgt realkreditinstitutternes bidragssatser, og fra 2011 til 2016 blev bidragssatserne næsten tredoblet. For et lån på 1,6 millioner kroner med variabel rente og afdragsfrihed betød det, at bidragssatserne steg fra lidt over 10.000 kroner i 2011 til næsten 30.000 kroner i 2016 - og stigningerne fandt sted hos alle realkreditinstitutter i Danmark.

“Når vi tester realkreditlån, ser vi derfor på, hvad lånene koster ud over renten, som jo ikke er bestemt af realkreditinstitutterne selv, men

af markedet,” siger projektleder Lars Baadsgaard fra Forbrugerrådet Tænk.

Prisen for realkreditlån inkluderer bidragssatser, tillæg for afdragsfrihed og kurssikring ved rentetilpasning.

Penge at spare

Testen af realkreditlån viser, at selv om de fire danske realkreditinstitutter har det med at følge efter hinanden, når de hæver priserne, er der reelle prisforskelle. Helt konkret er der over 3.000 kroner om året i forskel på det billigste og det dyreste realkreditlån, når man kigger på et 5-årigt afdragsfrit rentetilpasningslån med en belåningsgrad på 60 procent på 1,6 millioner kroner.

“Rent procentuelt ser forskellene meget små ud, men fordi et boliglån typisk er på flere mil-

Forbrugerrådet Tænk Penge anbefaler

Nykredit/Totalkredit vinder testen og tildeles derfor et Anbefaler. I samtlige otte lånesituationer i testen er Nykredit/Totalkredit billigst målt på de løbende låneomkostninger til realkreditinstituttet, når KundeKroner medregnes. Der er derfor generelt en god sandsynlighed for, at du i Nykredit/Totalkredit kan tage et konkurrencedygtigt realkreditlån. Bemærk, at KundeKroner indtil videre ydes med 0,15 % årligt frem til 31. december 2020.

lions kroner, bliver det alligevel til noget, som man vil kunne mærke i en almindelig husholdning,” siger Lars Baadsgaard.

FAKTA OM TESTEN

Forbrugerrådet Tænk Penge har i forlængelse af løbende overvågning af realkreditmarkedet udarbejdet denne test af de fire realkreditinstitutters løbende omkostninger. Det vil sige omkostninger, du som boligejer må betale til realkreditinstituttet, når du låner penge. Ud over løbende omkostninger betaler du som boligejer også etableringsomkostninger til realkreditinstituttet og afgift til staten samt løbende renter til obligationsejerne, der har købt realkreditinstituttets udstedte obligationer, der ligger bag dit realkreditlån.

Testens formål er at vise, hvor du med de nuværende priser generelt kan opnå de laveste løbende omkostninger til realkreditinstituttet. Jo højere belåningsgrad, jo større er den privatøkonomiske betydning af omkostningerne til realkreditlånet - alt andet lige.

Forbrugerrådet Tænk Penge har derfor i testen valgt at vægte realkreditlån med 80 % belåningsgrad højere end realkreditlån med 60 % belåningsgrad. Vi har testet i alt otte lånesituationer. Der findes mange forskellige muligheder og dermed lånesituationer på realkreditmarkedet, og derfor kan der være individuelle situationer, hvor du kan opnå et billigere realkreditlån end de bedste i testen. Du skal derfor altid læse og vurdere

mindst to konkrete lånetilbud, før du beslutter dig for et realkreditlån.

Samlet bedømmelse vægtes således:

Fire forskellige realkreditlån med belåningsgrad 0-80 procent i alt 60 pct.

Fire forskellige realkreditlån med belåningsgrad 0-60 procent i alt..... 40 pct.

Placering	Instituttet	Anbefaler	Samlet bedømmelse								Samlet bedømmelse, pct.							
			1	2	3	4	5	6	7	8	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Nykredit/Totalkredit ¹	Anbefaler	●	●	●	●	●	●	●	0,5875	0,4333	0,7650	0,5733	1,0900	0,7400	1,1321	0,7571	
2	Jyske Realkredit		●	●	●	●	●	●	●	0,6125	0,4833	0,8400	0,6900	1,2025	0,8400	-	-	
3	Realkredit Danmark ¹		●	●	●	●	●	●	●	0,6811	0,4581	0,8963	0,6733	1,2215	0,7733	1,2315	0,7833	
4	Nordea Kredit		●	●	●	●	●	●	●	0,6750	0,5250	0,9100	0,7350	1,2350	0,9350	1,2150	0,9150	

▲ MEGET GOD ▲ GOD ● MIDDEL ▼ UNDER MIDDEL ▼ DÅRLIG

1. I de priser, der indgår i testen, er der medregnet rabatter, der gives til alle kunder, såsom KundeKroner i Nykredit, og den lavere bidragssats for månedlige betalinger i Realkredit Danmark.

Copyright Forbrugerrådet Tænk

Ingen Bedst i Test

Siden 2013 har Forbrugerrådet Tænk Penge løbende undersøgt realkreditmarkedet. De løbende omkostninger er for alle fire realkreditinstitutter i perioden løbende hævet og har nu stabiliseret sig på et historisk meget højt niveau. Det er derfor ikke underligt, at vores test giver alle fire realkreditinstitutter en samlet set middelt bedømmelse, om end bedømmelse i procent viser forskelle mellem realkreditinstitutterne. Vi kan derfor ikke i denne test tildele et Bedst i Test.

Nykredit/Totalkredit har det billigste lån med 0,74 procent i samlede løbende omkostninger til realkreditinstituttet for den nævnte låntype.

Stor prisforskel efter låntype

De forskellige udgifter til realkreditlånet ud over renten og etableringsomkostninger afhænger meget af, hvilken type realkreditlån du har.

Den generelt dyreste låntype er den usikreste, hvilket vil sige lån uden afdrag med en belåningsgrad på 80 procent og med en variabel rente, der ændres ofte. Her er Realkredit Danmark dyrest med samlede løbende omkostninger til realkreditinstituttet på 1,2315 procent,

hvilket svarer til en årlig udgift på 19.704 kroner for et lån på 1,6 millioner kroner. Til sammenligning har det billigste selskab, Nykredit/Totalkredit, en udgift på 18.114 kroner for samme låntype - en forskel på 1.590 kroner om året.

Billigste låntype er det sikreste lån, hvilket vil sige et fastforrentet 30-årigt lån med afdrag og en belåningsgrad på 0 til 60 procent. Her er Nykredit/Totalkredit billigst med samlede løbende omkostninger til realkreditinstituttet på 0,4333 procent, hvilket svarer til 6.933 kroner om året.

Prisforskellen på at låne 1,6 millioner kroner i et realkreditlån hos henholdsvis det dyreste

selskab med den dyreste låntype og det billigste selskab med den billigste låntype er altså 12.771 kroner om året. Som forbruger skal du derfor se dig rigtig godt for, når du vælger både låntype og realkreditinstitut.

“Ud over at overveje, om du er hos det billigste realkreditinstitut, er det altså også værd at overveje, om du vil skifte til en låntype, hvor du i stedet for at smide penge ud til forskellige gebyrer kunne betale mere af på lånet,” siger Lars Baadsgaard, men gør opmærksom på, at man altid vil skulle have flere penge op af lommen om måneden, hvis man vil have de laveste udgifter, fordi de billigste lån samtidig er med afdrag. ■

Prisen varierer meget efter lånets størrelse

I testen er der taget udgangspunkt i et boliglån på 1,6 millioner kroner. Priserne er udregnet som samlede årlige løbende omkostninger til realkreditinstituttet i procent, og prisen i kroner ændrer sig, alt efter hvor stort dit boliglån er. Vil du vide, hvad den årlige pris for bidragssatser og evt. tillæg for afdragsfrihed og kursskæring ved rentetilpasning er, skal du gange restgælden på dit boliglån med de oplyste samlede løbende omkostninger til realkreditinstituttet i skemaet på foregående sider.



Gode råd om realkredit

• **Få minimum to tilbud:** Din egen bank vil enten selv eje eller have et økonomisk samarbejde med det realkreditinstitut, som din bankrådgiver anbefaler dig at tage lån i. Derfor kan der være en interessekonflikt, og det er bedst, at du beder om et alternativt realkreditlåntilbud fra minimum et andet realkreditinstitut.

• **Få lånetilbud samtidigt:** Hvis du skal sammenligne to eller tre lånetilbud, skal lånetilbuddene være udarbejdet på samme tidspunkt, ellers kan der mellem tilbudsregningerne være sket ændringer i obligationskursen, og du kan derfor ikke direkte sammenligne sådanne tilbud.

• **Pres etableringsomkostninger:** Bidragssatser, kursskæring og tillæg for afdragsfrihed er ofte ikke til forhandling. I stedet kan du forhandle etableringsomkostningerne til realkreditinstituttet.

• **Boligens vurdering er vigtig:** Realkreditinstitutterne kan vurdere din bolig til forskellig belåningsværdi. Belåningsværdien har betydning for, hvad du skal betale i bidragssats og tillæg for afdragsfrihed. Det kan derfor være en ide at vælge det realkreditinstitut, der vurderer din bolig til den højeste værdi. Du bør derfor også spørge ind til, hvilken belåningsværdi realkreditinstituttet har vurderet for din bolig.

Billigste realkreditlån i testen

er et fastforrentet lån med afdrag og en belåningsgrad på 0-60 procent hos Nykredit/Totalkredit. Samlede løbende omkostninger til realkreditinstituttet er for dette lån 0,4333. Det betyder, at du årligt vil skulle betale (ud over renten):

Boliglån på 1 million kroner:	4.333 kroner
Boliglån på 2 millioner kroner:	8.666 kroner
Boliglån på 3 millioner kroner:	12.999 kroner
Boliglån på 4 millioner kroner:	17.332 kroner

Dyreste realkreditlån i testen

er et lån med en 5-årig variabel rente med afdragsfrihed og en belåningsgrad på 0-80 procent hos Nordea Kredit. Samlede løbende omkostninger til realkreditinstituttet er for dette lån 1,2350. Det betyder, at du årligt vil skulle betale (ud over renten):

Boliglån på 1 million kroner:	12.350 kroner
Boliglån på 2 millioner kroner:	24.700 kroner
Boliglån på 3 millioner kroner:	37.050 kroner
Boliglån på 4 millioner kroner:	49.400 kroner

Ingen udsigt til, at bidragssatserne falder

De høje bidragssatser er formentlig kommet for at blive - også selv om realkreditinstitutterne nu er godt polstrede mod kommende kriser. Det siger eksperter og finanssektoren selv.



Især siden finanskrisen har danskerne skullet dykke stadig dybere i lommerne for at betale de omstridte bidragssatser til realkreditinstitutterne. Nu er finanskrisen kommet på afstand, økonomien er stabilere, og realkreditinstitutterne har fået økonomisk polstring, men der er ingen udsigt til, at bidragssatserne sænkes.

Det siger både eksperter og realkreditinstitutterne selv, trods det at det er meget store beløb, realkreditinstitutterne tager sig betalt fra forbrugerne i bidragssatser.

Ifølge tal fra Nationalbanken betalte danskerne 18 milliarder kroner i bidragssatser til realkreditinstitutterne i 2018. Det er en samlet stigning på 12,8 milliarder kroner siden 2003.

Stigningerne i bidragssatser tog for alvor fart fra 2011 til 2016, hvorefter bidragssatserne har ligget på nogenlunde samme høje niveau.

Argumentet for at hæve bidragssatserne har været at polstre banker og realkreditinstitutter mod fremtidige finansielle rutsjeture som den, der rystede verden i 2009 og i årene efter finanskrisen. Lovgiverne ønskede efter krisen at stille krav om, hvor meget kapital og økonomisk polstring banker og realkreditinstitutter skulle have.

En effektiv pengemaskine

De høje bidragssatser har i årevis skabt harme hos boligejerne, og tidligere i år landede real-

kreditinstitutternes gebyrhævninger i Højesteret. Her havde fire boligejere sagsøgt Totalkredit (ejet af Nykredit) og Jyske Realkredit for i 2014 og 2016 at have brugt bidragssatserne til at gøre boliglånene meget dyrere.

Højesteret slog imidlertid fast, at realkreditselskaberne har ret til at hæve bidragssatserne, med den begrundelse, at institutterne skal kunne beskytte sig i dårlige tider, og hvis myndighederne stiller større krav til økonomisk polstring.

Ifølge seniorøkonom hos Forbrugerrådet Tænk Morten Bruun Pedersen handler stigningerne i bidragssatserne ikke kun om at polstre selskaberne mod de dårlige tider. Bidragssat- ▶

serne er i sig selv blevet en vigtig indtjeningskilde for realkreditinstitutterne, som de nu meget nødig vil af med igen, siger han.

De mange milliarder kroner, der kradses ind i bidragssatser, lander hovedsageligt i lommerne på de store banker. Tre af de store realkreditinstitutter er nemlig datterselskaber af bankerne. Det drejer sig om Realkredit Danmark (ejet af Danske Bank), Jyske Realkredit (ejet af Jyske Bank) og Nordea Kredit (ejet af Nordea).

Det fjerde store realkreditinstitut er det foringsejede Nykredit, der som det eneste af de fire realkreditinstitutter ikke skal tjene penge ind til bankejeren. Hos Nykredit er bidragsbetalingen da også faldet lidt og er nu på det laveste niveau i mere end fem år.

DR Nyheder har tidligere i år sammenlignet udviklingen i bidragssatserne med realkreditinstitutternes overskud. Her fremgår det, at institutternes milliardoverskud følger stigningerne i bidragssatserne. Det er ifølge Morten Bruun Pedersen blot et tegn på, at realkreditinstitutterne - og deres bankejere - bruger bidragssatserne til at holde gang i en pengemaskine.

“Den generelle indtjening i pengeinstitutter-

ne er under pres. Det er en virksomheds opgave at få den størst mulige indtjening, og realkreditinstitutterne vil selvfølgelig gerne bruge realkreditditten som en indtjeningsmaskine,” siger han.

Derfor har realinstitutterne ikke noget incitament til at skrue ned for bidragssatserne igen.

“For hvis de gør det, forringer de jo blot deres egen forretning,” siger Morten Bruun Pedersen.

Dyrere at drive realkreditinstitut

Ifølge Jesper Rangvid, professor i finansiering ved Copenhagen Business School, skyldes de stigende bidragssatser til dels også, at finanskrisen har gjort det dyrere for realkreditinstitutterne at drive forretning.

“Siden finanskrisen er der sket en væsentlig kapitalopstramning over for banker og realkreditinstitutter. Men når et realkreditinstitut skal holde mere kapital, kan man måske bedst forklare konsekvensen ved at sige, at det medfører en stigning i produktionsomkostningerne ved at producere realkreditlån. Kapitalopstramningen har derfor betydet, at realkreditinstitutterne er blevet mere robuste mod finansielt stormvejr, men samtidig er det blevet dyrere at drive

realkreditinstitut, skyldes det blandt andet, at skifteomkostningerne er for høje og gennemsnitligt er steget med 16 procent i hele sektoren.

for privatøkonomien. Det mener Morten Bruun Pedersen, seniorøkonom i Forbrugerrådet Tænk.

“Folk bliver hængende ved det realkreditinstitut, de allerede har,” siger han og henviser til en rapport fra februar i år fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, hvori det fremgår, at kundernes mobilitet er dårlig.

Når danskerne generelt er så træge til at skifte bank og real-

kreditinstitut, skyldes det blandt andet, at skifteomkostningerne er for høje og gennemsnitligt er steget med 16 procent i hele sektoren.

“Det er altså ikke bare besværligt, men også dyrt at skifte realkreditinstitut. Det afholder mange fra at gøre det, selv om der måske kan være penge at spare,” siger Morten Bruun Pedersen.

Hverken eksperter eller den finansielle branche selv tror på, at bidragssatserne vil falde, men døren står på klem for kommende stigninger.

realkreditvirksomhed, og derfor er bidragssatserne blevet hævet,” forklarer han.

Er godt polstrede allerede nu

Tidligere i år kom rapporten ‘Realkredit- og prioritetslån. Priser og markedsudvikling’ fra Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen.

Her gør styrelsen status over de kapitalkrav for realkreditinstitutter i EU, som den såkaldte Basel-komite har foreslået.

Ifølge Basel-anbefalingerne bør realkreditinstitutter og banker indfase en økonomisk polstring frem til 2027. Men Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen vurderer, at de danske realkreditinstitutter under et allerede opfylder eller er meget tæt på at opfylde de krav, som ville gælde i dag, hvis det antages, at Basel-reglerne i 2027 var trådt i kraft.

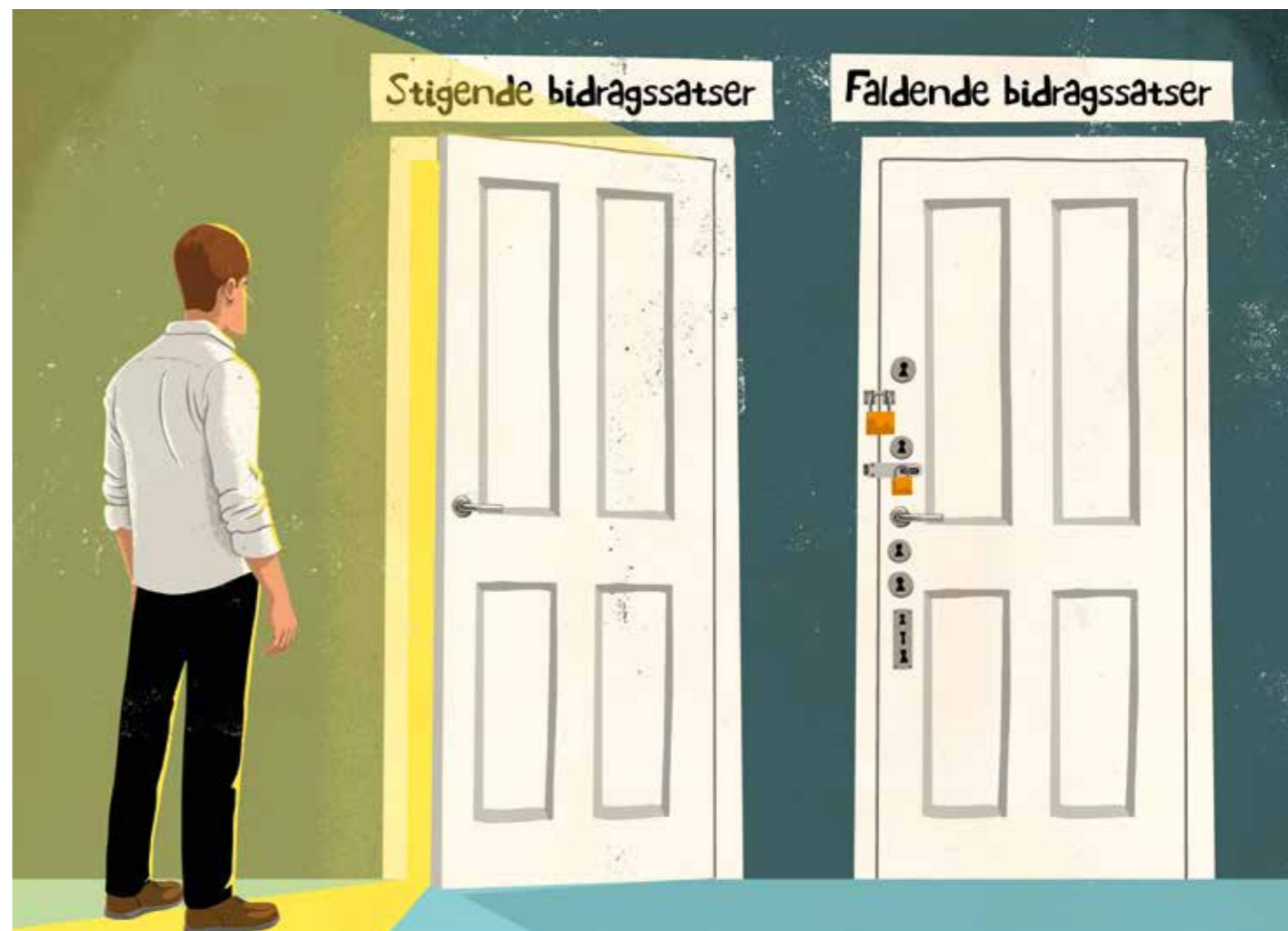
Eller for at sige det på en anden måde: Realkreditinstitutterne i Danmark har allerede nu så mange penge på kistebunden, at de kan modstå en ny finanskrisen. De er allerede nu tilstrækkelig godt polstrede.

Og så er det nærliggende spørgsmål jo, om den tilstrækkelige polstring så også kan få realkreditinstitutterne til at sænke bidragssatserne igen?

Jo, måske en smule, men så heller ikke ret meget mere, siger Jesper Rangvid.

“Med finanskrisen kom man ind i en periode, hvor man skulle opbygge egenkapitalen, og derfor hævdede man bidragssatserne ganske markant, men man har samtidig fået installeret en maskine, der er dyrere at drive, og som også vil være dyrere at drive fremover. Det kan godt være, at bidragssatserne vil falde en lille smule, men jeg tror ikke på, at de kommer i nærheden af niveauet fra før krisen,” siger professoren.

Heller ikke Morten Bruun Pedersen, seniorøkonom i Forbrugerrådet Tænk med speciale i banker og privatøkonomi, tror på, at der er udsigt til luft i økonomien med faldende



bidragssatser hos de boligejere, der har lån eller påtænker at optage lån i realkreditinstitutterne.

“Nej, jeg er desværre ikke særlig optimistisk med hensyn til, at vi ser et fald i bidragssatserne,” siger han.

Realkreditinstitutterne tror ikke på fald

Heller ikke hos realkreditinstitutterne er det muligt at finde sprækker af håb om, at størrelsen på bidragssatserne begynder at løbe den anden vej, så det bliver billigere at have lån hos realkreditinstitutterne.

“I Nordea Kredit har vi fastsat vores bidragssatser på baggrund af de omkostninger og den risiko, der er forbundet med de enkelte realkreditprodukter, og ikke for at opbygge et bestemt niveau af polstring. Vi har ingen aktuelle planer om at ændre vores bidragssatser,” siger Lise Nytoft Bergmann, chefanalytiker og boligøko-

nom i Nordea Kredit.

Samme besked kommer fra Mikkel Høegh, afdelingsdirektør i Jyske Realkredit.

“Det, som sker, når et realkreditinstitut skal polstre sig, er, at man går på kapitalmarkedet og henter kapital. Det vil sige, at man låner penge. Det betyder, at de stigende indtægter fra bidrag går til at forrente denne kapital. De, der stiller kapitalen til rådighed, vil have et afkast af deres penge, og det er et højere afkast, end vi ser på markederne for huslån, idet kapitalen her løber en anden risiko for tab,” forklarer han og fortsætter:

“Umiddelbart tror jeg, at satserne vil være uændrede, mens indtjeningen fra bidrag bliver

lavere. Indtjeningen i realkreditinstitutterne er under pres, idet der for øjeblikket er massive omlægninger til lån med fast rente.”

Hos Realkredit Danmark og Nykredit ønsker man ikke at udtale sig om fremtidige priser.

Men er der så grund til at frygte, at bidragssatserne kommer til at stige igen? Det kommer helt an på den generelle udvikling, siger professor Jesper Rangvid.

“Det vil nok næppe ske, medmindre man løber ind i en ny finansiell krise, så der er nye tab, der skal dækkes. Men i en normal situation er der ikke meget, der tyder på, at bidragssatserne behøver at stige voldsomt meget mere,” siger han. ■

“Det vil nok næppe ske, medmindre man løber ind i en ny finansiell krise, så der er nye tab, der skal dækkes.”

Jesper Rangvid, professor