

21. juni 2006

D-5236-5

/avr/kag

## ***Omlægning af realkreditgebyrbetaling***

### ***Indholdsfortegnelse***

1. Indledning .....	2
2. Sammenfatning og konklusioner .....	4
3. Realkreditgebyrer – regelsæt og økonomisk betydning .....	10
4. Datagrundlag og metode .....	14
4.1 Spørgeskemaundersøgelsen .....	14
4.2 Registerundersøgelsen .....	15
5. Boligorganisationernes adfærd og holdninger ved optagelse af lån til alment nybyggeri .....	17
5.1 Organisering af udbuddet .....	17
5.2 Valg af realkreditinstitut .....	19
5.3 Prioritering af gebyrer m.v. og forhandling af samme .....	20
5.4 De adspurgtes opfattelse af konkurrenceintensiteten .....	22
5.5 Sammenfatning .....	22
6. Registerundersøgelsen .....	24
6.1 Det løbende bidrag .....	24
6.2 Stiftelsesprovision .....	25
6.3 Byggelånsrenten .....	29
6.4 Sammenhæng mellem byggelånsrente og stiftelsesprovision .....	34
7. Sammenhæng mellem låntageradfærd og konkurrenceintensitet .....	36
7.1 Direkte henvendelse til långiver (gruppe 1) .....	38
7.2 Separat indhentning af lånetilbud (gruppe 2) .....	39
7.3 Prioriterer at forhandle tilskud (gruppe 3) .....	40
7.4 Restgruppen (gruppe 4) .....	40

## 1. Indledning

Med virkning for tilsagn givet efter 1. januar 2000 er der gennemført en omlægning af betalingen af stiftelsesprovision og løbende bidrag på realkreditlån til finansiering af offentligt støttet boligbyggeri (almene boliger og andelsboliger), jf. lov nr. 1086 af 29. december 1999. Omlægningen indebærer, at stiftelsesprovisionen medregnes i anskaffelsessummen, samt at de løbende bidrag fuldt ud tillægges beboerbetalingen.

Formålet med omlægningen var at styrke konkurrencen i forbindelse med finansieringen af det støttede byggeri og derved at reducere de offentlige støtteudgifter.

I en spørgsmålsbesvarelse under folketingsbehandlingen af lovforslaget (L 124, 1999-2000) tilkendegav den daværende by- og boligminister at være indstillet på at foretage en evaluering af ændringerne omkring betalingen af løbende bidrag og stiftelsesprovision, når der forelå et rimeligt erfaringsgrundlag. Denne evaluering foreligger hermed.

I medfør af lov om realkreditlån og realkreditobligationer er der fastsat maksimumgrænser for stiftelsesprovision og løbende bidrag på realkreditlån til støttet byggeri. Realkreditrådet har, blandt andet med henvisning til den øgede konkurrence afledt af ovennævnte omlægning, ønsket at disse maksimumgrænser fjernes. Til brug for regeringens eventuelle overvejelser om en sådan fjernelse af maksimumgrænserne indeholder nærværende undersøgelse derfor også en vurdering af de konkurrencemæssige og omkostningsmæssige aspekter heraf.

Undersøgelsen er baseret på registeroplysninger fra Socialministeriets databank (BOSSINF) vedrørende alment byggeri og data indsamlet via spørgeskema til udvalgte almene boligorganisationer.

De støttede andelsboliger indgår ikke i undersøgelsen, da støtten hertil blev omlagt til engangstilskud uafhængigt af realkreditbelåningen pr. 1. april 2002.

Lån til kommunalt ejede ældreboliger optaget i KommuneKredit anvendes udelukkende som sammenligningsgrundlag og kun i visse af analyserne, idet låntagning i KommuneKredit på væsentlige punkter adskiller sig fra realkreditinstitutterne, jf. afsnit 3.

Rapporten er opbygget på følgende måde: Afsnit 2 sammenfatter undersøgelsens konklusioner. I afsnit 3 gennemgås regelsættet før og efter gebyromlægningen og gebyrbetalings økonomiske betydning. Afsnit 4 omhandler en præsentation af datagrundlaget, samt de beregningsmetoder som er anvendt ved undersøgelsen. Spørgeskemaundersøgelsens resultater gennemgås i afsnit 5, og registerundersøgelsen i afsnit 6. I afsnit 7 kombineres resultaterne fra register- og spørgeskemaundersøgelserne.

Et endeligt udkast til nærværende rapport har i januar 2006 været i sendt i ”teknisk høring” i Realkreditrådet, KommuneKredit, Konkurrencestyrelsen, Finanstilsynet og Indenrigs- og Sundhedsministeriet. De modtagne bemærkninger er blevet behandlet og har på enkelte punkter ført til ændringer.

Af Realkreditrådets høringssvar fremgår, at rådets helt overordnede opfattelse er, at *”rapportens konklusioner vedrørende konkurrence ikke stemmer overens med den gennemførte analyse ... Det konkluderes således, at der (også efter omlægningen pr. 1. januar 2000) synes at være væsentlige konkurrencemæssige problemer. Ligeledes fremhæves det, at en fjernelse af maksimalsatsen på realkreditinstitutternes bidrag med meget stor sandsynlighed vil føre til højere bidrag..”*.

## 2. Sammenfatning og konklusioner

Formålet med omlægningen af realkreditgebyrbetalingen pr. 1. januar 2000 var at styrke konkurrencen i forbindelse med finansieringen af det støttede byggeri (almene boliger og andelsboliger) og derved reducere de offentlige støtteudgifter. Før omlægningen havde de almene bygherrer intet økonomisk incitament til at forsøge at konkurrere stiftelsesprovisionen og det løbende bidrag ned, fordi betalingen fuldt ud påhvilede staten. Omlægningen indebærer, at stiftelsesprovisionen i dag medregnes i anskaffelsessummen, og at de løbende bidrag fuldt ud tillægges beboerbetalingen. Almene bygherrer, som ønsker at holde anskaffelsessummen og beboerbetalingen nede, har derfor et incitament til at forsøge at konkurrere stiftelsesprovisionen og det løbende bidrag ned.

Undersøgelsen konkluderer, at omlægningen ingen effekt har haft på det løbende bidrag – som omkostningsmæssigt vejer langt tungere end stiftelsesprovisionen – og at omlægningen i et vist omfang kan have haft en effekt på stiftelsesprovisionen. Heraf kan man imidlertid ikke konkludere, hvor store eller små effekter omlægningen har haft for konkurrencen og finansieringsomkostningerne.

Spørgeskemaundersøgelsen tyder på, at realkreditfinansieringen og byggelånet forhandles i en samlet pakke. Konkurrencen på realkreditfinansieringen kan derfor give sig udslag i lavere byggelånsrenter. Denne overførsel af konkurrencen komplicerer analyserne betydeligt. Ud fra registerundersøgelsen konkluderes, at der i en række tilfælde kan spores en direkte effekt på byggelånsrenten af konkurrencen på realkreditbelåningen, og at der i de fleste tilfælde er en sandsynlig effekt. Analyserne kompliceres af, at der i nogle tilfælde foregår forhandlinger om tilskud på byggesagen. Således synes der – også efter omlægningen – at være væsentlige konkurrencemæssige problemer. Problemerne knytter sig både til markedets gennemsigtighed og til incitamenter.

De umiddelbare resultater af undersøgelsen kan sammenfattes i følgende punkter, som efterfølgende uddybes.

- Omlægningen har ikke haft nogen effekt på størrelsen af det løbende bidrag. Alle realkreditinstitutterne opkræver både før og efter omlægningen det maksimalt tilladte bidrag.
- Der kan efter omlægningen konstateres en vis spredning i den stiftelsesprovision, realkreditinstitutterne opkræver. Det er ikke muligt ud fra datamaterialet at konkludere, hvorvidt omlægningen har ført til en lavere stiftelsesprovision. Efter omlægningen opkræves der i ca. en tredjedel af lånesagerne maksimal stiftelsesprovision.
- Det kan konstateres, at omlægningen ikke har haft den forventede effekt på det løbende bidrag og stiftelsesprovisionen tilsammen.

Dertil vejer stiftelsesprovisionen for lidt i den samlede gebyrbetaling.

- Undersøgelsen bekræfter, at konkurrencen på realkreditbelåningen giver sig udslag i lavere byggelånsrenter og -gebyrer. Både før og efter omlægningen er der tilfælde, hvor byggelånsrenten er nul. Dog er der flere tilfælde efter omlægningen (hvor renteniveauet også var lavere) end før.
- Det er ikke muligt ud fra *registerundersøgelsen* entydigt at konkludere, at omlægningen af realkreditfinansieringen har skærpet konkurrencen på den samlede pengeinstitut- og realkreditfinansiering og medført generelt lavere byggelånsrenter. Omlægningen kan imidlertid heller ikke afvises at have haft effekt. Undersøgelsen af renteeffekterne vanskeliggøres af, at renteniveauet har været generelt faldende gennem hele perioden, og at byggelånsrenterne størrelse ikke kun varierer med ændringer i det generelle renteniveau, men også påvirkes af byggetiden, som typisk er længere, jo større et projekt er.
- Knap 25 pct. af *spørgeskemaundersøgelsens* respondenter svarer, at omlægningen har skærpet konkurrencen.
- En fjernelse af maksimalsatsen på realkreditinstitutternes bidrag – som ønsket af realkreditinstitutionerne – vil med meget stor sandsynlighed føre til højere bidrag. Det skyldes, at bidraget i alle lånesager ligger på maksimalsatsen, som derfor udgør en effektiv begrænsning. Bidragsbetalingerne vejer tungt i de samlede låneomkostninger.

At der ikke er konkurrence på bidragsatsen bestrides ikke i det omtalte høringssvar fra Realkreditrådet. Heraf fremgår, at konkurrencen især ligger på omkostningsparametre, der påvirker anskaffelsessummen, dvs. stiftelsesprovisionen og – som led i en samlet finansieringsløsning – tillige byggelånsrenten. Det er muligt, at de boligorganisationer, der som ovenfor nævnt har svaret, at der er konkurrence med hensyn til det løbende bidrag hentyder til, at der kan være en sådan indirekte konkurrence via f.eks. byggelånsrenten.

Tabel 2.1 viser de gennemsnitlige satser for centrale omkostningsparametre (løbende bidrag, stiftelsesprovision og byggelånsrenter), som almene byggeprojekter har betalt i perioden 2000-2004. Tabel 2.1 kombinerer data fra register- og spørgeskemaundersøgelserne, idet det vises, hvordan omkostningsparametrene dokumenteret i registerundersøgelsen varierer med f.eks. låntagernes adfærd (dvs. adfærden på efterspørgselsiden), der spørges til i spørgeskemaerne.

Tabel 2.1: Gennemsnitlige satser for centrale omkostningsparametre for almene byggeprojekter med tilsagn efter 1999

	Løbende bidrag (pct. pr. år af hovedstol)	Stiftelsesprovision (pct. af hovedstol)	Byggelånsrenter (pct. af anskaffelsessum)
Alle projekter i registerundersøgelsen	0,27	0,43	0,95
Alle projekter i spørgeskemaundersøgelsen	0,27	0,50	0,79
Boligorganisationen henvender sig altid/ofte direkte til en enkelt udbyder	0,27	0,21	0,88
Boligorganisationen indhenter altid/ofte separat tilbud på byggelån og realkreditlån	0,27	0,25	1,15
Boligorganisationen prioriterer mulighed for at forhandle tilskud	0,27	0,29	1,09
Øvrige boligorganisationer i spørgeskemaundersøgelsen	0,27	0,60	0,63

Note: Tabellen viser ikke samtlige gebyrer mv., som de almene byggeprojekter betaler. Alle gennemsnit er uvægtede.

Med hensyn til det *løbende bidrag* viser registerundersøgelsen, jf. tabel 2.1, at bidraget altid ligger på maksimalsatsen på maksimalt 0,27 pct. pr. år af hovedstolen. Dette gælder samtlige af registerundersøgelsens lånesager i alle år – dvs. både før og efter omlægningen.

Med hensyn til *stiftelsesprovision* viser tabel 2.1, at satsen for samtlige byggeprojekter, der er omfattet af gebyromlægningen, i gennemsnit udgør ca. 0,43 pct., dvs. mærkbart under maksimalsatsen på 1,0 pct. Mere interessant end gennemsnittet er imidlertid den bagvedliggende spredning. I næsten halvdelen af projekterne har realkreditinstitutterne ikke opkrævet nogen stiftelsesprovision. Omvendt ligger stiftelsesprovisionen for ca. 1/3 af projekterne. Der findes ikke data for stiftelsesprovisionen forud for gebyromlægningen. Efter omlægningen kan der i registerundersøgelsen i den sidste del af perioden spores en tendens til, at satsen gradvist bliver lavere.

Konkurrencen på området bevirker, at det i mange tilfælde kan lade sig gøre at optage realkreditlån til alment byggeri uden at betale stiftelsesprovision. På den anden side fremgår det, at der fortsat er en del projekter, hvor der betales fuld stiftelsesprovision samtidig med, at der betales fuldt løbende bidrag.

For løbende bidrag og stiftelsesprovision set under ét ligger udgifterne *ikke* på et niveau, der er så lavt, at det svarer til det niveau for den samlede gebyrbetaling, som forventedes at blive resultatet af omlægningen af gebyrbetalingen, jf. afsnit 3. Dertil vejer stiftelsesprovisionen for lidt i forhold til nutidsværdien af det løbende bidrag.

Det generelle billede ud fra spørgeskemaundersøgelsen er, at der er en vis konkurrence mellem realkreditinstitutterne i forbindelse med de almene boligorganisationers indhentning af lånetilbud til alment byggeri. Oftest

indhentes der således flere lånetilbud. Endvidere er det opfattelsen blandt et klart flertal af boligorganisationerne, at der på nogle områder er reel konkurrence mellem realkreditinstitutterne. Dette gør sig dog ikke gældende med hensyn til løbende bidrag, hvor det kun er 1/3 af boligorganisationerne, der vurderer, at der er konkurrence mellem institutterne.

Kun knap 25 pct. af de almene boligorganisationer angiver, at de har ændret fremgangsmåde ved indhentningen af lånetilbud som følge af omlægningen af gebyrbetalingen pr. 1. januar 2000. Heraf angiver 1/3, svarende til omkring 8 pct. af samtlige boligorganisationer i undersøgelsen, at de indhenter flere tilbud end for fem år siden.

Ifølge spørgeskemaundersøgelsen er der fortsat en del almene boligorganisationer, der ved indhentning af lånetilbud henvender sig direkte til et enkelt realkreditinstitut og således ikke udsætter finansieringen af byggesagen for direkte konkurrence. (Ved en samlet finansieringsløsning, jf. nedenfor, kan henvendelsen også ske til en bank). Tabel 2.1 viser, at for de organisationer, der har anvendt denne fremgangsmåde, ligger stiftelsesprovisionen i gennemsnit på 0,21 pct., hvilket svarer til kun halvdelen af den gennemsnitlige stiftelsesprovision for samtlige projekter. Givet den konstaterede fordeling af stiftelsesprovisionen betyder det, at mange af disse projekter har en stiftelsesprovision på 0. Man kan således konkludere, at selvom organisationerne går direkte til en enkelt låneudbyder, kan det altså godt lade sig gøre at forhandle stiftelsesprovisionen helt væk.

Spørgeskemaundersøgelsen viser, at boligorganisationerne i et vist omfang satser på at opnå et *tilskud til byggesagen* fra realkreditinstitutterne, dvs. en form for negativ stiftelsesprovision. Hverken register- eller spørgeskemaundersøgelse giver mulighed for at foretage en egentlig belysning af omfanget af disse tilskud. Spørgeskemaundersøgelsen viser dog, at en del boligorganisationer ved valg af realkreditinstitut lægger vægt på muligheden for at opnå tilskud til byggesagen.

Tabel 2.1 viser, at de boligorganisationer, der lægger vægt på tilskud, i gennemsnit har en stiftelsesprovision på 0,29 pct. på deres projekter, dvs. halvdelen af gennemsnittet for samtlige projekter. Dette er ensbetydende med, at mange af disse projekter har en stiftelsesprovision på 0.

Som led i en samlet finansieringsløsning, der omfatter såvel realkreditlån som byggelån, kan *byggelånsrenten* ”bringes i spil”. Der indhentes et samlet tilbud hos et ”konsortium” bestående af realkreditinstitut og pengeinstitut, hvilket i princippet giver mulighed for at opnå en lavere byggelånsrente end ved separat indhentning af tilbud på byggelån, fordi realkreditinstituttet betaler pengeinstituttet for at tilbyde en lavere byggelånsrentesats. Realkreditrådet anfører i deres høringssvar, at konkurrencen på realkreditbelåningen kommer til udtryk i en sådan konkurrence på byggelånsrenterne.

For realkreditinstitutterne indebærer dette, at ”rabatten” på byggelånet finansieres af det løbende bidrag, således at bruttoindtjeningen på realkreditlånet først bliver positiv efter en årrække. Dette forklarer derfor også, at realkreditinstitutterne er begyndt at knytte såkaldte *indfrielsesklausuler* til deres lån. Disse klausuler indebærer, at lån ikke uden samtykke fra realkreditinstituttet kan indfries i den periode, hvor bruttoindtjeningen er negativ, og at samtykke kun kan opnås mod betaling af kompensation til udligning af den manglende indtjening. Anvendelsen af denne type klausuler er ikke belyst i nærværende undersøgelse.

Omkring 70 pct. af boligorganisationerne angiver, at de altid/ofte indhenter ét samlet tilbud på realkreditlån og byggelån. Datamaterialet giver ikke mulighed for direkte at belyse byggelånsrentesatsen, men alene udgifterne til byggelånsrenter.

Der er dog ikke tvivl om, at overførsel af konkurrence til byggelånsrenten forekommer. For det første er der en del projekter, hvor udgifterne til byggelånsrenter ligger på 0 eller meget tæt på 0. For det andet ligger byggelånsrenterne noget højere for projekter, hvor der indhentes separat tilbud på realkreditlån og byggelån. Denne forskel kan (med en vis forsigtighed) fortolkes som effekten af at indhente et samlet finansieringstilbud. Af tabel 2.1 fremgår, at byggelånsrenten for byggeprojekter, hvor bygge- og realkreditfinansieringen holdes adskilt, ligger omkring 0,5 pct. point over byggelånsrenten ved samlet finansieringstilbud. I registerundersøgelsen er der en del lånesager, hvor stiftelsesprovisionen er 0 og hvor byggelånsrenten samtidig er 0 eller meget lav.

Med hensyn til de almene boligorganisationer, der ifølge spørgeskemaundersøgelsen indhenter tilbud på realkreditlån separat ses i tabel 2.1, at stiftelsesprovisionen på deres projekter i gennemsnit udgør 0,25 pct., dvs. halvdelen af gennemsnittet for alle projekter. Målt på gennemsnittet er der således sket en skærpelse af konkurrencen på stiftelsesprovisionen.

Konklusionen ud fra spørgeskemaundersøgelsen er, at der allerede var en vis konkurrence før gebyromlægningen, og at omlægningen kun i begrænset omfang har skærpet konkurrencen.

Det er spørgsmålet, om konkurrencen aktuelt kan siges at være tilstrækkelig intensiv. I den forbindelse bør det ikke overses, at realkreditinstitutternes provenu fra gebyrerne alt andet lige er vokset realt siden 1. januar 2000, dels som følge af forhøjelsen af lånegrænsen for realkreditlån til alment byggeri fra 84 til 91 pct. af anskaffelsessummen pr. 15. juni 2001, jf. kapitel 3, dels som følge af forholdsvis kraftige reale stigninger i det almene byggeris anskaffelsessumme gennem hele perioden.

Som det fremgår ovenfor, konkurrerer realkreditinstitutterne ikke direkte på størrelsen af de løbende bidrag, som altid svarer til den maksimale sats.



Omlægningen har ikke haft så kraftig incitamentsvirkning, at det løbende bidrag er blevet konkurreret ned under maksimalsatsen. Dvs. at det faktum, at det nu er lejerne, der skal betale det løbende bidrag og ikke staten, har ikke bevirket, at bygherrerne har ønsket/formået at bryde markedets/realkreditinstitutternes praksis med en helt fast sats for de løbende bidrag på lån til almene boligorganisationer.

Det kan ikke afvises, at en medvirkende årsag til de systematiske høje bidrag er, at bygherrerne prioriterer konkurrencen på de omkostningsparametre, der påvirker anskaffelsessummen, dvs. især stiftelsesprovision og byggelånsrenter, højere end bidraget.

Indførelsen af maksimumbeløb for alment byggeri pr. 1. januar 2004 kan således meget vel tænkes yderligere at øge boligorganisationernes fokus på anskaffelsessummerne og disse omkostningsparametre.

Givet at samtlige lån har det maksimale løbende bidrag, vil effekten af en ophævelse af maksimalprisbestemmelserne på gebyrerne med stor sikkerhed være, at det løbende bidrag i gennemsnit vil blive højere end i dag.

Samtidig optages der fortsat, om end i begrænset omfang, lån til alment byggeri, hvor der betales fuld stiftelsesprovision. Det kan derfor heller ikke afvises, at en ophævelse af maksimalprisbestemmelserne på gebyrerne også her vil føre til en lidt højere gennemsnitlig stiftelsesprovision.

### 3. Realkreditgebyrer – regelsæt og økonomisk betydning

Størstedelen af anskaffelsessummen for nye almene boliger finansieres med realkreditlån. Almene boliger med tilsagn i perioden fra 15. juni 2001 til 31. december 2006 finansieres med 91 pct. realkreditlån, 7 pct. kommunal grundkapital og 2 pct. beboerindskud. Alment byggeri med tilsagn før 15. juni 2001 og efter 31. december 2006 finansieres med 84 pct. realkreditlån, 14 pct. grundkapital og 2 pct. beboerindskud.

De væsentligste omkostninger i forbindelse med optagelse af realkreditlån er stiftelsesprovision og løbende bidrag til dækning af administrative omkostninger m.v. I medfør af § 15 i lov om realkreditlån og realkreditobligationer er der fastsat en maksimal sats for såvel stiftelsesprovision som for løbende bidrag. Det maksimale løbende bidrag er fastsat til 0,27 pct. p.a. af pantebrevshovedstolen for nominallån, der finansierer støttet nybyggeri efter almenboligloven, og som udbetales efter den 1. januar 1999 (jf. den daværende økonomiministers godkendelse heraf i brev af 21. oktober 1999). Den maksimale stiftelsesprovision er 1 pct. af pantebrevshovedstolen (jf. godkendelse af 19. maj 1995).

I tabel 3.1 vises den maksimale stiftelsesprovision og det maksimale bidrag som andel af anskaffelsessummen før og efter forhøjelsen af lånegrænsen pr. 15. juni 2001. Denne andel vil ændres ved ændringer af lånegrænsen, idet maksimalsatserne er fastsat i forhold til hovedstolen.

Tabel 3.1: Realkreditgebyrer i procent af anskaffelsessum

	Før 15. juni 2001	Fra 15. juni 2001
Stiftelsesprovision	0,84	0,91
Bidrag	0,227	0,246

Note: 15. juni 2001 ændredes den kommunale grundkapital fra 14 til 7 pct. og realkreditfinansieringen ændredes fra 84 til 91 pct. af anskaffelsessummen.

Kilde: Socialministeriets beregninger.

Forhøjelsen af lånegrænsen har således medført, at realkreditinstitutternes provenu fra gebyrerne er steget med godt 8 pct. ved fuld udnyttelse af de maksimale satser.

Realkreditlån til kommunalt ejede ældreboliger kan – modsat alle andre almene boliger – tillige optages i KommuneKredit. KommuneKredit er ikke et traditionelt realkreditinstitut. Der ydes lån med sikkerhed i den kommunale skatteudskrivning og ikke som for de øvrige institutters vedkommende med pant i den enkelte ejendom. Også på andre væsentlige punkter adskiller KommuneKredit sig fra de øvrige realkreditinstitutter. KommuneKredit opkræver f.eks. ikke stiftelsesprovision og må højst opkræve 0,08 pct. i løbende bidrag, jf. regler fastsat af Indenrigs- og Sundhedsministeriet.

På baggrund af disse forskelle anvendes data vedrørende lån optaget i KommuneKredit ikke i selve analyserne. Disse baseres alene på data ved-

rørende lån optaget i et af de fire traditionelle realkreditinstitutter<sup>1</sup>. Data vedrørende lån optaget i KommuneKredit benyttes udelukkende som sammenligningsgrundlag og kun i visse af analyserne.

Stiftelsesprovisionen blev før gebyromlægningen pr. 1. januar 2000 tillagt ydelsen af de lån, der finansierede det støttede byggeri. Da låntagers betaling er fastsat som en andel af anskaffelsessummen, var det reelt staten, som betalte stiftelsesprovisionen gennem ydelsesstøtten. Låntager havde dermed ikke incitament til at søge stiftelsesprovisionen nedbragt. Efter omlægningen medtages stiftelsesprovisionen i anskaffelsessummen. Hermed påvirkes låntagers betaling – ligesom statens udgifter til ydelsesstøtte – af provisionssatsen, og låntager får derfor et incitament til at nedbringe satsen.

De løbende bidrag til realkreditinstituttet eller KommuneKredit blev før omlægningen ligeledes tillagt ydelsen. Dette virkede på tilsvarende måde ikke fremmende på konkurrencen på området. Efter omlægningen indgår de løbende bidrag direkte i beboerbetalingen. Dermed får låntager et incitament til at opnå den lavest mulige bidragsbetaling. Også de statslige udgifter til individuel boligstøtte vil reduceres ved en lavere bidragsbetaling.

Det blev i lovforslagets bemærkninger (L 124, 1999-2000) anslået, at omlægningerne tilsammen ville medføre, at den initiale beboerbetalning ville stige med ca. 6 pct. ved uændret beboerbetalingsprocent og fuld udnyttelse af de gældende maksimale satser for stiftelsesprovision og løbende bidrag. Beboerne blev kompenseret herfor med en samtidig nedsættelse beboerbetalingen. Kompensationen blev fastsat til godt  $\frac{3}{4}$  af den maksimale stigning.

Baggrunden for at beboerne ikke blev fuldt kompenseret var en forventning om, at den øgede konkurrence på dette område blandt realkreditinstitutterne ville betyde, at niveauet for realkreditgebyrerne kom ned under de maksimale satser, og at beboerbetalingen derfor i praksis ville forblive (nominelt) uforandret af omlægningen. For almene boliger blev beboerbetalingsprocenten således reduceret fra årligt 3,6 pct. af anskaffelsessummen til 3,4 pct.

Nedenfor belyses den relative økonomiske betydning af realkreditgebyrerne og byggelånsrenten. Der måles både i forhold til anskaffelsessum og husleje, jf. tabel 3.2 og 3.3. Tabellerne viser den indbyrdes økonomiske betydning af gebyrerne.

I beregningerne forudsættes, at den gennemsnitlige anskaffelsessum for en almen familiebolig udgør 14.300 kr./m<sup>2</sup>, svarende til 1.250.000 kr. for en bolig på 87 m<sup>2</sup>. Endvidere forudsættes, at de maksimale satser for stiftelsesprovision og bidrag udnyttes fuldt ud, og at udgifterne til byggelåns-

---

<sup>1</sup> Realkredit Danmark (RD), Nykredit, BRF Kredit (BRF) og LR Realkredit (LR).

rente udgør 1,5 pct. af anskaffelsessummen. Renten er forsøgt ”renset” for effekten af ”konkurrenceovervæltning” ved indhentning af samlet finansieringstilbud, jf. afsnit 5 og 6.3, idet der er anvendt en rente, der ligger lidt under gennemsnitlig byggelånsrente for kommunalt ejede ældreboliger, hvor KommuneKredit står for realkreditfinansieringen<sup>2</sup>. I nutidsværdiberegningerne er der benyttet en kalkulationsrente på 5,5 pct. p.a., svarende til den diskonteringsrente, der er anvendt på finansloven for 2005.

Tabel 3.2: Størrelsen af de enkelte omkostningskomponenter, opgjort som nutidsværdi

	Nutidsværdi af omkostninger (kr./m <sup>2</sup> )	Nutidsværdi af omkostninger (pct.)	Nutidsværdi af omkostninger i pct. af a-sum
Bidrag	511	59,7	3,6
Stiftelsesprovision	130	15,2	0,9
Byggelånsrente	214	25,1	1,5
I alt	855	100,0	6,0

Note: I beregningerne indgår de maksimale satser for stiftelsesprovision og bidrag. Byggelånsrenten er sat til 1,5 pct. af anskaffelsessummen.

Kilde: Socialministeriets beregninger.

Af tabel 3.2 fremgår, at ved fuld udnyttelse af de maksimale satser udgør nutidsværdien de to realkreditgebyrer 4,5 pct. af anskaffelsessummen, og at det løbende bidrag vejer 4 gange så tungt som stiftelsesprovisionen. Anvendelse af en lavere kalkulationsrente ville medføre en højere nutidsværdi af bidraget – og omvendt.

Tabel 3.3: Huslejevirkningen af de enkelte omkostningskomponenter i det første driftsår

	Huslejebelastning 1. år (kr./m <sup>2</sup> /år)	Huslejebelastning 1. år (kr./bolig/måned)
Bidrag	35	256
Stiftelsesprovision	5	32
Byggelånsrente	7	53
I alt	47	341

Kilde: Socialministeriets beregninger.

Det ses af tabel 3.2 og 3.3, at ved fuld udnyttelse af de maksimale satser udgør nutidsværdien af stiftelsesprovisionen 130 kr./m<sup>2</sup>. Det medfører en årlig huslejebelastning på 5 kr./m<sup>2</sup>. Det løbende bidrag udgør 35 kr./m<sup>2</sup> om året. Den samlede huslejebelastning fra de to realkreditgebyrer udgør dermed 40 kr./m<sup>2</sup> om året, svarende til *290 kr. pr. måned for en gennemsnitsbolig*.

<sup>2</sup> Det antages, at byggelånsrenten for kommunalt ejede ældreboliger fastsættes uafhængigt af realkreditfinansieringen, fordi KommuneKredit yder stort set alle lån til denne boligtype. Endvidere antages, at byggetiden, som har betydning for byggelånsrentens andel af anskaffelsessummen, jf. afsnit 6.3, er nogenlunde ens for kommunalt ejede ældreboliger og andre almene boliger.

Hvis de faktiske satser som forudsat ved gebyromlægningen bliver konkurreret ned på et niveau svarende til 75 pct. af de maksimale satser, bliver huslejelastningen 30 kr./m<sup>2</sup>, svarende til 220 kr. pr. måned. Til sammenligning skønnes huslejen i en gennemsnitsbolig at udgøre 825 kr./m<sup>2</sup> om året, svarende til 6.000 kr. pr. måned.

#### 4. Datagrundlag og metode

Undersøgelsen er baseret på oplysninger fra spørgeskemaundersøgelsen samt på registeroplysninger.

Spørgeskemaundersøgelsen retter sig mod et udsnit af boligorganisationer og boligadministratorer. Formålet med undersøgelsen var at belyse låntagers adfærd og holdninger i forbindelse med optagelse af lån til opførelse af alment nybyggeri.

Den registerbaserede undersøgelse er baseret på Socialministeriets database BOSSINF, der blandt andet giver overblik over satser og bidrag på alle lån optaget i den undersøgte periode.

##### 4.1 Spørgeskemaundersøgelsen

Spørgeskemaet, der består af 19 spørgsmål, blev udsendt til 39 boligorganisationer eller forretningsførere i maj 2004. I alt 30 besvarede spørgeskemaet, hvilket giver en svarprocent på ca. 80. En gengivelse af spørgeskemaet findes i bilag 1, og heraf fremgår også svarfordelingen på de enkelte spørgsmål.

Udvælgelsen af boligorganisationer/forretningsførere til undersøgelsen er sket på baggrund af:

- antal finansieringssager vedrørende alment nybyggeri i boligorganisationen siden 1. januar 2000
- antal afdelinger og boliger den enkelte organisation administrerer
- geografisk placering

I udvælgelsen er der lagt vægt på, at organisationerne til sammen illustrere forskellene indenfor hvert enkelt kriterium (få eller mange finansieringssager, få eller mange afdelinger osv.) og forskelle mht. administrationsforhold.

Skemaerne blev primært udfyldt af forretningsføreren (18) eller af en medarbejder i boligorganisationens administration (11). Herudover har en enkelt bygherrerådgiver deltaget.

De 30 deltagere i spørgeskemaundersøgelsen administrerede i juni 2004 ca. 2.580 afdelinger og ca. 185.500 boliger. I alt er der ca. 800 boligorganisationer, der administrerer godt 8.000 selvstændige afdelinger. Afdelingerne bestyrer godt 500.000 boliger. Undersøgelsen omfatter således ca. 40 pct. af samtlige afdelinger og ca. 40 pct. af samtlige almene boliger. Det er langt fra alle boligorganisationer, der igangsætter nybyggeri. Målt i forhold til nybyggeriet – og dermed antallet af lånesager – repræsenterer spørgeskemaundersøgelsen mere end 40 pct.

Undersøgelsen omfatter både organisationer, der administrerer mange og få afdelinger. Antallet af administrerede afdelinger varierer fra 0 til 475

med et gennemsnit på 85 afdelinger<sup>3</sup>. Tilsvarende varierer antallet af ”administrerede” boliger fra 0 til 40.000 med et gennemsnit på ca. 6.100 boliger.

Fra januar 2000 og frem til juni 2004 har undersøgelsens boligorganisationer tilsammen haft ca. 669 sager om finansiering af nybyggeri. Den enkelte respondent har haft mellem 2 og 170 finansieringssager, hvor gennemsnittet ligger på 22 finansieringssager. De fleste byggesager har vedrørt finansieringen af 11 til 30 boliger (51 pct.). 25 procent vedrørte finansieringen af 31 til 50 boliger og 9 pct. af finansieringssagerne vedrørte byggeprojekter med mere end 50 boliger. 15 vedrørte fra 1 til 10 boliger.

Der er ikke tale om en repræsentativ spørgeskemaundersøgelse i traditionel statistisk forstand, idet der eksempelvis er en stor overvægt af store organisationer. Dog er der tale om en undersøgelse med en meget høj dækningsgrad.

#### *4.2 Registerundersøgelsen*

Registerundersøgelsen er baseret på kommunernes indberetning til Socialministeriets informations- og forvaltningssystem, BOSSINF. Det løbende bidrag belyses ud fra BOSSINF-BET (lånesagsregister) mens byggelånsrenten og stiftelsesprovisionen belyses ud fra BOSSINF-STB (støttesagsregister). Databaserne indeholder oplysninger om lånene til projekterne, og generelle oplysninger om de enkelte projekter. Grundenheden er det enkelte lån i BOSSINF-BET og det enkelte byggeprojekt i BOSSINF-STB.

BOSSINF opdateres løbende, men det er valgt at afslutte indsamlingen af data ultimo september 2005.

Realkreditlånenes løbende bidrag kan belyses fra og med 1999 – dvs. fra og med det tidspunkt, hvor det blev muligt at finansiere alment nybyggeri med nominallån. Stiftelsesprovisionen kan først belyses for projekter med tilsagn i 2000 og senere, idet indberetningen heraf først blev etableret som følge af gebyromlægningen. Byggelånsrenten belyses for projekter med tilsagn efter 1. januar 1997.

Datagrundlaget giver således mulighed for at belyse niveauet for låntagers betalinger af bidrag og byggelånsrente både før og efter omlægningen – og dermed mulighed for at belyse effekten af omlægningen. For stiftelsesprovisionen er det kun muligt at analysere niveauet for låntagers betaling efter omlægningen.

Datagrundlaget for registerundersøgelsen er opsummeret i tabel 4.1, som også viser fordelingen på realkreditinstitutterne.

<sup>3</sup> Besvarelsen fra bygherrerådgiveren medfører, at intervallet for antallet af administrerede afdelinger og boliger indeholder 0.

Tabel 4.1: Antal projekter og lån fordelt efter realkreditinstitut

	Det løbende bidrag	Byggelåns- rente		Stiftelses- provision	
	Antal lån	Antal projekter	Antal boliger	Antal projekter	Antal boliger
Realkredit					
Danmark	688	631	12.823	339	6.848
Nykredit	679	567	11.801	310	6.136
BRF	327	252	5.634	124	2.956
LR	199	137	2.730	90	1.920
I alt	1.893	1.587	32.988	863	17.860

Note: Der ses bort fra projekter, hvor Kommunekredit har forestået finansieringen.

I undersøgelsen ses bort fra projekter, hvor der ikke er indberettet oplysninger på skema C-niveau (godkendelse af byggeregnskab efter byggeriets afslutning). Det er vurderingen, at oplysningerne vedrørende især stiftelsesprovisionen ikke er pålidelige på skema B-niveau (godkendelse af byggeriets påbegyndelse).

I beregningerne er der lagt vægt på at belyse såvel gennemsnit som spredning.

Som mål for spredningen anvendes både fraktiler og standardafvigelse. Standardafvigelsen sammenfatter spredningen omkring gennemsnittet i ét tal. En høj værdi er udtryk for, at der er værdier som ligger langt fra gennemsnittet. Standardafvigelsen kan f.eks. bruges til at beskrive i hvor høj grad det enkelte realkreditinstitut differentierer stiftelsesprovisionen (opkræver en ensartet eller en forskellig stiftelsesprovision af de enkelte låntagere).

Anvendelse af fraktiler som spredningsmål giver et mere konkret billede af spredningen, idet de faktiske værdier for de projekter, som 'ligger på' de valgte fraktiler vises. I tabellerne vises 10 pct., 25 pct., 50 pct. (median), 75 pct. og 90 procentsfraktilerne. Hvis f.eks. 10 procentsfraktilen for stiftelsesprovisionen ligger lavt, betyder det, at realkreditinstituttet i 10 pct. af byggeprojekterne har opkrævet en stiftelsesprovision, der ligger på eller under dette konkrete lave niveau. Ligger fraktilværdien derimod højt og tæt på maksimumsatsen er det tegn på at realkreditinstituttet kun i sjældne tilfælde opkræver et gebyr væsentligt under maksimumsatsen.



## 5. Boligorganisationernes adfærd og holdninger ved optagelse af lån til alment nybyggeri

Spørgeskemaundersøgelsen beskriver de adspurgte boligorganisationers adfærd og holdninger som låntagere i forbindelse med finansieringen af nybyggeriet af almene boliger. Det er således efterspørgslen af markedet for finansiering af alment nybyggeri der belyses. Afsnit 5.1-5.3 beskriver låntagers adfærd i forbindelse med finansiering af et byggeprojekt, mens afsnit 5.4 belyser låntagers opfattelse af konkurrencesituationen.

Spørgeskemaundersøgelsens svarprocenter m.v., er nærmere beskrevet i kapitel 4. Selve spørgeskemaet er medtaget som bilag 1. I bilag 1 findes også svarfordelingen for hvert enkelt spørgsmål.

### 5.1 Organisering af udbuddet

I spørgeskemaundersøgelsen spørges til hvilken fremgangsmåde låntager anvender ved udbud af finansiering af byggeprojekter. Svarmulighederne er henholdsvis indbudt licitation, direkte henvendelse til en enkelt udbyder og EU-udbud. Resultaterne er vist i tabel 5.1.

Tabel 5.1: Anvendt fremgangsmåde ved udbud af finansiering

Procent	Altid	Ofte	Sjældent	Aldrig	I alt
Indbudt licitation	47	37	7	10	100
Direkte henvendelse til en enkelt udbyder	10	17	31	41	100
EU-udbud	0	0	23	77	100

Note: Nogle besvarelser er ikke helt konsistente. Enkelte har svaret altid ved "indbudt licitation" og sjældent ved "direkte henvendelse til en enkelt udbyder". Begge udsagn kan ikke være rigtige samtidig – dog er begge svar noteret. Der er kun 29 besvarelser til "direkte henvendelse til en enkelt udbyder".

Kilde: Spørgeskemaer.

Indbudt licitation er den hyppigst anvendte form for udbud af finansiering af almene byggeprojekter, jf. tabel 5.1. Således anvender næsten halvdel af de adspurgte boligorganisationer altid indbudt licitation mens 84 pct. af boligorganisationerne altid eller ofte anvender denne udbudsform. 10 pct. anvender aldrig, og 7 pct. sjældent, indbudt licitation.

Direkte henvendelse til en enkelt udbyder anvendes altid eller ofte af ca. 27 pct. af respondenterne (8 besvarelser), ca. 31 pct. (9 besvarelser) anvender kun fremgangsmåden sjældent og 41 pct. anvender aldrig denne fremgangsmåde.

EU-udbud er en sjælden fremgangsmåde. Mere end 77 pct. anvender aldrig EU-udbud og de sidste 23 pct. anvender sjældent denne fremgangsmåde. Dette skyldes sandsynligvis, at kun få projekter overskrider tærskelværdien for EU-udbud.

Som de primære begrundelser for direkte at henvende sig til en enkelt udbyder fremhæver respondenterne gode erfaringer med en enkelt tilbudsgiver og lånesagens (begrænsede) størrelse. Enkelte nævner også fortsættelsesbyggeri som årsag til valg af den direkte henvendelse til en enkelt udbyder. I afsnit 7.1 undersøges, om de boligorganisationer der ifølge spørgeskemaundersøgelsen altid eller ofte henvender sig til en enkelt udbyder afviger fra gennemsnittet med hensyn til gebyrer og renter.

Spørgeskemaundersøgelsens respondenter er blevet bedt om at angive, hvor mange tilbudsgivere der typisk vil være ved en indbudt licitation, jf. tabel 5.2. Svarene har kunnet angives enten som et tal eller som et interval. Cirka halvdelen af de adspurgte har angivet et tal; det gennemsnitlige antal tilbudsgivere for denne gruppe er ca. 3, og antal tilbudsgivere varierer mellem 2 og 4. For ”intervalsvarene” er beregnet et gennemsnit for henholdsvis nedre og øvre intervalgrænse. Mindste intervalgrænse er 2 og højeste er 5 tilbudsgivere. To tilbudsgivere ved indbudt licitation må siges at være et lille antal i et konkurrenceperspektiv.

Tabel 5.2: Antal tilbudsgivere

	Gennemsnit	Laveste antal	Højeste antal
Fast antal	2,9	2	4
Nedre interval	2,6	2	4
Øvre interval	3,8	3	5

Kilde: Spørgeskemaer.

Finansieringen af det almene byggeri sker i byggefasen via byggelån optaget i et pengeinstitut. Det færdige byggeri realkreditbelånes. Bygge- og realkreditlåne kan enten optages separat i henholdsvis pengeinstitut og realkreditinstitut eller samlet gennem et ”konsortium” bestående af en bank og et realkreditinstitut.

Tabel 5.3: Adspurgte boligorganisationer der altid eller ofte anvender separat tilbud eller altid anvender samlet pakke, pct.

	"Altid"	"Ofte"	I alt
Respondenter der altid eller ofte indhenter separat tilbud	17	14	31
Respondenter der altid anvender samlet pakke	40	30	70

Kilde: Spørgeskemaer.

Adspurgt svarer ca. 30 pct. af respondenterne, at de enten altid eller ofte indhenter separate tilbud på realkreditlån og på byggelån. 40 pct. udbyder altid bygge- og realkreditlån i en samlet pakke og 30 pct. anvendes efter denne fremgangsmåde. Hvis finansieringen udbydes samlet sker henvendelsen omkring finansieringen oftest gennem et realkreditinstitut (ca. 80 pct.) frem for et pengeinstitut (ca. 20 pct.). I afsnit 7.2 undersøges, om de respondenter (boligorganisationer) der i følge spørgeskemaundersøgelsen altid eller ofte indhenter separate tilbud (modsat tilbud på samlet finansiering), adskiller sig fra gennemsnittet med hensyn til gebyrstørrelse og byggelånsrentebetaling.

### 5.2 Valg af realkreditinstitut

I spørgeskemaundersøgelsen skal respondenterne svare på, hvad de lægger mest vægt på i udvælgelsen af et realkredittilbud. Blandt de nedenstående muligheder skal de angive, hvad de tillægger højest, næsthøjest og tredje højest vægt. Svarmulighederne er:

- Samlet pris (renter og gebyrer)
- Tilbuddets sammensætning
- Mulighed for at forhandle tilskud (se note til tabel 5.5)
- Gode samarbejdsrelationer
- Lokale forhold
- Ønske om turnus mellem institutterne
- Service/fleksibilitet

Vigtigst for valget af tilbudsgiver er den samlede pris. Dette kan både udledes ud fra, hvor mange af respondenterne der tillægger ”samlet pris” første, anden eller tredje prioritet og ud fra antallet af førsteprioriteter alene. 90 pct. af boligorganisationerne (27 stk.) har prioriteret ”samlet pris”, og 83 pct. har prioriteret samlet pris højest.

Tabel 5.4: Prioritering af faktorer i forbindelse med valg af tilbud

	Markeret	Vigtigste faktor	Næst vigtigste faktor	Tredje vigtigste faktor
	Antal			
Samlet pris	27	25	1	1
Tilbuddets sammensætning	11	1	9	1
Mulighed for at forhandle tilskud	12	2	5	5
Gode samarbejdsrelationer	19	2	8	9
Lokale forhold	4	0	1	3
Ønske om turnus mellem institutterne	4	0	1	3
Service/fleksibilitet	13	4	3	6
Andet	1	1	0	0

Kilde: Spørgeskemaer.

Knap 65 pct. (19 stk.) har gode samarbejdsrelationer som en af de tre vigtigste kriterier for valg af tilbudsgiver. Heraf er ca. halvdelen andenprioriteter og den anden halvdel tredjeprioriteter.

Service/fleksibilitet, mulighed for at forhandle tilskud og tilbuddets sammensætning er kriterier der hyppigt forekommer i besvarelsen – hver for sig i ca. 40 pct. af besvarelsenerne. Faktorerne markeres hyppigst som anden- eller tredjeprioritet. I afsnit 7.3 undersøges det, om de boligorganisationer, der tillægger muligheden for at forhandle tilskud vægt, adskiller sig fra gennemsnittet.

Det er meget få af respondenterne, der angiver lokale forhold og ønske om turnus mellem institutterne blandt de tre højeste prioriteter.

Af spørgeskemaundersøgelsens udvælgelseskræterier giver registerundersøgelsen kun mulighed for at belyse den samlede pris, jf. kapitel 6.

### 5.3 Prioritering af gebyrer m.v. og forhandling af samme

I den økonomiske vurdering af et lånetilbud – hvad enten der er tale om et samlet eller om separate finansieringstilbud – indgår flere gebyrer m.v. I spørgeskemaundersøgelsen skulle respondenterne prioritere nedenstående omkostningsparametre indbyrdes, ved at give dem enten en første-, anden- eller tredjeprioritet.

- Stiftelsesprovision
- Løbende bidrag
- Byggelånsrenten
- Tilskud til byggesagen

Spørgsmålet, der skulle svares på lød konkret: ”Hvordan prioriterer organisationen de enkelte satser indbyrdes?” Resultaterne er vist i tabel 5.5.

Tabel 5.5: Respondenterne fordelt efter besvarelsen af spørgsmålet vedrørende prioritering af gebyrer ved forhandling

	1. prioritet	2. prioritet	3. prioritet	Ikke prioriteret	I alt
Stiftelsesprovision	53	27	10	10	100
Løbende bidrag	23	20	33	23	100
Byggelånsrente	67	20	0	13	100
Tilskud til byggesagen	13	7	0	80	100

Noter:

1) Med tilskud menes det beløb, som boligorganisationen evt. modtager fra realkreditinstitutternes fonde til nedsættelse af anskaffelsessum eller til øget kvalitet i byggeriet, f.eks. legeplads, gavlundsmykning, etc.

2) Respondenterne kunne i deres besvarelse angive samme prioritet til forskellige gebyrer.

Kilde: Spørgeskemaer.

Flest har stiftelsesprovision (90 pct.) og byggelånsrente (87 pct.) som én af de tre prioriteter. 76 pct. af respondenterne har bidraget og 20 pct. tilskud til byggesagen som en af de tre vigtigste omkostningselementer. Samme prioritering ses i tildelingen af første-, anden- og tredjeprioritet. Der er klart flest respondenter, der anser stiftelsesprovisionen og byggelånsrenten som de vigtigste omkostningselementer, mens det løbende bidrag og tilskud til byggesagen tillægges sekundær vægt. Der henvises til tabel 3.1, der illustrerer disse omkostningselementers relative betydning for de samlede omkostninger i et gennemsnitsprojekt. Det fremgår heraf, at det løbende bidrag vejer langt tungere end stiftelsesprovisionen (ca. fire gange så meget) og byggelånsrente (mere end dobbelt så meget) i de samlede omkostninger. En sammenligning med tabel 5.5 viser, at respon-

denternes prioritering af omkostningselementerne ikke afspejler deres økonomiske tyngde. Måske er det lidt overraskende, at stiftelsesprovisionen, der omkostningsmæssigt betyder mindst (måske bortset fra tilskud til byggesagen) prioriteres så højt ifølge undersøgelsen. Idet stiftelsesprovisionen ikke kan konkurreres under nul, er det begrænset hvor stor betydning omkostningselementerne potentielt kan have for konkurrencen.

Tilskud til byggesagen ydes af realkreditinstitutterne enten til specifikke formål – f.eks. tilskud til en legeplads – eller generelt til at nedbringe anskaffelsesomkostningerne. Tilskudsmuligheden er ikke regelbelagt, og tilskud registreres ikke særskilt i de indberettede byggeregnskaber og dermed ikke i BOSSINF.

Hverken register- eller spørgeskemaundersøgelsen giver mulighed for at foretage en belysning af hyppigheden hvormed tilskud til byggesagen forekommer og størrelsesordenen af tilskuddet. Spørgeskemaundersøgelsen viser dog, at en del boligorganisationer ved valg af realkreditinstitut lægger vægt på muligheden for at opnå tilskud til byggesagen.

Stiftelsesprovisionen og byggelånsrenten, der prioriteres højt af respondenterne påvirker anskaffessummen, mens det løbende bidrag alene påvirker beboerbetalingen og den individuelle boligstøtte.

Undersøgelsen forsøger at afdække, om det er en udbredt praksis, at der efter indhentning af tilbud forhandles om de enkelte satser. Adspurgt svarer knap halvdelen, at de altid eller ofte forhandler lånevilkårene, mens den anden halvdel sjældent eller aldrig gør det.

Der er forskel på, hvilke satser der typisk forhandles mellem finansieringsinstitutterne (realkreditinstitut og pengeinstitut) og boligorganisationen. Det fremgår af tabel 5.6.

Tabel 5.6: Boligorganisationernes angivelse af om de forhandler satserne

Procent	Altid	Ofte	Sjældent	Aldrig	I alt
Stiftelsesprovision	31	10	17	41	100
Løbende bidrag	10	7	24	59	100
Tilskud til byggesagen	3	14	21	62	100
Byggelånsrenten	24	14	17	45	100

Note: Med tilskud menes det beløb, som boligorganisationen evt. modtager fra realkreditinstitutter til nedsættelse af anskaffessum eller til øget kvalitet i byggeriet, f.eks. legeplads, gavludsmykning, etc.

Kilde: Spørgeskemaer.

Det fremgår af tabel 5.6, at 41 pct. af de adspurgte boligorganisationer altid eller ofte forhandler stiftelsesprovisionen, mens 17 pct. af boligorganisationerne angiver, at de altid eller ofte forhandler tilskud til byggesagen<sup>4</sup>. Byggelånsrenten forhandles næsten lige så hyppigt som stiftelses-

<sup>4</sup> Ca. 40 pct. af spørgeskemaundersøgelsens respondenter svarede, at de ved valg af finansieringstilbud prioriterede muligheden for at forhandle tilskud til byggesagen. Det fremgår af også, at det kun er ca. 17 pct. der faktisk forhandler tilskuddet. Enten er det et

provisionen idet ca. 38 pct. af respondenterne angiver, at de altid eller ofte forhandler byggelånsrenten efter indhentning af tilbud.

17 pct. af respondenterne angiver, at de altid eller ofte forhandler det løbende bidrag. Registerundersøgelsen viser, at dette *ikke* kan være en forhandling, der direkte har effekt på bidraget, idet dette systematisk ligger på maksimumsatsen.

#### 5.4 De adspurgtes opfattelse af konkurrenceintensiteten

I spørgeskemaet skulle respondenterne give deres vurdering af effekten af gebyromlægningen, konkurrenceforholdene med hensyn til finansieringen overordnet set og konkurrenceintensiteten på lånenes enkeltelementer.

I tabel 5.7 vises boligorganisationernes samlede besvarelse.

Kun knap 25 pct. af de almene boligorganisationer angiver, at de har ændret fremgangsmåde ved indhentningen af lånetilbud som følge af omlægningen af gebyrbetalingen pr. 1. januar 2000. I den forbindelse angiver 1/3, at de indhenter flere tilbud end for fem år siden.

Med hensyn til stiftelsesprovisionen er 83 pct. af respondenterne af den opfattelse, at der er konkurrence med hensyn til denne parameter. 33 pct. mener, at der konkurreres på det løbende bidrag (hvilket som tidligere nævnt kun kan være rigtigt, hvis der hentydes til en indirekte konkurrence). Hvad angår det samlede finansieringstilbud mente næsten alle de adspurgte (93 pct.), at der er reel konkurrence.

Tabel 5.7: Er der reel konkurrence mht. gebyrer og har omlægningen bevirket en skærpet konkurrence?

Procent	Ja	Nej	I alt
Stiftelsesprovision	83	17	100
Løbende bidrag	33	67	100
Samlet finansieringstilbud	93	7	100
Ændret fremgangsmåde	23	77	100
Indhentes flere tilbud	33	67	100

Kilde: Spørgeskemaer.

#### 5.5 Sammenfatning

Det generelle billede ud fra spørgeskemaundersøgelse er, at der er en vis konkurrence mellem realkreditinstitutterne i forbindelse med de almene boligorganisationers indhentning af lånetilbud til alment byggeri. Oftest indhentes der således flere lånetilbud. Endvidere er det på nogle punkter opfattelsen blandt et klart flertal af boligorganisationerne, at der er reel konkurrence mellem realkreditinstitutterne. Dette gør sig dog ikke gæl-

---

inkonsistent resultat, eller også er det blot et udtryk for, at der er flere, der ønsker at forhandle tilskuddet end det antal, der faktisk gør det.

dende med hensyn til løbende bidrag, hvor det kun er 1/3 af boligorganisationerne, der vurderer, at der er (indirekte) konkurrence mellem institutterne. Spørgeskemaerne bekræfter, at der konkurreres på byggelånsrenten, og belyser at der også forhandles på tilskud til byggesagen.

Det er således spørgsmålet, om konkurrencen aktuelt kan siges at være tilstrækkelig intensiv. Dette belyses nærmere i kapitel 6 og 7.

## 6. Registerundersøgelsen

I de følgende afsnit belyses det løbende bidrag, stiftelsesprovisionen og byggelånsrenten ud fra Socialministeriets register BOSSINF. Der gives et billede af niveauet og udviklingen i de tre satser før og efter gebyromlægningen med det formål, dels at beskrive effekterne af gebyromlægningen, og dels at udlede mest mulig information om konkurrencen på dette specielle segment af realkreditmarkedet.

### 6.1 Det løbende bidrag

1. januar 2000 blev udgifterne i forbindelse med det løbende bidrag omlagt fra at være en del af ydelsesbetalingen til at være en direkte del af beboerbetalingen. Formålet var at skabe et incitament for låntager til at forsøge at opnå den lavest mulige bidragsbetaling.

Det maksimale løbende bidrag er fastsat til 0,27 pct. p.a. af pantebrevshovedstolen, hvilket svarer til 35 kr./m<sup>2</sup> for den gennemsnitlige almene familiebolig, jf. afsnit 3. I det følgende undersøges om det løbende bidrag på de indberettede projekter ligger lavere end denne sats. En lavere – og især en differentieret – sats kan betyde, at der forhandles om satsen.

Betalingsterminen, som ligger til grund for undersøgelsen, er den 1. juni 2004. Den kvartårige bidragsprocent findes ved at sætte bidragsbetalingen i forhold til pantebrevshovedstolen. Herudfra bestemmes den årlige bidragsprocent.

Tabel 6.1 viser udviklingen i bidragssatserne i perioden 1999-2004. Gennemsnittet af den årligt beregnede bidragssats for hvert enkelt indberettet projekt er henført til de projektets tilsagnsår.

Tabel 6.1: Bidragsprocenter, fordelt efter tilsagnsår. 1999-2004

	Antal lån	Gennemsnitlig bidragsprocent (termin)	Gennemsnitlig bidragsprocent (årlig)	Standard afvigelse (årlig)
1999	448	0,067	0,270	0,005
2000	361	0,068	0,270	0,000
2001	324	0,068	0,270	0,000
2002	595	0,068	0,270	0,000
2003	158	0,067	0,270	0,000
2004	7	0,068	0,270	0,000
I alt	1.893	0,067	0,270	0,002

Note: Hjemtagelsesdatoen for lånene i tabellen er senest 1. marts 2004.  
Kilde: BOSSINF.

Af tabellen fremgår tydeligt, at den gennemsnitlige bidragsprocent, uanset tilsagnsårgang, i praksis er lig den maksimale sats. Standardafvigelserne er så små, at de nærmere afspejler afrunding mv. af data end afvigelser fra den maksimale sats.



Det samme billede tegner sig, hvis projekterne fordeles efter realkreditinstitut, jf. tabel 6.2.

Tabel 6.2: Bidragsprocent fordelt på realkreditinstitut

	Antal lån	Gennemsnitlig bidragsprocent (termin)	Gennemsnitlig bidragsprocent (årlig)	Standard afvigelse (årlig)
Realkredit Danmark	688	0,068	0,270	0,000
Nykredit	327	0,068	0,270	0,000
BRF	679	0,068	0,270	0,000
LR	199	0,067	0,270	0,002
I alt	1.893	0,067	0,270	0,001

Kilde: BOSSINF.

En bidragsprocent som ligger fuldstændig fast på det maksimale niveau uanset år, realkreditinstitut og andre forhold er udtryk for, at der ikke er konkurrence med hensyn til denne sats. For realkreditinstitutterne er bidragsprocenten på almene realkreditlån derfor ikke – som, må man formode, på det øvrige realkreditmarked – en konkurrenceparameter. Satsens niveau forhandles ikke – i hvert tilfælde er der ikke i registerundersøgelsen eksempler på at eventuelle forhandlinger, har givet sig udslag i et bidrag, der afviger fra maksimalsatsen.

Det må således konkluderes, at realkreditinstitutterne i praksis har 0,27 pct. som fast sats.

Af tabel 6.1 fremgår også, at omlægningen ikke har medført en *større* konkurrence på bidragsprocenten (af tabellen ses, at bidragsprocenten i alle årene ligger på den maksimale sats). Hvis omlægningen havde haft den forventede effekt, ville der være sket et skift i niveauet efter 1999. Dette har ikke været tilfældet.

Der kan være mange forskellige forhold – herunder det almene regelsæt – som bidrager til, at bidragsprocenten ikke konkurrenceudsættes. Maksimumbeløbet for anskaffelsessummen, der blev indført med virkning fra 1. januar 2004 vil således trække i retning af, at boligorganisationerne alt andet lige, skærper konkurrencen på de gebyrer der indgår i anskaffelsessummen og evt. slækker konkurrencen på f.eks. bidraget. Andre forhold kan på tilsvarende måde skævvride konkurrencen. Også realkreditinstitutterne kan have præferencer, der i praksis bidrager til, at bidraget ikke konkurrenceudsættes.

## 6.2 Stiftelsesprovision

Stiftelsesprovisionen blev omlagt fra at være en del af ydelsen til at indgå i anskaffelsessummen. Også her var formålet at skabe et incitament for

låntager til at indgå i en forhandling for at opnå den lavest mulige stiftelsesprovision.

Jævnfør afsnit 3 kan realkreditinstitutterne ikke opkræve en stiftelsesprovision, der er højere end 1 pct. af pantebrevshovedstolen.

Stiftelsesprovisionen indberettes til BOSSINF som det beløb i kroner, der betales til realkreditinstituttet. Ud fra pantebrevshovedstolen kan satsen i procent beregnes ved at sætte det indberettede beløb i forhold til pantebrevshovedstolen. Den gennemsnitlige sats for stiftelsesprovisionen på de indberettede projekter er vist i tabel 6.3. Data vedrører som tidligere nævnt perioden 2000 til 2004, dvs. perioden efter omlægningen af realkreditgebyrerne.

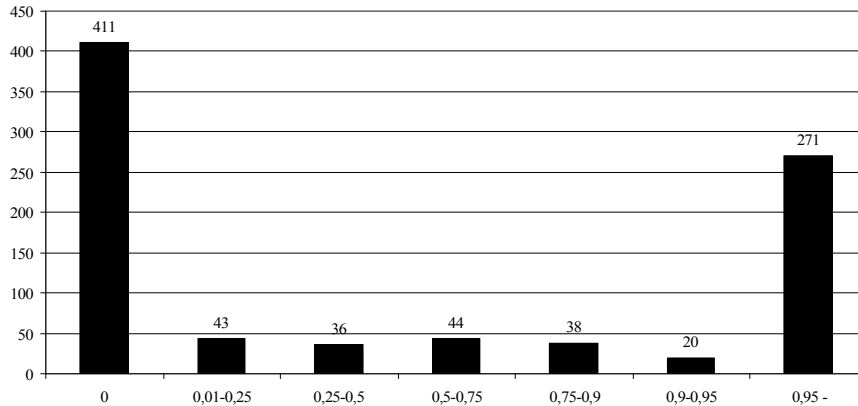
Tabel 6.3: Gennemsnitlig stiftelsesprovision for alle lån (lån optaget i de 4 store realkreditinstitutter)

	Antal projekter	Antal boliger	Gennemsnitlig stiftelsesprovision Pct.	Standard afvigelse
Alle projekter	863	17.860	0,426	0,466

Kilde: BOSSINF.

Af tabellen fremgår, at den gennemsnitlige stiftelsesprovision for samtlige projekter er 0,426 pct. Den meget høje standardafvigelse på 0,466 pct. indikerer, at stiftelsesprovisionen ikke fordeler sig snævert omkring det samlede gennemsnit. Projekterne opdelt efter størrelsen af stiftelsesprovisionen fremgår af figur 6.1.

Figur 6.1: Antal projekter fordelt efter stiftelsesprovisionens størrelse<sup>5</sup>.



Note: Der gøres opmærksom på, at figurens intervaller for stiftelsesprovisionen ikke er ens. Data vedrører perioden 2000 til 2004.

Kilde: BOSSINF.

Det ses at projekterne fordeler sig over hele spektret mellem 0 og 1. Det fremgår dog, at langt hovedparten af projekter enten har 0 pct. i stiftelsesprovision, eller ligger med satser tæt på det lovmæssige maksimum. Mængden af projekter med en stiftelsesprovision, der ligger mellem de to yderpunkter, er som følge heraf lille.

Den meget skæve fordeling i figur 6.1 kan være udtryk for flere forskellige forhold. F.eks. at bygherrerne forhandler – og ofte er i stand til at forhandle sig til en stiftelsesprovision på 0. At relativt mange bygherrer enten ikke forhandler, eller ikke er i stand til at forhandle stiftelsesprovisionen ned under 1 pct. Eller at nogle institutter opkræver en fast høj sats mens andre fast kræver en mindre eller decideret lav sats. Hvis realkreditinstitutterne har egne faste satser vil det være udtryk for, at der ikke forhandles om størrelsen af disse. Men forskellige satser i forskellige realkreditinstitutter kan dog godt være udtryk for konkurrence institutterne imellem.

Tabel 6.4 viser, at kun nogle af institutterne anvender satsen som konkurrenceparameter.

Tabellen opdeler projekterne efter det realkreditinstitut, som har forestået finansieringen. Tabellen viser gennemsnit, standardafvigelser og relevante fraktilværdier. Herudfra er det muligt at se om og hvordan institutterne afviger fra hinanden i tilbudspraksis.

<sup>5</sup> Realkreditrådet har undersøgt nogle projekter, der befinder sig i intervallet ”1,01-”. Årsagen til at disse projekter tilsyneladende overskrider maksimumssatsen er statistisk usikkerhed i forbindelse med afrunding. Sandsynligvis vil alle de projekter, der i denne analyse har en stiftelsesprovision, der ligger lige omkring 1 procent i virkeligheden ligge på maksimalsatsen.

Tabel 6.4: Stiftelsesprovision fordelt på realkreditinstitutter

	10%	25%	Median	75%	90%	Gennemsnit	Standard afvigelse	Antal projekter
RD	0	0	0,338	0,989	1	0,458	0,472	339
BRF	0	0	0,463	0,982	1	0,467	0,458	124
Nykredit	0	0	0,000	0,980	1	0,376	0,458	310
LR	0	0	0,075	0,988	1	0,425	0,469	90
I alt	0	0	0,014	0,985	1	0,426	0,466	863

Kilde: BOSSINF.

Af tabel 6.4 ses, at gennemsnittet og standardafvigelse for de enkelte institutter ligger pænt omkring det samlede gennemsnit på 0,426 pct. og omkring den gennemsnitlige standardafvigelse på 0,466. Imidlertid viser fraktilværdierne (medianen), at Nykredit og LR i højere grad end de øvrige institutter arbejder med enten at tilbyde kunderne en stiftelsesprovision på nul eller på 1.

Tabel 6.4 viser, at alle realkreditinstitutterne opererer med mere end en sats for stiftelsesprovisionen, og at institutterne har forskellig prispolitik på dette område – om end alle institutterne har en overvægt af lånesager med enten 0 eller 1 som sats for stiftelsesprovisionen. På den baggrund konstateres det, at stiftelsesprovisionen er en konkurrenceparameter.

Da indberetningen af stiftelsesprovision først begyndte fra og med 2000 er det ikke muligt ud fra BOSSINF at sammenligne satserne før og efter omlægningen. I stedet tages udgangspunkt i udviklingen i de gennemsnitlige satser efter omlægningen, jf. tabel 6.5.

Tabel 6.5: Udviklingen i den gennemsnitlige sats for stiftelsesprovisionen

	Gennemsnit for stiftelsesprovision for de indberettede projekter	Antal projekter
2000	0,39	196
2001	0,47	184
2002	0,48	374
2003	0,23	104
2004	(0,12)	(5)
I alt	0,43	863

Noter: Antallet af projekter vedrørende 2004 er meget lille, hvorfor det lave gennemsnit dette år ikke kan tages til udtryk for nogen tendens.

Kilde: BOSSINF.

Effekten af omlægningen er afhængig af en adfærdsændring fra låntagers side. Det kan derfor ikke forventes, at omlægningen vil slå igennem med den fulde effekt fra det tidspunkt, hvor omlægningen gennemføres. Det vil sandsynligvis tage tid. Af tabellen ses, at den gennemsnitlige stiftelsesprovision stiger lidt fra 2000 til 2001 og halveres fra 2002 til 2003. Samtlige realkreditinstitutter har et fald i den gennemsnitligt opkrævede

stiftelsesprovision fra 2002 til 2003 – og bortset fra Nykredit kan registreres et mærkbart fald. Den viste udvikling kan desuden, i en vis udstrækning, afspejle forskydninger i markedsandele institutterne imellem. Baggrunden for den faldende stiftelsesprovision kan også være en generelt skærpet konkurrencesituation og en effekt af omlægningen. Det lave antal lånesager der vedrører 2004 bevirker, at der ikke kan drages konklusioner på basis af den viste sats for dette år.

Sammenfattende kan det konstateres, at stiftelsesprovisionen varierer mellem institutterne og at alle institutterne alle år har mindst to satser for stiftelsesprovisionen. Det viser for det første, at stiftelsesprovisionen er en konkurrenceparameter mellem realkreditinstitutterne og for det andet, at låntagerne hos alle institutterne ser ud til at kunne forhandle sig til en lavere stiftelsesprovision (med mindre provisionen i udgangspunktet er nul). Den lavere gennemsnitlige sats i 2003 kan være en effekt af omlægningen, men kan også skyldes en generel skærpelse af konkurrence på denne parameter. Samtlige realkreditinstitutter opkræver gennemsnitligt set lavere satser i 2003 målt i forhold til 2002. På grund af manglende data fra før omlægningen har det ikke været muligt, via sammenligning af f.eks. de gennemsnitlige satser for stiftelsesprovisionen før og efter omlægningen, at få information om hverken effekten af omlægningen og eller konkurrencesituationen før omlægningen.

### *6.3 Byggelånsrenten*

I alle byggesagerne optages både byggelån (som er en midlertidig finansiering i byggeperioden) og realkreditlån. I en stor del af byggesagerne udbydes bygge- og realkreditlånene samlet, jf. kapitel 5, hvorfor konkurrencen på realkreditbelåningen kan give sig udslag i en lavere byggelånsrente end tilfældet ville have været, hvis byggelånet og realkreditlånet var blevet udbudt og forhandlet hver for sig. Dette afsnit belyser byggelånsrenten på samtlige lån. I BOSSINF registreres ikke, hvorvidt byggelånsrenten er blevet udbudt og forhandlet sammen med realkreditbelåningen eller ej, hvorfor der heller ikke foretages denne sondring i nedenstående gennemgang, der alene er baseret på registerundersøgelsen.

Som sammenligningsgrundlag for byggerenten på de indberettede projekter anvendes en serie for den korte byggerente, som beregnet og offentliggjort af Realkreditrådet. Realkreditrådets korte byggerente er et vægtet gennemsnit af effektive renter på korte inkonverterbare obligationsserier.

Da rentesatsen på de almene byggelån ikke indberettes direkte i BOSSINF, anvendes renteudgifternes andel af de samlede anskaffelsesudgifter som proxy for byggelånsrenten. De afholdte udgifter til byggelånsrenter indgår i byggeregnskabet som en del af den projektets samlede anskaffelsessum.

Byggelånsrenten på de indberettede projekter er imidlertid ikke direkte sammenlignelig med den korte byggerente. Dette skyldes blandt andet –

at byggetiden på projekterne kan variere, og at belåningen oftest sker gradvist i løbet af byggeperioden. Hertil kommer, at det ikke er hele anskaffelsessummen, der belånes, idet kommunerne finansierer grundkapitalen. BOSSINF indeholder ikke data om f.eks. ”gradvis belåning” og den kommunale andel af finansieringen skal beregnes. I enkelte af analyserne nedenfor, er det vigtigt at kunne sammenligne niveauet for den almene byggelånsrente med Realkreditrådets korte byggerente. I disse beregninger korrigeres den ovenfor beregnede almene byggelånsrente med oplysninger vedrørende den gennemsnitlige byggetid, den kommunale grundkapital og et skøn for låneoptagelsen under byggeriet. Disse korrektioner udgør et selvstændigt usikkerhedsmoment.

På grund af det ufuldstændige datagrundlag er det relativt vanskeligt at vurdere konkurrencesituationen med hensyn til byggelånsrenten.

Nedenfor lægges derfor vægt på, at en del projekter har 0 pct. i byggelånsrente. Det tages som udtryk for, at der forhandles om byggelånsrenten, og at konkurrencen på realkreditbelåningen (i det mindste i disse tilfælde) giver sig udslag i en lavere byggelånsrente.

Herudover sammenlignes niveauet for byggelånsrenten på projekter finansieret af KommuneKredit – som ikke har mulighed for at indgå i en samlet bank og realkreditfinansiering – med niveauet for de øvrige realkreditinstitutter. Under forudsætning af nogenlunde ens projekter, kan en forskel sige noget om overførselen af konkurrencen på realkreditbelåningen på byggelånsrenten.

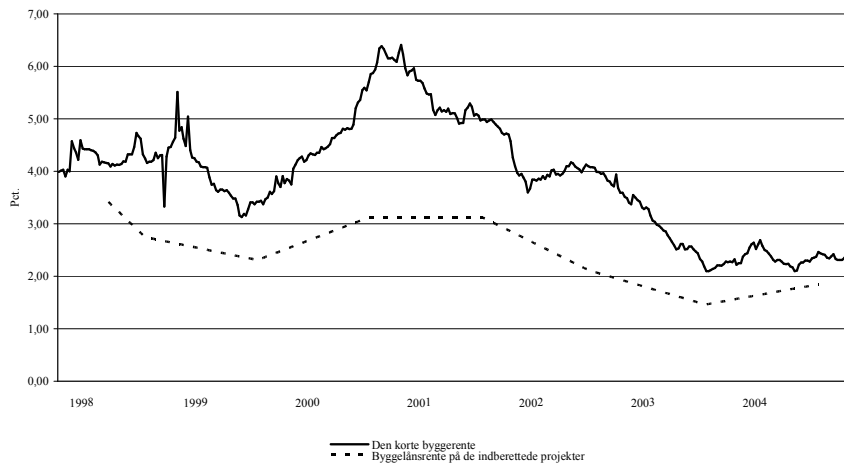
Data for byggelånsrenten vises fra 1997-2004. Dette giver (under visse forudsætninger mht. projekternes sammenlignelighed) mulighed for at undersøge om omlægningen af reglerne for det løbende bidrag og for stiftelsesprovisionen i 2000, har haft afledte konsekvenser for byggelånsrenten.

#### *Udviklingen i byggelånsrenten*

I BOSSINF findes, som nævnt, ikke oplysninger om rentesatsen på byggelånet og om låneoptaget under byggeriets opførelse. Disse oplysninger er imidlertid vigtige for at kunne sammenligne renterne på de almene byggelån, med den korte byggerente. Den beregnede rente anvendes i det følgende i en ukorrigeret og en korrigeret version. Den ukorrigerede version måler renteudgifterne i procent af anskaffelsessummen. Den korrigerede rente måler renteudgifterne i procent af anskaffelsessummen, men korrigerer for grundkapitalen, som finansieres af kommunerne. Desuden anvendes oplysninger om den *gennemsnitlige* byggetid og en antagelse om et jævnt låneoptag over hele byggeperioden til at korrigere den gennemsnitlige beregnede rente på lånene. Den gennemsnitlige byggelånsrente er beregnet som et uvægtet gennemsnit af renten på samtlige projekter.

Figur 6.2 viser udviklingen i den beregnede gennemsnitlige byggelånsrente for de indberettede projekter, korrigeret jf. ovenfor, og udviklingen i den korte byggerente, som offentliggjort af Realkreditrådet. I figuren er renten på byggelånet henført til påbegyndelsestidspunktet. De to kurver udviser en relativt god overensstemmelse med hensyn til vendepunkter og monotonicitet (om renterne er stigende eller faldende). Renterne på byggelånet burde henføres til tidspunktet for aftalen om lånets indgåelse, men mangel på oplysninger gør, at det ikke kan lade sig gøre. (Sandsynligvis er påbegyndelsestidspunktet en meget god proxy for tidspunktet for lånets indgåelse).

Figur 6.2: Udvikling i byggelånsrenterne, 1998-2004



Noter:

1) Byggelånsrenten for de almene byggeprojekter er beregnet som de indberettede renteudgifter sat i forhold til anskaffelsesudgifterne og korrigeret for den gennemsnitlige byggetid. Anskaffelsesudgifterne er korrigeret for grundkapitalens andel. Endvidere forudsættes det, at byggelånet optages lineært over byggeperioden. Dette kan anses som en kassekredit, som er på 0 ved byggeriets påbegyndelse, som der derefter trækkes jævnt på, og som er udnyttet fuldt ud ved byggeriets afslutning.

2) Den beregnede byggelånsrente for de indberettede projekter henføres til påbegyndelsestidspunktet.

Kilde: Realkreditrådet og BOSSINF.

Ifølge figur 6.2 ligger den beregnede gennemsnitlige rente på de almene byggelån under niveauet for den korte byggerente. Den absolutte forskel mellem de to kurver (hvor Realkreditrådets korte rente er omregnet til årgennemsnit) fremgår af tabel 6.6.

Tabel 6.6: Absolut forskel mellem den korte byggerente og byggelånsrenten på de indberettede projekter

	Gennemsnitlig årlig rente for den korte rente	Gennemsnitlig årlig byggerente for de indberettede projekter	Forskel mellem den korte rente og renten på de indberettede projekter
1997	4,27	3,41	0,86
1998	4,32	2,75	1,57
1999	3,73	2,32	1,41
2000	5,50	3,12	2,38
2001	4,68	3,12	1,56
2002	3,78	2,08	1,70
2003	2,46	1,47	0,99
2004	(2,32)	(1,84)	(0,48)

Note: Byggelånsrenten for de almene byggeprojekter er beregnet som de indberettede renteudgifter sat i forhold til anskaffelsesudgifterne og korrigeret for den gennemsnitlige byggetid. Anskaffelsesudgifterne er korrigeret for grundkapitalens andel. Der er taget højde for, at byggelånet ikke optages som ét lån ved byggeriets påbegyndelse, men at det opbygges over perioden for byggeriet.

Kilde: Realkreditrådet og BOSSINF.

Det ses, at renteforskellen mellem de to figurer de fleste år svinger mellem 0,8 og 1,7 procentpoint. Hvorvidt denne forskel kan fortolkes som udtryk for hård konkurrence, konkurrence, eller næsten ingen konkurrence afhænger af en lang række forudsætninger. Og der må under alle omstændigheder tages forbehold for den måde, hvorpå den gennemsnitlige byggelånsrente på de almene lån er beregnet.

Vurderingen af konkurrenceintensiteten afhænger blandt andet af, hvilket niveau for byggerenten, der kan antages at være det ”normale konkurrenceudsatte niveau”. Herudover afhænger det af antallet af lånesager, hvor der sker en overførsel af konkurrence fra realkreditbelåningen til byggelånet og styrken/effekten af denne overførsel.

Nedenfor, i tabel 6.7, sammenholdes de beregnede byggelånsrenter på projekter finansieret af KommuneKredit – der som følge af det lave administrationsbidrag ikke har mulighed for at indgå i en samlet bank og realkreditfinansiering – med niveauet for de øvrige realkreditinstitutter. Under forudsætning af, at der er tale om nogenlunde ens projekter (med hensyn til byggetid, låneoptag under byggeriet, størrelse og forhandlings-”klima”) kan en forskel i renteniveauerne sige noget om den gennemsnitlige effekt af overførsel af konkurrence fra realkreditbelåningen til byggelånsrenten

Det fremgår af tabellen, at renteforskellene varierer kraftigt fra år til år. Det er dog en klar tendens i retning af større renteforskelle fra og med år 2000, hvilket kan være en effekt af overført konkurrence og af en mulig skærpelse af konkurrencen på realkreditbelåningen. En øget konkurrenceintensitet på finansieringen af byggelånet burde ikke give sig udslag i en



renteforskel på lånesager, hvor KommuneKredit er involveret i forhold til lånesager, hvor de øvrige realkreditinstitutter er involveret. Dette hviler dog på antagelser om, at forhandlingerne af byggelånene antages at være lige effektive, og at lånesagerne i øvrigt er sammenlignelige.

Tabel 6.7: Gennemsnitlige byggelånsrenter for lånesager, hvor enten de almindelige realkreditinstitutter eller Kommunekredit er involveret (vedr. realkrediten). Renterne henføres til året for byggeriets påbegyndelse.

	Antal lån	Gennemsnitlig byggelånsrente. Lånesager involverer de almindelige realkreditinstitutter er	Antal lån	Gennemsnitlig byggelånsrente. Lånesagen involverer Kommunekredit	Forskel mellem rentesatserne
1997	146	3,41	37	3,14	0,27
1998	245	2,75	68	3,08	-0,33
1999	221	2,32	40	2,56	-0,24
2000	209	3,12	38	4,38	-1,26
2001	216	3,12	62	3,06	0,06
2002	310	2,08	60	3,34	-1,26
2003	205	1,47	29	2,64	-1,17
2004	35	1,84	11	1,90	-0,06
Alle	1.587	2,53	345	3,14	-0,61

Note: Byggelånsrenten for de almene byggeprojekter er beregnet som de indberettede renteudgifter sat i forhold til anskaffelsesudgifterne og korrigeret for den gennemsnitlige byggetid. Anskaffelsesudgifterne er korrigeret for grundkapitalens andel. Der er taget højde for, at byggelånet ikke optages som ét lån ved byggeriets påbegyndelse, men at det opbygges over perioden for byggeriet.

Kilde: BOSSINF.

Hvor tabel 6.7 bestemt ikke udelukker en effekt af omlægningen af realkreditebyrerne fra og med 1. januar 2000, er denne effekt langt vanskeligere at udlede ud fra tabel 6.6.

#### *Byggelånsrenter på nul*

Et meget sikkert bevis for, at konkurrencen på realkreditbelåningen kan give lavere byggelånsrenter, er byggelånsrenter på 0 pct. Ingen banker vil tilbyde lån til 0 pct. i rente, med mindre de "bliver betalt for det".

I tabel 6.8 er samtlige projekterne fordelt efter størrelsen på den beregnede byggelånsrente.

Tabel 6.8: De indberettede projekter fordelt efter beregnet byggelånsrente

	Procent								
	0	0,01-0,25	0,25-0,5	0,5-1	1-2	2-3	3-4	over 4	I alt
Antal	100	226	222	407	475	125	23	9	1587

Kilde: BOSSINF.

Af tabellen fremgår, at i alt 100 projekter, svarende til knap 6 pct. af alle registerundersøgelsens projekter har en byggerente på 0 pct. Heraf kon-

kluderes, at i disse 100 sager har konkurrencen på realkreditbelåningen givet sig udslag i en lavere byggelånsrente. Med meget stor sandsynlighed er det samme tilfældet for en stor del af de øvrige projekter, hvor samlet udbud gør en sådan effekt mulig.

Tabellen giver ikke grundlag for at vurdere konkurrenceintensiteten. Det fremgår, at nogle få projekter har relativt høje byggelånsrenter,

Tabel 6.9 viser, at antallet af projekter med en byggelånsrente på 0 pct. er steget kraftigt siden 1997. En del af forklaringen er utvivlsomt et faldende renteniveau. Det er dog næppe hele forklaringen.

Af figur 6.2 ses, at den korte rente omkring 2003 lå på niveau med renten omkring 1999. Af tabel 6.9 ses, at andelen af projekter med 0 pct. i 1999 er 3 pct., mens den er opgjort til omkring 19 pct. i 2003. Det er således ikke alene det aftagende renteniveau, der medfører den øgede andel af projekter med byggelånsrente på 0 pct. Skærpet konkurrence på såvel byggelån som realkreditlån kan være forklaringer, ligesom det ikke kan udelukkes, at gebyromlægningen pr. 1. januar 2000 kan have haft en effekt.

Tabel 6.9: Projekter med 0 pct. i byggelånsrente i forhold til alle

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	I alt
Antal projekter med 0 pct. i byggelånsrente		3	2	7	5	12	49	20	(2) 100
Antal projekter i alt	319	162	234	196	184	382	105	(5)	1.587
Andel af projekter med 0 pct. i byggelånsrente	0,9	1,2	3,0	2,6	6,5	12,8	19,0	(40,0)	6,3

Kilde: BOSSINF.

Af tabellen fremgår, at 12,8 pct. af projekterne i 2002 og 19 pct. i 2003 havde byggelånsrenter på 0 pct. I perioden før omlægningen var denne andel mellem kun 0,9 og 3 pct.

#### 6.4 Sammenhæng mellem byggelånsrente og stiftelsesprovision

De foregående afsnit viste, at der er konkurrence med hensyn til stiftelsesprovisionen og byggelånsrenten, men ikke med hensyn til bidraget. I dette afsnit undersøges sammenhængen mellem stiftelsesprovisionens og byggelånsrentens størrelse på de enkelte lånesager. Sammenligningen kan sige noget om, om høje byggelånsrenter hænger sammen med lav stiftelsesprovision, eller om det f.eks. er sådan, at i de lånesager, hvor stiftelsesprovisionen er lav, har låntagerne også været gode til at sikre en lav byggelånsrente.

Det er vigtigt at være opmærksom på, at der ikke i alle lånesager har været et samlet udbud af bank- og realkreditlåningen, hvorfor der heller ikke i alle lånesagerne har været en mulighed for at lade stiftelsesprovisionens størrelse afhænge af byggelånsrenten og omvendt.

Data i denne analyse omfatter indberetninger fra og med 2000.

I tabel 6.10 fordeles de almene byggeprojekter efter hvilken stiftelsesprovision der betales på realkreditlånet og byggelånsrenten.

Tabel 6.10: Byggeprojekterne fordelt efter byggelånsrente og stiftelsesprovision. Andel af total.

		Stiftelsesprovision						Alle	Antal	
		0	0,01-0,25	0,25-0,50	0,5-0,75	0,75-0,90	0,90-0,95			0,95-
Byggesrenten	0	24	0	8	11	6	3	47	100	87
	0-0,25	36	3	7	9	9	1	34	100	160
	0,25-0,5	41	2	1	8	7	2	40	100	105
	0,5-1	54	4	2	3	2	2	31	100	203
	1-2	57	8	4	2	3	1	24	100	212
	2-	57	11	4	0	1	5	19	100	96
	Alle	47	5	4	5	4	2	31	100	863

Kilde: BOSSINF.

Tabellen afspejler, at i langt de fleste byggesager er stiftelsesprovisionen enten 0 pct. eller 1 pct. Der er en tendens til, at lave byggelånsrenter er kombineret med høj stiftelsesprovision. Således har 47 pct. af byggeprojekterne med 0 pct. i byggelånsrente en stiftelsesprovision på 1 pct. og 19 pct. af byggeprojekterne med en beregnet byggelånsrente på over 2 pct. en stiftelsesprovision på 1 pct. Det tyder på, at lånetilbudene afvejer stiftelsesprovisionens størrelse mod byggelånsrenten.

Det er dog værd at bemærke, at der både er en relativt stor gruppe af projekter med samtidig lav byggelånsrente og lav stiftelsesprovision og en relativt stor gruppe med samtidig høj byggelånsrente og høj stiftelsesprovision. 80 projekter – svarende til godt 9 pct. af samtlige – havde således en stiftelsesprovision på nul og en beregnet byggelånsrente på under 0,25 pct., og 70 projekter – svarende til godt 8 pct. af samtlige – havde en stiftelsesprovision på 1 og en beregnet byggelånsrente på over 1,0.

Tabellen tyder således på, en vis spredning med hensyn til, hvor gode lånebetingelser der opnås. Ved fortolkningen af tabellen, skal man dog være opmærksom på, at renterne ikke er korrigeret for f.eks. byggetid, og at renteniveauet generelt har været faldende i de fem år, tabellen dækker.

## 7. Sammenhæng mellem låntageradfærd og konkurrenceintensitet

I kapitel 5 og 6 er resultaterne fra henholdsvis spørgeskema- og registerundersøgelse analyseret hver for sig. I dette kapitel sammenkobles resultaterne. Formålet er primært at indkredse de segmenter, hvor konkurrencen er svagest.

Fremgangsmåden er at udtage forskellige grupper af boligorganisationer, ud fra de svar, som de 30 organisationer i spørgeskemaundersøgelsen har givet på bestemte svar på centrale spørgsmål, jf. nedenfor. For hver enkelt gruppe belyses resultater fra såvel spørgeskema- som registerundersøgelse, herunder sammenholdes resultaterne med det samlede gennemsnit fra de to undersøgelser.

Første gruppe er defineret med udgangspunkt i spørgsmålet, ”Hvilke forskellige fremgangsmåder anvendes ved udbud af finansiering?” og består af de boligorganisationer, der har svaret ofte eller altid ved muligheden, ”Direkte henvendelse til en enkelt udbyder”. 8 boligorganisationer ud af de 30 er i denne gruppe. Formålet er at få belyst, om denne gruppe har højere stiftelsesprovision og byggelånsrente end de øvrige, fordi finansieringen ikke bydes ud i konkurrence.

Anden gruppe er defineret med udgangspunkt i spørgsmålet, ”Indhentes tilbud på byggelån og realkreditlån samlet eller hver for sig?” og består af de boligorganisationer, der har svaret altid eller ofte ved muligheden, ”Indhentning af tilbud på byggelån og realkreditlån sker hver for sig”. 9 boligorganisationer er i denne gruppe. Formålet er at få belyst, om konkurrencen for denne gruppe generelt er mindre intensiv, eller om den tværtimod skærpes vedrørende stiftelsesprovisionen.

Tredje gruppe er defineret med udgangspunkt i spørgsmålet, ”Hvilke faktorer spiller ind ved valget af realkreditinstitut?” og består af de boligorganisationer, der har prioriteret ”Mulighed for at forhandle tilskud”. 12 boligorganisationer ud af de 30 er i denne gruppe. Formålet er at få belyst, om konkurrencen for denne gruppe generelt er mere intensiv, eller om den tværtimod svækkes vedrørende byggelånsrenten.

Fjerde gruppe er restgruppen, som består af de 12 boligorganisationer, der ikke er omfattet af én af de tre første grupper.

Den samme boligorganisation kan godt indgå i mere end én af de tre første grupper. Tabel 7.1 belyser omfanget af overlap. Det ses, at anden og tredje delgruppe består i høj grad af de samme organisationer. Således genfindes 7 af de 9 boligorganisationer, der indhenter separate tilbud, i gruppen af de 12 organisationer, der forhandler tilskud.

Tabel 7.1: Antal almene boligorganisationer i spørgeskemaundersøgelsen, fordelt efter svargruppe og overlap med andre grupper

	Overlap med gruppe 1	Overlap med gruppe 2	Overlap med gruppe 3	Overlap med gruppe 4	I alt I gruppen
Gruppe 1	-	5	5	-	8
Gruppe 2	5	-	7	-	9
Gruppe 3	5	7	-	-	12
Gruppe 4	-	-	-	-	12

Nedenfor gennemgås resultaterne af spørgeskemaundersøgelsen og registerundersøgelsen for hver af de fire delgrupper og sammenlignes med det samlede gennemsnit for de to undersøgelser. I tabel 7.2 er vist udvalgte resultater fra spørgeskemaundersøgelsen, og i 7.3 resultater fra registerundersøgelsen.

Tabel 7.2: Spørgeskemabesvarelsenerne fordelt efter adfærd i forbindelse med indhentelse af tilbud

	Alle spørge- skemaer	Direkte hen- vendelse	Separate lånetilbud	Forhandler tilskud	Restgruppe
	<b>Gennemsnitligt antal</b>				
Afdelinger pr. respondent	86	97	52	87	102
Boliger pr. respondent	6183	3.991	2.307	4.200	9.258
<b>Fremgangsmåde ved udbud af finansiering?</b>	<b>(Altid eller ofte i pct. af besvarelser)</b>				
a) Indbudt licitation	83	0	67	75	100
b) Direkte henvendelse	27	100	56	42	0
c) EU-udbud	0	0	0	0	0
<b>Hvorfor direkte henvendelse?</b>	<b>(Andel af markering i forhold til besvarelser)</b>				
a) Lånesagens størrelse	-	38	-	-	-
b) Tid siden sidste udbud	-	13	-	-	-
c) Gode erfaringer med tilbudsgiver	-	88	-	-	-
<b>Indhentes tilbud på byggelån og realkreditlån separat?</b>	<b>(Andel af besvarelser med altid eller ofte)</b>				
Ja	30	63	100	0	0
<b>Forhandles lånevilkårene?</b>					
Ja	47	88	67	75	14
<b>Hvilke lånevilkår forhandles?</b>					
a) Stiftelsesprovision	40	75	44	58	14
b) Løbende bidrag	17	25	11	8	14
c) Tilskud til byggesagen	17	50	33	33	0
d) Byggelånsrente	37	63	56	58	7

Tabel 7.3: Gennemsnitlige satser for centrale finansieringsomkostningsparametre for almene byggeprojekter med tilsagn efter 1999, fordelt på projekttyper

	Løbende bidrag (pct. pr. år af hovedstol)	Stiftelsesprovision (pct. af hovedstol)	Byggelånsrenteudgifter (pct. af anskaffelses-sum)
Alle projekter i registerundersøgelsen	0,27	0,43	0,95
Alle projekter i spørgeskemaundersøgelsen	0,27	0,50	0,79
Boligorganisationen henvender sig altid/ofte direkte til en enkelt udbyder	0,27	0,21	0,88
Boligorganisationen indhenter altid/ofte separat tilbud på byggelån og realkreditlån	0,27	0,25	1,15
Boligorganisationen prioriterer mulighed for at forhandle tilskud	0,27	0,29	1,09
Øvrige boligorganisationer i spørgeskemaundersøgelsen	0,27	0,60	0,63

Note: Uvægtede gennemsnit.

Da det løbende bidrag ifølge registerundersøgelsen altid udgør 0,27 pct., jf. tabel 6.1, udgør bidraget selvsagt den samme sats for såvel samtlige boligorganisationer, der er med i spørgeskemaundersøgelsen, som for de enkelte delgrupper.

### 7.1 Direkte henvendelse til långiver (gruppe 1)

Ca. 25 pct. af de almene boligorganisationer i spørgeskemaundersøgelsen svarer, at de altid eller ofte henvender sig direkte til en enkelt långiver. Af tabel 7.2 ses, at disse boligorganisationer gennemsnitligt set administrerer flere afdelinger, men langt færre boliger end alle organisationerne i undersøgelsen.

Boligorganisationerne henvender sig især direkte til en enkelt långiver, fordi de har gode erfaringer med den pågældende långiver, og fordi lånevilkårene kan forhandles. Gruppen vælger i højere grad end samtlige organisationer under ét at indhente tilbud om byggelån og realkreditlån separat.

Af tabel 7.2 ses, at stort set samtlige boligorganisationer altid eller ofte forhandler lånevilkårene, mens det kun er knap halvdelen af alle boligorganisationerne i spørgeskemaundersøgelsen, der gør dette. Det er oftest stiftelsesprovision, byggelånsrente og tilskud til byggesagen der forhandles, mens det – ikke overraskende – i mindre grad er tilfældet for det løbende bidrag. Særligt muligheden for at forhandle tilskud til byggesagen udgør en relativ større betydning for denne gruppe end for alle organisationer.

Af tabel 5.4 fremgår det, at der blandt størstedelen af boligorganisationerne i spørgeskemaundersøgelsen er indtryk af reel konkurrence mellem realkreditinstitutterne, dog med mindst konkurrence på det løbende bidrag. Samme resultat genfindes, når der alene ses på gruppen, der går direkte til én långiver.

Af tabel 7.3 fremgår, at gruppen i højere grad end gennemsnittet i spørgeskemaundersøgelsen synes at være i stand til at forhandle stiftelsesprovisionen ned. Dette gælder ligeledes, når der sammenlignes med registerundersøgelsen. Gruppen betaler således i gennemsnit kun 0,21 pct. i stiftelsesprovision mod 0,50 pct. for alle deltagere i spørgeskemaundersøgelsen og 0,43 pct. i registerundersøgelsen. Ses der på byggelånsrenten, har gruppen gennemsnitligt set lidt højere byggelånsrenteudgifter end alle boligorganisationer i spørgeskemaundersøgelsen, men noget mindre end i registerundersøgelsen.

Samlet set synes gruppen af boligorganisationer, der går direkte til en enkelt långiver, ikke at betale højere gebyrer end andre boligorganisationer, snarere tværtimod. Denne fremgangsmåde synes således at være effektiv, når den benyttes til at ”presse” udbyder.

### *7.2 Separat indhentning af lånetilbud (gruppe 2)*

Ca. 30 pct. af de almene boligorganisationer svarer, at de altid eller ofte indhenter tilbud på byggelån og realkreditlån hver for sig. Gennemsnitligt set administrerer boligorganisationer i denne gruppe langt færre afdelinger og boliger end alle organisationerne i undersøgelsen, jf. tabel 7.2.

I denne gruppe anvender man hyppigst indbudt licitation ved udbud af finansiering, men man henvender sig i mange tilfælde også direkte til en enkelt långiver. Ca. 70 pct. af boligorganisationerne i gruppen forhandler lånevilkårene. I denne gruppe forhandles i stort omfang stiftelsesprovisionen, men i endnu højere grad byggelånsrenten.

Af tabel 5.4 fremgår, at der blandt størstedelen af de deltagende organisationer er indtryk af reel konkurrence mellem realkreditinstitutterne. Samme resultat genfindes, når der alene ses på gruppen, der indhenter lånetilbud separat.

Tabel 7.3 viser, at boligorganisationerne i denne gruppe i gennemsnit opnår en væsentlig lavere stiftelsesprovision (0,25 pct.) end alle deltagere i spørgeskemaundersøgelsen (0,50 pct.) og end den, der fremgår af registerundersøgelsen (0,43 pct.). Omvendt udgør byggelånsrenteudgiften i gennemsnit på 1,09 pct. mod 0,79 pct. for hele spørgeskemaundersøgelsen og 0,95 pct. for registerundersøgelsen.

Der synes således at være tale om, at separat indhentning af lånetilbud er forbundet med en forholdsvis kraftig konkurrence vedrørende stiftelsesprovision. Samtidig er der ikke noget underligt i, at byggelånsrenten ligger højere for denne gruppe, uanset at det angives, at den i vid udstræk-

ning søges forhandlet ned, når det tages i betragtning, at separat indhentning af lånetilbud afskærer muligheden for, at realkreditinstituttet betaler pengeinstituttet for at tilbyde en lav byggelånsrente. Jf. tabel 3.2 i afsnit 3 vejer gebyrerne ikke lige tungt i omkostningerne, hvilket bør indgå i den samlede vurdering af konkurrence.

### *7.3 Prioriterer at forhandle tilskud (gruppe 3)*

Ca. 40 pct. af de almene boligorganisationer i spørgeskemaundersøgelsen svarer, at de prioriterer muligheden for at forhandle tilskud. Af tabel 7.2 ses, at disse boligorganisationer gennemsnitligt set administrerer færre afdelinger og boliger end samtlige organisationer i undersøgelsen.

Organisationerne i denne gruppe anvender oftest indbudt licitation ved udbud af finansieringsopgaver, men indhenter dog i gennemsnit oftere end andre deltagere i spørgeskemaundersøgelsen separate tilbud på byggelån og realkreditlån.

Ca. 75 pct. af boligorganisationerne i denne gruppe forhandler lånevilkårene, og det er primært stiftelsesprovisionen og byggelånsrenten, der forhandles. Uanset at gruppen som helhed er defineret ved prioritering af muligheden for at forhandle tilskud, er det kun 33 pct. af organisationerne i gruppen, der enten altid eller ofte forhandler tilskud til byggesagen.

Af tabel 7.3 ses, at boligorganisationerne i denne gruppe ligeledes opnår en lav stiftelsesprovision (0,29 pct.). Samtidig er den gennemsnitlige byggelånsrente højere end såvel i registerundersøgelsen som for alle deltagere i spørgeskemaundersøgelsen.

Sammenlignet med boligorganisationerne beskrevet i afsnit 7.2 (boligorganisationer, der altid indhenter separate tilbud) synes det berettiget at konkludere, at denne gruppe via tilskud (der kan betragtes som en slags negativ stiftelsesprovision) har konkurreret sig til lavere gebyrer, jf. tabel 7.3.

### *7.4 Restgruppen (gruppe 4)*

Ca. 40 pct. af de almene boligorganisationer befinder sig i denne restgruppe, som altså kendetegnes ved, at organisationerne hverken henvender sig direkte til en enkelt långiver, ikke indhenter lånetilbud separat og ikke prioriterer at forhandle tilskud. Gennemsnitligt set administrerer boligorganisationer i denne gruppe flere afdelinger og langt flere boliger end alle organisationerne i undersøgelsen, jf. tabel 7.2.

Fremgangsmåden ved udbud af finansiering er således altid eller ofte indbudt licitation. Derfor er det ikke så overraskende, at organisationerne i denne gruppe kun i begrænset omfang forhandler lånevilkårene. Således ses det i tabel 7.2, at det kun er 14 pct., der forhandler stiftelsesprovision og løbende bidrag, og kun 7 pct., der forhandler byggelånsrente.



Det fremgår af tabel 7.3, at boligorganisationerne i denne gruppe med hensyn til stiftelsesprovision og byggelånsrente placerer sig markant anderledes end de tre øvrige grupper. I forhold til registerundersøgelsen og samtlige organisationer i spørgeskemaundersøgelsen har restgruppen således en højere stiftelsesprovision (0,60 pct.) og en lavere byggelånsrente (0,63 pct.).

Indhentning af samlet finansieringstilbud synes dermed – som forventeligt – at være mest effektiv i henseende til at opnå en lav byggelånsrente. Til gengæld tyder niveauet for den gennemsnitlige stiftelsesprovision på, at man i mange tilfælde må ”affinde” sig med en stiftelsesprovision (tæt) på maksimum. Niveauet for stiftelsesprovision og byggelånsrente set under ét ligger lavere for denne gruppe end for gruppe 2 og gruppe 3, men højere end for gruppe 1, jf. tabel 7.3.