

Genomsnittsräntor i räntesatsindex

För diskussion

En övergång till finansmarknadsstatistikens (FMR-statistiken) genomsnittsräntor innebär att transaktionspriserna utgör datakällan i index istället för listpriser. I konsumentprisindex (KPI) ska endast de rena prisförändringarna påverka index, men användningen av genomsnittsräntor skulle eventuellt kunna bryta mot målsättningen att jämföra ”lika med lika”. I detta PM diskuteras om användningen av genomsnittsräntor i räntesatsindex dels är förenligt med begreppet fastkorsindex med fasta vikter för varje år, dels är mer representativa för de låneräntor som konsumenterna faktiskt betalar.

Inledning

Dagens metod att beräkna räntesatsindex bygger på ett antal modellantaganden. Ett viktigt sådant är att bankernas listräntor är representativa för de räntor hushållen faktiskt betalar, om inte för räntenivån så åtminstone för förändringen av räntenivån. Finansmarknadsstatistikens (FMR-statistiken) genomsnittsräntor är ett möjligt alternativ till dagens listräntor. Eventuella variationer i ränterabattens storlek skulle då slå igenom i index. Dessutom ansluter användningen av genomsnittsräntor till det prisbegrepp som enligt KPI-utredningen (SOU 1999:124, sid 30) i första hand ska användas inom konsumentprisindex är: *Det pris, eller den avgift hushållen faktiskt får betala för varan eller tjänsten är det relevanta priset...*

Andra fördelar med användningen av FMR-statistiken är att internvikterna för bostadsinstitut respektive banker baseras på mer exakt statistik, samt att antagandet om likformigt fördelade lånestockar (se bilaga 1) kan ersättas med faktiska genomsnittsräntor för de olika löptiderna.

Noterbart är också att nuvarande räntesatsindex som framför allt mäter listränteutvecklingen riskerar att endast följa den grupp som har en svag förhandlingsposition alternativt de som inte bryr sig om att förhandla för att de exempelvis har väldigt små lån. I media rapporteras (exempel se referenser) om att fackförbund förhandlar kollektivt för sina medlemmar om ränterabatter och

ibland utan motkrav på att bli helkund. Dessa medlemsgrupper representerar en icke oansenlig del av den totala utestående bolånestocken.

Vid förra nämndmötet den 25 april i år togs det upp några metodologiska invändningar mot förslaget om en övergång till gensomsnittsräntor i räntesatsindex.

Det gällde frågan om motprestationer i samband med boränteförhandlingarna och dess eventuella påverkan på räntorna samt risken med ”mixproblem” för de genomsnittsräntor som finns inom vida räntebindningsintervall såsom för 2- och 3 års räntorna.

Synpunkter har också framkommit som gör gällande att kundkaraktäristika som ex. kreditvärdighet och initiativförmåga att inleda en ränteförhandling svårligen kan konstanthållas vid användningen av genomsnittsräntor. I ett fastkorgsindex ska nämligen samma förutsättningar gälla vid basprismätningen som under löpande undersökningsår.

Motprestationer i samband med ränteeerbjudanden

Vid mötet i KPI-nämnden den 1 november 2012 under punkten om kassaregisterdata uttryckte KPI-nämnden att ”*transaktionspriser bör användas för de flesta produkttyper när de finns tillgängliga och avsteg bör motiveras i varje enskilt fall.*”

Tillämpligt på räntesatsindex, skulle ett sådant avsteg från transaktionspriset motiveras av att det ibland förekommer paketlösningar vid boränteförhandlingar. Transaktionspriset blir därmed problematiskt att använda. I Finansinspektionens nyligen framlagda rapport ”Ökad öppenhet om bolåneräntan” framgår på sid 14 vilka tjänster som kan komma ifråga i en boränteförhandling:

Helkundslösningar eller andra paketlösningar påverkar i många fall bolåneräntan och är därför en viktig del av förståelsen. Det går ut på att konsumenten, i utbyte mot att samla flera eller samtliga av sina banktjänster hos banken, kan få rabatt i form av lägre ränta för bolånet, eller ett lägre pris på någon av de andra produkterna eller tjänsterna. Det handlar bland annat om:

- transaktions, löne- och sparkonto
- bank- och kreditkort
- betaltjänster
- investeringssparkonto
- fonder
- kapitalförsäkringar
- värdepappersdepåer
- pensionssparande
- annat sparande
- försäkringar (hem-, person- eller låneskyddsförsäkring)

Ett dilemma i samband med användningen av genomsnittsräntor kan alltså vara att några av produkt erbjudandena är villkorade till köp av andra banktjänster. Frågan är hur stor del av den totala mängden av transaktioner som villkorade räntebjudanden utgör och i vilken utsträckning de inverkar på transaktionspriset.

För att bilda sig en uppfattning om hur många bankkunder som engagerar sig i en helkundsförhandling och som också byter bank belyser en undersökning från Länsförsäkringar som har frågat 3 500 svenskar. Bland storbankskunderna har relativt få (8 procent) bytt huvudbank under den senaste treårsperioden (fråga 25), det vill säga i genomsnitt 2-3 procent av kundstocken byter huvudbank varje år. I SBAB:s årliga undersökning om boenderäntor, framgår att vid tecknande av bolån hade sammanlagt 13 procent även tecknat avtal om pensionssparande och fondsparande. Av dessa var andelen unga i storstäder överrepresenterade (sid 7). Man kan förmoda att en stor del av dessa låneavtal avser bostadsrättsköp, vilket i så fall skulle falla utanför detta indexområde. Den största delen av ränteförhandlingarna förs med andra ord med gamla kunder i banken. Dessa kunder har i regel redan banklönekonto, bankkort och Internetbank och vissa av dem även sparande och bankanknutna försäkringstjänster, det vill säga de är redan helkunder.

Att överhuvudtaget lyfta på luren och inleda en diskussion med banken tycks vara det bästa framgångsreceptet för att få lägre ränta enligt SBAB:s undersökning Bo & Låna 2013. Ganska få av de som kontaktade banken (ca 10 procent) fick avslag på önskemål om lägre ränta. Det torde vara relativt få hushåll som behöver gå in i några mer omfattande paketlösningar i samband med tecknande av bolån. Men oavsett omfattning, återstår frågan att besvara om transaktionspriset är att föredra även då räntebjudandet är villkorat till sin natur. Enligt KPI-utredningen är det rimligen transaktionspriset som borde vara

datakällan för statistiken. Det är till syvende och sist det förhandlade priset som kunden betalar om än ibland förknippade med vissa uppoffringar som nödvändigtvis inte behöver vara av ekonomisk art, exempelvis olägenheten att avsluta banktjänster i andra banker.

Avgifterna skiljer sig inte särskilt mycket åt mellan de olika tjänsterna i olika banker. Andra faktorer som inkomstnivå, kreditvärdighet etc. borde ha en större inverkan på storleken av ränterabatten än antalet kompletterande banktjänster som kunden är beredd att teckna avtal om.

Konstanthållande av kundkaraktäristika

Som nämns tidigare är det prisförändringen som KPI ska mäta. Om ränteindex skulle påverkas av att arbetslösheten stiger och därigenom att andelen kunder med sämre kreditvärdighet ökar, skulle detta kunna vara en negativ indikation för att använda genomsnittsräntor, då andelen med en viss kreditvärdighet inte har konstanthållits. På samma sätt är det med bolånekundernas initiativförmåga att inleda en boränteförhandling. Exempelvis skulle medias rapportering om ränterabatter kunna öka denna initiativförmåga, och andelen som förhandlar skjuta i höjden.

Förutom nämnda faktorer skulle även demografiska variabler såsom den yngre ålderskategorins andel kunna anses vara konstanta eller väldigt nära konstanta under aktuellt prismättningsår. Även om antagandena inte kan komma att stämma till fullo skulle man ändå kunna se dessa kundkaraktäristika som konstanta.

Frågan är också om inte även listräntan påverkas av andelen kreditvärdiga ändras, och om andelen som önskar att förhandla ökar. Det är inte särskilt sannolikt att vid prissättningen av listräntor skulle vara opåverkat av ändringar i kundkaraktäristika.

Frågan om enhetsvärdeindex

Även om bolån kan ses som en relativt homogen produkt finns det en viktig aspekt som skiljer dem åt och det är räntebindningstiden. I KPI:s räntesatsundersökning har lånens räntebindningstid setts som olika produkter med olika kvaliteter. Ur låntagarens perspektiv är det mer fördelaktigt att lånet har en längre räntebindningstid, då man bättre kan överblicka sina kostnader i framtiden. Det ligger ett implicit försäkringsmoment mot höjda räntor med

längre räntebindingstider. Detta innebära ofta en högre ränta, eller riskpremie, som den försiktige låntagaren får betala för.

Om lån med olika räntebindingstid inte skulle förknippas med olika kvalitet, skulle räntesatsindex beräknas som en genomsnittsränta för samtliga bolån oavsett räntebindingstid.

Eftersom bindingstid representerar kvalitetsskillnader är det motiverat att dela upp bolånen med avseende på längden på räntebindningsperioden. I KPI tillämpas fasta räntebindningsvikter under löpande undersökningsår (fastkorgsindex). Om inte, skulle ändringar i räntesatsindex både bero på rena räntesatsändringar och rörelser i lånestockarna mellan de olika räntebindingstiderna.

Mixproblematiken inom räntebindningsintervallet > 1 år t.o.m. 3 år

På den svenska räntemarknaden finns en mängd olika räntebindingserbjudanden från 3-månaders ränta upp till tio år. Av praktiska skäl har antalet räntebindningsperioder i KPI begränsats till sex: 0-3 månader; > 3 månader t.o.m. 1 år; > 1 år t.o.m. 2 år; > 2 år t.o.m. 3 år; > 3 år t.o.m. 5 år; > 5 år. Det är givetvis omöjligt att prismäta allt i KPI, varför ett antal så kallade representantvaror låts representera prisutvecklingen inom respektive räntebindningsperiod. Fram till och med 2008 fanns det två representanträntor inom intervallet 0-3 månader, men från 2009 prismäts endast 3-månadersräntan i detta intervall. Övriga representanträntor är 1 år, 2 år, 3 år, 5år och 8 år.

Till saken hör att de fem räntebindningsperioderna som förekommer i FMR-statistiken är i princip desamma som i KPI:s räntesatsindex. Att KPI har en sjätte räntebindningsperiod är en konstruktion, såtillvida att räntebindningsperioden i FMR-statistiken >1 år t.o.m. 3 år har schablonmässigt delats upp i två lika delar viktligt. I intervallet mäts de två representanträntorna, 2- och 3-års räntorna. När FMR-sattistiken ändrade definitionerna för räntebindningsintervallen under hösten 2010, kunde urskiljas att bolånstockarna var ungefär lika stora för 2- och 3-års räntan. Att detta förhållande fortfarande gäller vilar på ett antagande.

Vid det förra mötet i KPI-nämnden diskuterades i vilken mån man skulle kunna se räntorna i 2- och 3-årsintervallet som homogena räntor och hurivida

genomsnittsräntorna i detta intervall skulle kunna vara godtagbara att använda. Den genomsnittliga räntedifferensen i detta räntebindningsintervall över de senaste 10 åren ligger på ca 0,30 procentenheter. Under vissa tidsperioder har räntemarginalen varit noll och under andra som mest 0,81 procentenhet. Mixproblematiken för 2- och 3-års räntan vid användning av genomsnittsräntor ska ställas mot svagheten i antagandet att dessa två representanträntor väger lika mycket i detta intervall enligt nuvarande beräkningsmetod.

Internationella jämförelser

Det ska också nämnas att genomsnittsräntor används i Storbritanniens Retail Price Index (RPI) från och med 2010 som datakälla i deras ränteindex. Den främsta anledningen till att Storbritannien införde AER (motsvarande FMR-statistikens genomsnittsräntor i Sverige) tycks vara att vissa bostadslånetyper inte fanns med i det tidigare använda SVR. Ränterabatter, motprestationer etc. tas inte upp till behandling i dokumentet från ONS (Office for National Statistics), se referenser.

AER= Average effective rates

SVR= Standard variable rate – the default variable rate the lender offers to mortgage borrowers with a standard residential mortgage

Avslutande synpunkter

Prisenheten ser inga större principiella eller praktiska hinder för att implementera FMR-statistikens genomsnittsräntor i KPI:s räntesatsindex.

För att uppfylla kravet på ett fastkorgsindex bör även internvikterna för långivarna (marknadsandelarna) vara konstanthållna under aktuellt år. Därför har ett urval av fem större aktörer på bolånemarknaden dragits genom ett cut-off urval. Enheten för finansmarknadsstatistik har tillställt Prisenheten 45 genomsnittsräntor (antal banker/bostadsinstitut (5+4) x 5 räntebindningsperioder) för perioden 2011M12-2013M06.

Man kan inte helt undvara listräntor i räntesatsindex eftersom FMR-statistiken inte är tillräckligt aktuell för KPI:s behov. Uppgifterna från FMR-statistiken avser den sista dagen i (m-1). Förändringen i listräntorna för aktuell månad adderas

sedan till den genomsnittsränta som FMR-statistiken anger den sista dagen i (m-1). (se bilaga 3)

Vid en jämförelse av genomsnittsräntor mellan det större urvalet i MFI (monetära finansinstitut) och det mindre urvalet av fem stora aktörer, visar att utfallen blir mycket snarlika (se bilaga 2). Inte så märkligt då det mindre urvalet utgör ca 90 procent av de lånestockar som ingår i MFI. Att göra en direkt jämförelse med listräntorna i KPI och FMR-statistikens genomsnittsräntor är vanskligt på grund av metodskillnader i beräkningarna, men oaktat detta kan konstateras att KPI räntorna ligger ca 0,3 procentenheter högre än genomsnittsräntorna i FMR-statistiken (se bilaga 2). Om aritmetisk sammanvägning skulle ha använts i räntesatsindex skulle differensen öka till ca 0,4 procentenheter.

Bilaga 1**EXEMPEL PÅ EN GLIDANDE MEDELVÄRDESBERÄKNING PÅ EN LIKFORMIGT FÖRDELAD LÅNESTOCK**

Månader		3-årig litränta	lånestocken 252 miljarder kr antas vara jämnt fördelade över hela lånetiden, 36 månader
1	2011	4,50	7
2		4,50	7
3		4,50	7
4		4,50	7
5		4,50	7
6		4,50	7
7		4,50	7
8		4,50	7
9		4,50	7
10		4,50	7
11		4,50	7
12		4,50	7
13	2012	3,50	7
14		3,50	7
15		3,50	7
16		3,50	7
17		3,50	7
18		3,50	7
19		3,50	7
20		3,50	7
21		3,50	7
22		3,50	7
23		3,50	7
24		3,50	7
25	2013	3,10	7
26		3,10	7
27		3,10	7
28		3,10	7
29		3,10	7
30		3,10	7
31		3,10	7
32		3,10	7
33		3,10	7
34		3,10	7
35		3,10	7
36		3,10	7

**Glidande medelvärde i
december 2013:**

3,70

Bilaga 2

Genomsnittliga boenderäntor i FMR-statistiken samt i KPI:s räntesatsindex, totalt för alla räntebindingstider

	FMR-statistiken		KPI genomsnittsräntor
	MFI	Urval	
2011M12	4,0746	4,0795	4,3924
2012M01	4,1007	4,1036	4,3291
2012M02	4,0753	4,0852	4,2958
2012M03	4,0096	4,0158	4,1937
2012M04	3,9506	3,9614	4,1653
2012M05	3,8947	3,9041	4,1157
2012M06	3,8544	3,8623	4,1150
2012M07	3,8267	3,8359	4,1049
2012M08	3,8053	3,8132	4,0833
2012M09	3,7069	3,7073	3,8957
2012M10	3,6037	3,6153	3,7672
2012M11	3,5171	3,5297	3,7188
2012M12	3,4348	3,4477	3,6990
2012M12	3,4348	3,4477	3,7760
2013M01	3,3624	3,3797	3,7024
2013M02	3,3190	3,3379	3,6365
2013M03	3,2755	3,2918	3,5721
2013M04	3,2472	3,2644	3,5516
2013M05	3,2194	3,2356	3,5273
2013M06	3,1770	3,1912	3,4840

Bilaga 3

BERÄKNINGSEXEMPEL: Implementering av FMR-statistikens
genomsnittsräntor i räntestasindex

(Räntesatserna som finns i nedan exempel är fiktiva.)

Genomsnittsräntan i räntebindningsintervallet > 3 år t.o.m. 5 år

September

FMR-statistiken 31/8	3,85 %
Sammanvägd ändring av listräntorna under perioden 1/9-15/9	+ 0,0025 %
Räntan som går in i räntesatsindex	3,8525 %

Oktober

FMR-statistiken 30/9	3,87 %
Sammanvägd ändring av listräntorna under perioden 1/10-15/10	+ 0,25 %
Räntan som går in i räntesatsindex	4,12 %

Referenser

Konsumentprisindex SOU 1999:124

<http://www.regeringen.se/content/1/c4/12/27/5e2123f7.pdf>

Länsförsäkringar, Kundrösten 2012 – Bankkunders syn på den svenska bankmarknaden

http://www.lansforsakringar.se/privat/om_oss/press_och_media/fran_lf_gruppen/Documents/Kundrosten.pdf

SBAB, Bo & Låna 2013 – En undersökning om boende, räntor och bolån

<http://mb.cision.com/Public/462/9413490/85a632e3f41c348b.pdf>

Office for National Statistics. Response to Public Consultation on the Measurement of Mortgage Interest Payments within the Retail Price Index, February 2010.

PDF-dokumentet från ONS går att finna på Internet genom att googla på den exakta titeln (se ovan).

Dagens Industri, 2013-10-02, Så ska LO-medlemmarna få lägre bolåneräntor

<http://www.di.se/#!/artiklar/2013/10/1/sa-ska-lo-medlemmarna-fa-lagre-bolanerantor/>

Finansinspektionen, rapport: Ökad öppenhet om bolåneräntan

http://www.fi.se/upload/43_Utredningar/20_Rapporter/2013/oppenhet-bolan-17sept2013.pdf