

DANMARKS NATIONALBANK

20/20/60-LÅN

MINISEMINAR OM BOLIGMARKEDET OG BOLIGPOLITIK

Anders Møller Christensen



DANMARKS
NATIONALBANK

En konkret ejerlejlighed i Nuuk

• Ejendomsmæglerens opstilling i uddrag		andel
1 Udbetaling	259.500	10 pct.
2 Realkredit kontantprovenu	1.813.600	70 pct.
3 20/20/60-lån	521.900	20 pct.
Kontantpris i alt (1+2+3)	2.595.000	

Fokus på 20/20/60-lånet (som her er et 10/20/70-lån)

Oplysning om 20/20/60-lån i opstilling - uddrag

• Prioritet	Långiver	Hovedstol	1.års ydelse	ÅOP
1	Nykredit/DLR	1.859.049	120.701	4,9
2	Gr Hjemmestyre	521.900	0	0,0

Senere i opstilling om prioritet 2:

”Rente- og afdragsfrit i 20 år”

samt

”Kan ovetages af køber ved fremtidige ejerskifte”

Intet om rente- og afdragsvilkår efter år 20 !!!!

Subsidieelementet i 20/20/60

- Lånet rente- og afdragsfrit i 20 år
- Derefter afbetales det (formentligt) som et annuitetslån med en rente, der er Nationalbankens diskonto plus 3 pct.
- Subsidieelementer:
 - Et lån, der er rente- og afdragsfrit i 20 år og derefter forfalder i sin helhed har en dagskurs på ca. 41 ved en rente på 4,57 pct. p.a.
 - Kursen er 31, hvis renten er 6 pct. p.a.
 - Den lave rente fra år 20 til år 35 er et yderligere subsidieelement (fra kurs ca. 41 til ca. 36,5).

En konkret ejerlejlighed i Nuuk

- Alternativ og mere korrekt opstilling i uddrag

1	Udbetaling	259.500
2	Realkredit kontantprovenu	1.813.600

Nutidsværdi af 20/20/60 ved kurs 36,5

3a	Selvstyret/kommune betaler	331.400
3b	Køber betaler	190.500
4	Kontantpris i alt (1+2+3a+3b)	2.595.000
	Købers reelle kontantpris (4-3b)	2.263.600

Subsidieelementet i 20/20/60

- Subsidiet er reelt større end forskellen på kurs 100 og kurs 36,5
- Lånets lange løbetid vil udløse en højere rente end på et 30-årigt annuitetslån.
- Lånets placering sidst i prioritetsfølgen giver Selvstyret en kreditrisiko, som køber ikke betaler for.
- Selvstyret vil derfor ikke kunne sælge en pakke med 20/20/60 lån til kurs 36,5. Kursen vil blive en del lavere. Hvor meget? Tja, bum, bum. Er produktet attraktivt for nogen?

Landskassen

- I dag regnes et lån som en udgift på DA og DAU, når lånet ydes
- Lånet er opført som en udgift på DA, da det erhvervede finansielle aktiv har ringe værdi (kurs under 50)
- Hvis Selvstyret ønsker at deltage i finansiering af ejerboliger, er et 10 eller 20-årigt annuitetslån uden rente- og afdragsfrihed og med en rente, der afspejler risikoen, at foretrække.
- Vil det ødelægge byggeri af ejerboliger? Det vil afhænge af, hvad alternativerne koster. Og om alternativerne er til at få fat på. Afsmitning fra subsidier på udlejningsområdet.

Udformning af 20/20/60 og risiko for boble

- De første 20 år: Årlige prioritetsudgifter på (ca.) 116.500
- år 21 til 30: Prioritetsudgifter stiger med mere end 35 pct. til (ca.) 160.200 kr.
- år 31 til 35: Prioritetsudgifter falder til (ca.) 43.700
- Hoppet i år 21 er uheldigt. Kan give betalingsproblemer. Ikke alle vil kunne finde de 4.000 kr. ekstra om måneden. Mindre ekstrem stigning end ved de afdragsfrie lån i Danmark, som dog ikke er subsidierede **og fremgår af opstillingen.**
- Forbrugerbeskyttelse