

Hypotheekrente in Hoogland: een onnodig hoge prijs?

a maximumscore 3

0,96 procentpunt

Een voorbeeld van een juiste berekening is:

Het CPI in Hoogland stijgt met $\frac{2,7}{103,00} \times 100\% = 2,62\%$.

De reële rentevoet in Hoogland wordt $\frac{104}{102,62} \times 100\% - 100\% = 1,34\%$.

Het CPI in Laagland stijgt met $\frac{1,65}{102,40} \times 100\% = 1,61\%$.

De reële rentevoet in Laagland wordt $\frac{102}{101,61} \times 100\% - 100\% = 0,38\%$.

In Hoogland ligt de rentevoet $1,34 - 0,38 = 0,96$ procentpunt hoger.

indien vijf berekeningen juist	3
indien vier berekeningen juist	2
indien drie berekeningen juist	1
indien minder dan drie berekeningen juist	0

Opmerking

Als de reële hypotheekrente is berekend als hypotheekrente – inflatie maximaal 1 scorepunt toekennen.

b maximumscore 2

Een voorbeeld van een juiste verklaring is:

In Hoogland zijn de netto-rentelasten als gevolg van de aftrekbaarheid van de hypotheekrente lager dan in Laagland. Met het voordeel wat betreft de inkomstenbelasting zullen (meer) mensen in Hoogland een (hogere) hypothecaire lening aangaan. Als gevolg van deze hogere vraag naar hypothecair krediet liggen de rentepercentages in Hoogland hoger.

c maximumscore 2

Voorbeelden van een juiste verklaring zijn:

- De vier grootste hypotheekverstrekkers hebben in Hoogland een veel groter marktaandeel/grotere marktmacht dan in Laagland, waardoor in Hoogland de prijsconcurrentie minder is.
- De vier grootste hypotheekverstrekkers hebben in Hoogland een veel groter marktaandeel dan in Laagland, waardoor in Hoogland eerder prijsafspraken tot stand kunnen komen. Als gevolg hiervan heeft Hoogland een hogere hypotheekrente.

d maximumscore 2

Voorbeelden van een juiste uitleg zijn:

- Verstrekkers van hypothecaire leningen uit Laagland worden naar de Hooglandse hypotheekmarkt getrokken vanwege de hogere rente. Door dit extra aanbod zal in Hoogland de rente op de hypotheekmarkt dalen / Door het verminderen van het aanbod van hypothecaire leningen in Laagland zal in dat land de hypotheekrente stijgen. (Zo groeien de rentepercentages naar elkaar toe).
- Een deel van de vragers van hypothecaire leningen uit Hoogland zal in Laagland een lening proberen te krijgen. Hierdoor verruimt de hypotheekmarkt in Hoogland / verkrapt de hypotheekmarkt in Laagland, waardoor in Hoogland de hypotheekrente zal dalen / in Laagland zal stijgen (en de rentepercentages naar elkaar toe groeien).

e maximumscore 2

Een voorbeeld van een juiste verklaring is:

Als de overheid grote bedragen heeft uitstaan bij verstrekkers van hypothecaire leningen bestaat de mogelijkheid dat deze opnieuw risico's gaan nemen in de verwachting dat bij problemen de overheid het niet op een faillissement zal laten aankomen / opnieuw steun zal bieden. Om dat (*moral hazard*) te voorkomen ziet de overheid er op toe dat dat deze banken afzien van het voeren van een agressief prijsbeleid.