

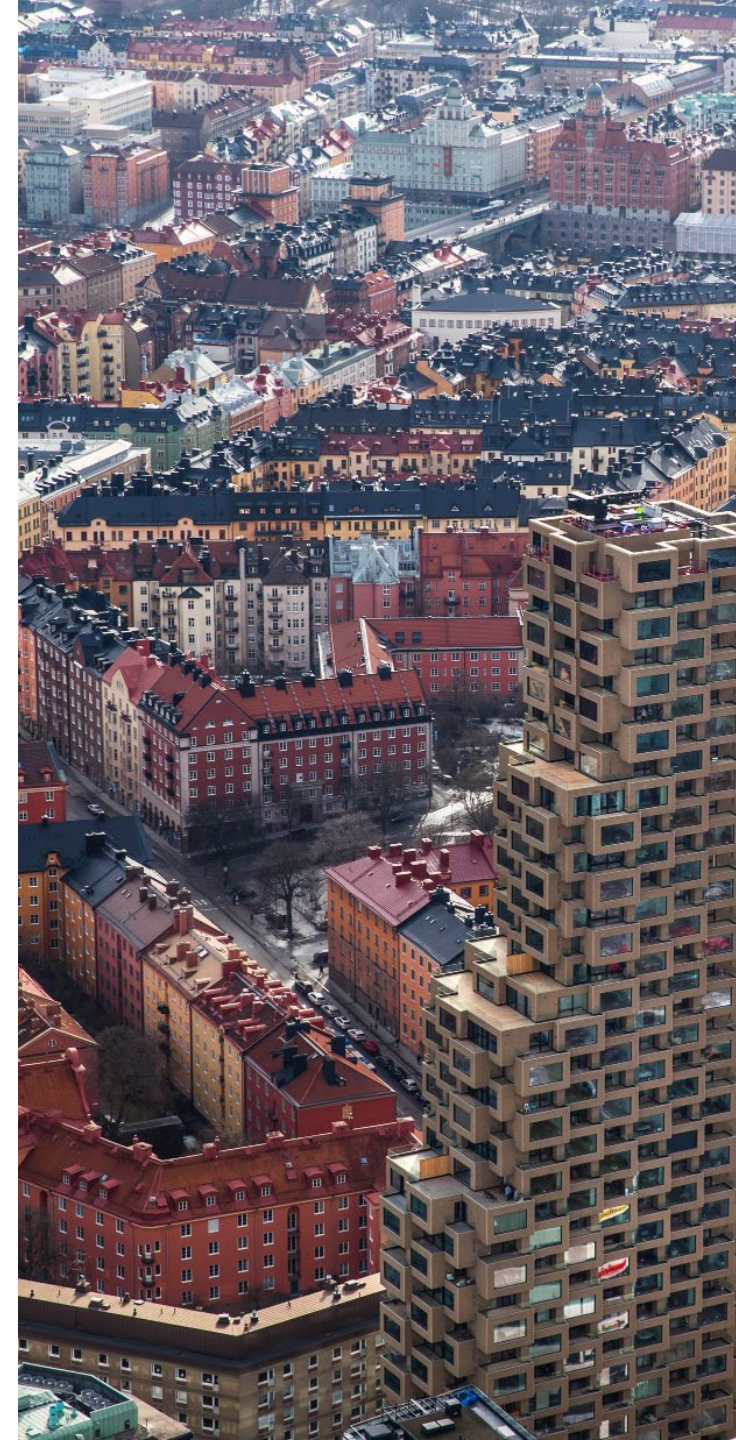


KTH Bostad 2.0 – en bostadsmarknad för alla

Frukostseminarium 2023-12-15

Initiativtagare till Bostad 2.0

- Stockholms Stadshus
- SKB
- JM
- OBOS
- Stockholms studentbostäder
- LE Lundbergföretagen
- Svensk Mäklarstatistik
- Sveriges Allmännytt
- Helsingborgshem
- Wallenstam
- Einar Mattsson
- NCC
- Veidekke
- Byggföretagen
- Willhem
- Rikshem
- HSB
- Hyresgästföreningen
- Skanska
- Fastighetsägarna



Frukostseminarier – Program hösten 2023

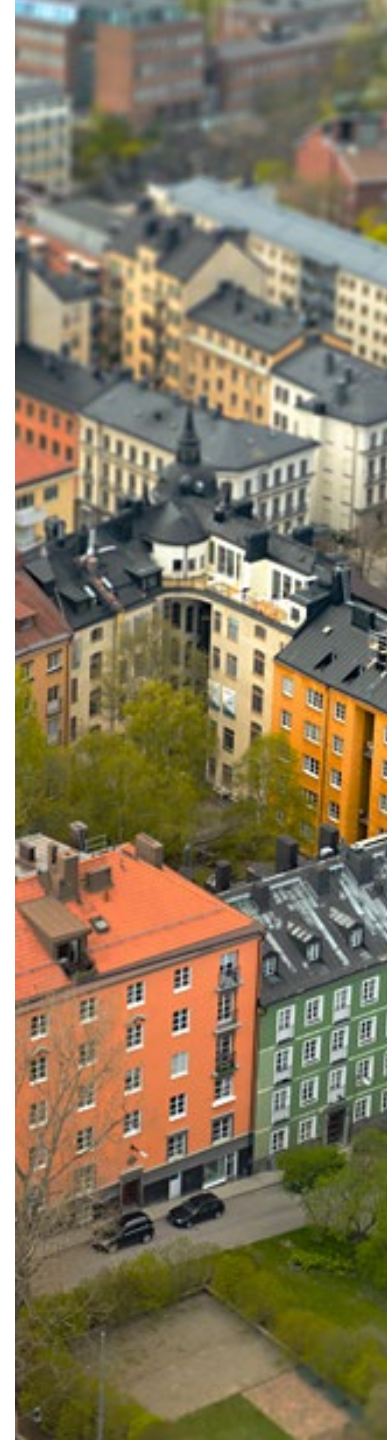
20 oktober Social bostadsförsörjning – Kymmendöprojektet

3 november Hemmaboende vuxna barn

17 november Rätten till bostad

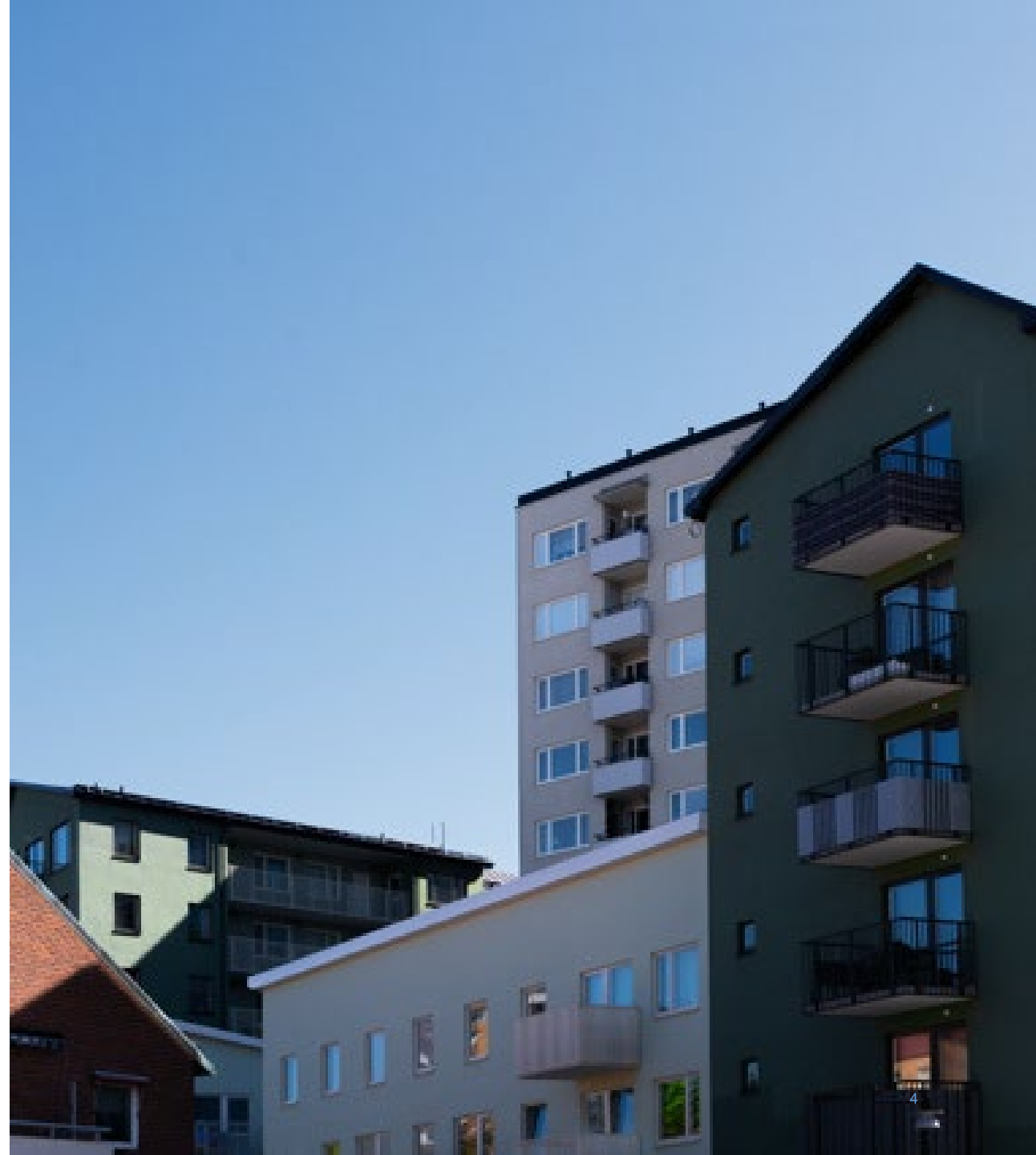
1 december Aktiva åtgärder i allmännyttan

15 december **Ränteskillnadsersättning**



Samtal om ränteskillnadsersättning

- Rickard Engström, Tekn Dr, KTH
- Joakim Lusensky,
Kommunikationschef,
Mäklarsamfundet
- Moderator: Mats Wilhelmsson,
professor, KTH



Kort historik

- 2012 Juristen Bertil Bengtsson får uppdrag av regeringen att utreda Ränteskillnadsersättning (RSE). Föreslår pålägg 1,5% samt att bostadsobligationen ska användas. Tidigare har långivarna använt statsobligation trots att de finansierar utlåning genom bostadsobligation. Att räkna på statsobligation ger långgivaren högre ersättningen från låntagaren. Förslaget på 1,5% får ej gehör. Förslaget om att ändra obligation får gehör.
- 2021 skickar Finansinspektionen in ett förslag om att utreda denna beräkningsmodell. Uppdraget tillkommer 2022 -08-29 (Fi2022/02502) redovisas i september 2023.
- Förslaget presenteras i oktober 2023 genom en presskonferens Albin Kainelainen och Niklas Wykman deltagare. Kainelainen har ansvarat för utredningen och Wykman är finansmarknadsminister.
- Mäklarsamfundet lämnar ett uppdrag till oss i september 2023 att göra en komparativ internationell studie. Rapporten ska vara klar för årsskiftet 2023/24.

Marknad och skuldsättning

- 4101 miljarder kr i bolån (4936 mdr totalt, Svenska Bankföreningen dec-22)
- 65% äger sina bostäder
- 80% av de som har ägd bostad har bostadslån
- Bostadsinstituten 66% av totala lån
- 31% av lånen från bankerna, säkerhet ofta i bostäder, här finns även blancolån osv.
- 190% gånger bruttoinkomst i hushållet, bolån i relation till inkomst
- Ränteläget avgör valet av bundna respektive rörliga räntor (se även Badarinza et al, 2014)
- Endast (ej mix) bundna räntor sjönk mellan 2022 -2021 från 50% till 20%
- Enligt SBAB tar 94% av bolånetagarna rörliga räntor på sin bostadslån
- 198.000 bostadsaffärer 2021

RSEidag

- 2011 hade jag två frågor som jag ville ha svar på det ena var varför bankerna räknade på statsobligation när de lånade på bostadsobligation? Detta ändrades 2014, en är avklarad.
- Min andra fråga är varför ersättningen inte är symmetrisk när de kräver kompensation till följd av sin position i en bostadsobligation. Skadan/vinsten vid förtida lösen uppstår alltid för en av parterna. Ersättningen är en kompensation för en skada. Vem får ersättningen när räntorna stiger? Ett nollsummespel där ena parten är vinnare oavsett.
- Kreditrisken upphör men ingår i RSE, de som har låg förhandlingsmöjlighet betalar mer. Ska banken kompenseras för risk och administration som upphört?
- Banken lämnar inte ut en beräkning med variabler som ingår. En låntagare kan betala 100.000 kr utan att få en beräkning.

Utredningen

- Om konsumenten också skulle ha rätt till ränteskillnadsersättning finns det en risk för att hela avtalsförhållandet skulle rubbas (jfr prop. 1991/92:83 s. 70). Detta eftersom kreditgivaren skulle kunna få svårare att förlita sig på avtalet och troligtvis i större utsträckning vilja kompensera sig i förväg för risken att låntagare väljer att förtidsbetala sina bostadskrediter, till exempel genom att höja krediträntan för samtliga bostadskrediter med bunden ränta. Om alltför många konsumenter skulle välja att säga upp sina bolån med bunden ränta i ett för dem gynnsamt ränteläge skulle det även kunna leda till störningar på bolånemarknaden. Dessutom är syftet med ränteskillnadsersättningen att den ska utgöra en kompensation för att ett lån betalas i förtid . Ett lån med bunden ränta är emellertid inte en placering som konsumenten kan få avkastning på, beroende på förändringar på räntemarknaden. Med hänsyn till detta anser utredningen att det är rimligt att det endast är kreditgivaren som har rätt till ränteskillnadsersättning.

Beräkning av RSE

- Bolåneräntan 4%, bostadsobligation 3%, marginal 1%
- Bolånebelopp 5.000.000 kr
- Bolån 5 år
- Förtida lösen efter år 2 år, bostadsobligationen då 1%
- Jämförelseräntan vid förtida lösen (Bostadsobligation plus 1%)
- Bolåneränta minus jämförelseränta är 2%. Ränteskillnadsersättning 300.000 kr

Beräkning av ny RSE

- Utredarna poängterar att dagens modell leder till en överkompensation
- Utlåningen finansieras via inlåning och säkerställda obligationer (bostadsobligationer)
- Marknaden för ränteswappar ca 60% av derivatmarknaden
- Förslag bygger på att beräkna skillnaden mellan ränteswapp vid upptagande av bostadslån och ränteswapp vid lösen av bostadslån
- Räntan på ränteswapp är lägre eftersom den inte räknar med riskpremien. Ränteswapp till ränteswapp bör över tid bli lika som bostadsobligation till bostadsobligation. Däremot är bostadsobligation mer rättvisande eftersom detta är den faktiska finansieringskällan

Ett exempel

- Bolåneräntan 4%, swappräntan 3%
- Bolånebelopp 5.000.000 kr
- Bolån 5 år
- Förtida lösen efter år 2 år, swappräntan 1%
- Swappräntan vid ingång mot swappränta vid förtida lösen 2%
- Ränteskillnadsersättning 300.000 kr
- Samma effekt vid val av bostadsobligation om vi utgår från att differensen är lika

Danmark, Norge och Finland

- Danmark: intermediär en mellanman som får ersättning i form av risk och administration, full symmetri, "callable", full transparens. En bostadsobligation ligger till grund för finansiering av långivarens utlåning. Hög andel bundna räntor.
- Norge: bolåneinstitut, bostadsobligation likt Danmark, full symmetri, hög andel rörliga räntor.
- Finland: mer än 20.000 Euro, amorteringsfritt efter 3 år referensränta, hög andel rörliga räntor (12 månader vanlig, rörlig), 90% kopplad till referensräntan som är Euriborränta, transparent, uppdateras dagligen. Anses ha en av Europas lägsta räntor.
- Flertalet i studien hänvisar till Bolånedirektivet/EU -direktiven

Övriga länder i denna studie

- Frankrike ej vid försäljning, dödsfall, arbetslöshet, utgår vid egen uppsägning
- Tyskland, ej vid försäljning, dödsfall, annars 10 år
- USA ej RSE, finns två alternativ vid förhandling, lägre ränta och RSE eller högre ränta ingen RSE, 20% fritt
- Spanien 0,5% upp till 5 år sedan 0,25% (av belopp som ska lösas in)
- England gräns på 5 år, 10% fritt

- Mest låntagbarvänlig (rättvis) är följande:
- Danmark, "callable" och symmetri
- Norge, symmetri
- USA, i vanliga fall utgår ingen RSE
- Tyskland och Frankrike

Hur stora belopp?

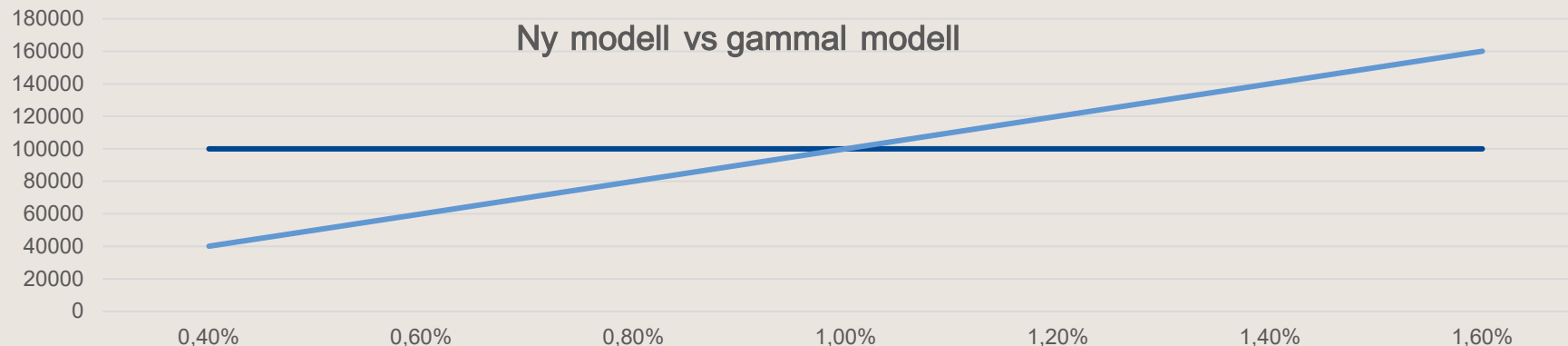
- Bankerna vill inte lämna ut information om hur stora belopp som utgår för Ränteskillnadsersättning. Intervju med Robert Bojje SBAB den 29 november 2023: "Vi har, mig veterligen, ingen färdig statistik på det och det skulle därför kräva en del arbete/programmering att få fram. Som jag förstått det hade inte heller Albin Kainelainens utredning om RSE som regeringen nyligen skickade ut på remiss någon framgång i att få ut denna data från bankerna." Hur kan vi få reda på ett belopp: Vid 5% av antal transaktioner som leder till RSE uppgår summan till 400 mkr vid snitt 1,33 mkr i lån med 36 månader kvar på löptid. 1% nedgång av räntorna. Mycket osäkert!!!
1. Bankerna
 2. Myndigheter, Riksbanken eller Finansinspektionen
 3. Branschorganisationer
 4. Simulering
 5. Enkät bland fastighetsmäklare

Regelefterlevnad, transparens och finansiell förmåga

- Känner låntagaren till Swappränta?
- Känner låntagaren till bostadsobligationen?
- Hur ser den finansiella förmågan ut bland bolånetagare?
- Hur redovisar bankerna idag RSE? Redovisas den ens?
- Kommer långivarna att vara transparenta och avslöja eventuell bostadsobligationsränta? Olika för olika aktörer.
- För de säkerställda obligationerna använder FI dagsnoterade marknadsräntor på andrahandsmarknaden. Det innebär att FI gör antagandet att bankerna finansierar sig via marknaden varje dag.
- Till skillnad mot den danska modellen är inte bankernas upplåning av bostadsobligationer offentlig. Inte ens för FI. Därav utgår FI från andrahandsmarknaden.

Gammal jämfört med ny modell

	utlåning	lösen	utfall	utfall gammal	lån	kvar löp	r-marg		r-marg man	Utfall ny	utfall gammal
Utlån	Swap	swap	ny								
5,4%	5,0%	3,00%	79860	55902	1331000	36	0,40%	1%	0,40%	79860	55902
5,6%	5,0%	3,00%	79860	63888	1331000	36	0,60%	1%	0,60%	79860	63888
5,8%	5,0%	3,00%	79860	71874	1331000	36	0,80%	1%	0,80%	79860	71874
6,0%	5,0%	3,00%	79860	79860	1331000	36	1,00%	1%	1,00%	79860	79860
6,2%	5,0%	3,00%	79860	87846	1331000	36	1,20%	1%	1,20%	79860	87846
6,4%	5,0%	3,00%	79860	95832	1331000	36	1,40%	1%	1,40%	79860	95832
6,6%	5,0%	3,00%	79860	103818	1331000	36	1,60%	1%	1,60%	79860	103818



Slutsatser (1)

- När bostadsobligationen används helt för finansiering av bolån som i Norge och Danmark är ersättningen symmetrisk. I Sverige har vi liknande upplåning men inte symmetri.
- Nuvärdesberäkning? Varför inte?
- Varför undersökte de inte symmetri i djupare bemärkelse? Hur motiverar de detta?
- Varför antog de att detta endast rörde sig om några fåtal procent? Hur antog de detta?
- Frågan kring säkerhetsbyte och gäldenärsbyten är central. Varför behandlades inte frågan i större utsträckning. Den ingick i uppdraget.
- Nollsummespel? Höjda räntor skulle kompensera? Hur skulle politiker och allmänhet reagera? Underskattar banken allmänheten här?
- Är beräkningsmodellen rimlig? Banken kompenseras för en räntemarginal under kvarvarande löptid som uteblir. Vid beräkning utgår man ifrån att det inte finns ett värde i att återfå ett lån? Kan låna ut beloppet och få compensation för administration, risk och vinst.
- Banken lämnar inte ut någon specifikation på beräkningen av RSE.

Slutsatser (2)

- Banken kräver kompensation för en skada som uppstår då banken lånat upp beloppet till en högre ränta på bostadsobligation. Stora värden byggs upp i befintliga bundna bolån som inte kan kapitaliseras. Bankerna godkänner numera i regel inte heller gäldenärsbyten, ett befintligt bolån har inget värde om konsumenten inte kan beräkna sannolikheten eller har förmågan att kapitalisera värdet i köpeskillingen för bostaden. Dessa uppbyggda värden tillfaller nu bankerna som får in återbetalningen av bolånet och lånar ut till högre räntenivå.
- Är avtalen skäliga när de inte är symmetriska? Från Konsumentverkets hemsida: Avtalen måste vara skäliga och inte ska gynna företagen på konsumentens bekostnad. "Villkoren är oskäliga om det strider mot lagstiftning som inte är tvingande men leder till en så stor nackdel för konsumenten att det inte blir en rimlig balans mellan dina och konsumentens rättigheter." Samt att konsumenten måste kunna förutse konsekvenserna villkoret får. Se Lag (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden.

Resultat i korthet

- Eftersom långivarna finansierar med inlåningsräntor (ca 35%) och resterande del med säkerställda obligationer sk bostadsobligationer.
- Banken tar ingen marknadsrisk eftersom de förmedlar ett bolån åt ett bolåneinstitut enligt 1:1. Detta är tydligt i den danska modellen. Där råder full transparens. Svenska långgivare är intermediärer
- Den norska modellen påminner till viss del om den danska vad gäller upplåning.
- Enligt Franska och Tyska modellen utgår ingen RSE vid försäljning av bostad.
- Skillnaden mellan bostadsobligation och utlåningsränta ska bestå av risk, vinst och administration. Risk och administration faller bort vid förtida lösen av bostadslån. Pålägget på bostadsobligationen ska därför endast bestå av bankens vinst.
- Strider dessa beräkningar mot Bolånedirektivet?
- Idag utgår ingen specifikation till säljarna av en bostad, detta strider mot Bolånedirektivet.

Symmetri

- Lånar banker ut med säkerhetsställda obligation här bostadsobligationer? När de behöver finansiering säljer de bostadsobligationer (här kort position).
- Vid sjunkande räntor stiger bostadsobligationen i värde för innehavaren (här bolåneinstitutet). Banken som sålt en bostadsobligation för att finansiera sin utlåning får därför en skada. Kräver banken en ersättning för skada med hänvisning till bostadsobligationens värdeförändring?
- När motsvarande händelser vid stigande räntor så har banken en position i en bostadsobligation som på motsvarande sätt leder till ett ökat värde. Nollsummespel råder i värdeförändringen för bostadsobligationen. Låntagaren löser sitt lån i förtid, banken stänger sin position för bostadsobligationen. Vem erhåller då vinsten som på motsvarande sätt uppstår vid lösen av denna bostadsobligation?
- Symmetri råder i Danmark och Norge med liknande lånestruktur, demografi och förhållningssätt till bostadslån.

Nytt förslag

- Utredningen har ett antal brister och antagande som saknar empiri eller trovärdighet. Man kanske kan fundera över Svenska Bankföreningens roll i utredningen
- Endast ett fåtal procent som leder till RSE
- Ej symmetri för att lånet inte ska ses som spekulation
- Modellen leder idag till högre ersättningar för långivarna
- Går att få ut data från SBAB, går att räkna ut aggregerad nivå
- Antar att säkerhetsbyten fungerar. Finns inga krav på långivarna
- Frågan kring säkerhetsbyten skulle ingå i utredningen
- Bör diskutera kostnader och risk med bundna lån
- Utredningen bör göras om. Antagande om volym, symmetri, säkerhetsbyten osv bristfälliga

Mitt förslag

- **Alternativ 1**
 - Danska eller norska modellen att föredra. Full transparens och lätt att förutspå. Även lätt för låntagaren att beräkna faktiska kostnaden. Forskning visar exempelvis på att danska modellen leder till lägre marginaler, ökad transparens, lägre risk för statliga interventioner och minska risk för finansiell instabilitet.
- **Alternativ 2**
 - RSE utgår inte vid försäljning av bostad eller dödsbo, undviker opportunist
 - Bankens invändning
 - Effekt enligt långivare, högre räntemarginaler. Underskatta inte opinionen och lagstiftare!

Utmaningar

- Att hitta en modell som är tydlig, transparent och lätt att beräkna.
- Bör diskutera utbud och efterfrågan på bolån i relation till kapitaltäckningskrav och regler. För att se på alternativkostnaden vid förtida lösen.
- Banken kommer hävda att kostnaderna kommer läggas på kunderna. Fungerar i ett oligopol men opinionen och trycket från lagstiftarna kommer minska denna obalans. Avsaknad av transparens gynnar sannolikt långivarna.
- Standardisering för gäldenärsbyte och borgenärsbyten. Autonomi efterfrågas i detta hänseende med tydlighet från branschorganisationerna här svenska bankföreningen för att en köpare ska kunna kapitalisera värdet av ett gäldenärsbyte eller att en säljare med säkerhet ska veta sannolikheten för ett säkerhetsbyte.