



Bilaga 6

En utvärdering av prissättning på befintliga bolån



Prissättning på befintliga bolån

För att komplettera analysen av prissättning på nytagna bolån (se bilaga 5), utvärderar vi här prissättningen på befintliga bolån. Vi använder data från Finansinspektionens (FI:s) fördjupade analys av hushållens lån. Denna datainsamling består av ett stickprov av bolånetagare, motsvarande 16 procent av den svenska befolkningen, där urvalet grundas på individers födelsedagar.

Befintliga bolånetagare är inte nya låntagare

Vi använder dessa data för att studera hur pensionäreffekten kan skilja sig mellan nya och befintliga låntagare. Det är sannolikt att pensionärer som har ansökt om och beviljats ett nytt lån är mer informerade om ränteläget och kan tänkas vara mer benägna att förhandla än pensionärer vars bundna räntor eller rabatter har löpt ut. Om så är fallet skulle det finnas en risk att vi har underskattat hur mycket mer pensionärer får betala i ränta jämfört med andra låntagare.

Tabell 1. Sammanfattande statistik, befintliga bolånetagare och bolån
Enhet inom parentes

	Observationer	Snitt	Min	Max
Ränta (procent)	881 776	1,58	0	12
Låntagarålder (år)	881 878	51,61	18	104
Antal medlåntagare (stycken)	881 879	1,84	1	9
Lånstorlek (kr)	881 234	576 436	1	29 400 000
Inkomst före skatt (kr)	570 805	40 870	0	2 500 000
Belåningsgrad (procent)	881 879	0,49	0	2
Säkerhetens marknadsvärde (kr)	881 878	4 594 407	15 372	170 000 000

Källa: FI.

Informationen skiljer sig åt i de två olika datainsamlingarna som vi använder i utvärderingarna av prissättningen på nya respektive befintliga bolån – den fördjupade analysen av bolån och den fördjupade analysen av hushållens lån. En av de stora skillnaderna är att räntorna på bolånen i den fördjupade analysen av hushållens lån är de senaste aktuella räntorna. I den fördjupade analysen av bolån är räntorna de som sattes vid utbetalningsdagen. Därför kan man tänka sig att den fördjupade analysen av hushållens lån innehåller räntor för 2022, medan den fördjupade analysen av bolån innehåller räntor för perioden 2011–2022. Vidare

finns generellt sätt mindre information i den fördjupade analysen av hushållens lån; till exempel finns inte information om bindningstider eller diverse andra tjänster som bankkunder köper (se tabell 1). Inkomstuppgifterna är från tidpunkten när lånet betalades ut, och kan därför vara för gamla för att spegla vad kundens inkomst skulle kunna vara i dagsläget. Därför är det inte möjligt att göra helt jämförbara analyser. Denna skillnad gör det även svårt att jämföra storleksordningen på de skattade effekterna.

Metodbeskrivning

Det är viktigt att kontrollera för risker för att kunna dra slutsatser om hur räntor sätts av banker, även för befintliga låntagare. För att göra det så noggrant som möjligt, har vi använt oss av en statistisk regressionsmodell. Modellen ges av följande ekvation:

$$r_{b,i,t,l} = \sum_{k=1}^K \alpha_k \mathbb{I}_{b,i,t,k,l} + \sum_{j=1}^J \beta_j x_{b,i,t,j,l} + \epsilon_{b,i,t,l}$$

för bank b , individ i , låneutbetalningsperiod t och lånetyp l . Den beroende variabeln, den vi vill förklara, är räntan r och de oberoende variablerna består av J kontrollvariabler x – som till exempel hushållens ålder, inkomst och belåningsgrad – och K indikatorvariabler \mathbb{I} som kontrollerar för exempelvis bank, tidsperiod och storstadsområde. I denna analys fokuserar vi på räntor. Data på befintliga bolånetagare inkluderar inte information om lånemarginaler.

Pensionärer och unga betalar i genomsnitt högre ränta på befintliga bolån

Vi hittar inte samma sorts pensionärs effekt som i analysen av nytagna bolån om vi enbart inkluderar de två indikatorvariablerna (huvudlåntagarens ålder är 60–66 år respektive över 67 år). Skillnaderna är visserligen positiva, men de är små och inte statistiskt signifikanta (se tabell 2). Däremot kvarstår ålderseffekten – ju äldre kunden är desto högre är lånets ränta. Om vi undersöker ålderseffekten, genom att skatta en effekt för varje enskild ålder, finner vi en liknande u-formad relation som i analysen av nytagna bolån (se diagram 1). Unga och äldre betalar högre ränta även på befintliga bolån.

Ju äldre en kund är, desto högre räntor betalar hen. Men relationen är som tidigare inte linjär, utan även väldigt unga får betala högre räntor jämfört med låntagare mellan 30 och 50 år. Pensionärs effekten är tydlig även för befintliga låntagare. En person i 80-årsåldern betalar nästan 10 baspunkter mer än en 40-åring, eller 23 baspunkter mer än en 18-åring. Båda dessa skillnader är statistiskt signifikanta.

Tabell 2. Estimerade regressionskoefficienter, befintliga bolåntagare och bolån

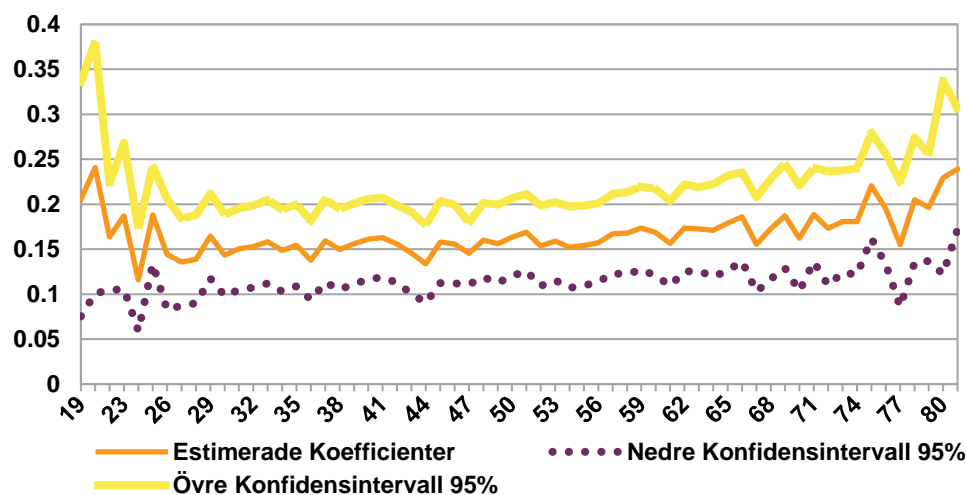
Variabel	(1)	(2)	(3)	(4)
1{Kön = man}				0,010
Låntagarålder	0,002***	0,001*	0,001*	-0,000
1{60 <= Ålder < 67}	-0,032***	0,005	0,005	
1{Ålder >= 67}	-0,058***	0,008	0,008	
Antal medlåntagare	-0,127***	-0,069***	-0,069***	
Lånestorlek	-0,001***	-0,001***	-0,001***	-0,001***
Inkomst före skatt	-0,001***	-0,000	-0,000	0,000
Belåningsgrad	-0,181***	0,036	0,036	0,130
Säkerhetens marknadsvärde	-0,000***	-0,000***	-0,000***	-0,000*
Förväntad förlust			0,000	-0,000
1{Antal barn}	X	X	X	X
1{BxTxSxLxI}		X	X	X
R-kvadrat	0,18	0,92	0,92	0,95
Antal observationer	352 398	352 398	350 485	62 711

Källa: FI.

Anm. Robusta standardavvikelser. Indikatorvariabeln 1{BxTxSxLxI} är definierad på bank, utbetalningsdatum, storstadsområde, lånetyp och inkomststoppens datum. Signifikans visas på nivåerna 10 procent*, 5 procent** och 1 procent***.

1. Estimerat räntepåslag för kunder i olika åldrar, befintliga bolåntagare och bolån

Räntepunkter



Källa: FI.

Pensionärer med både nya och befintliga lån utsatta

Det finns vissa skillnader i denna analys jämfört med analysen av nytagna bolån. Den största skillnaden är att vår data skiljer sig åt. I den fördjupade analysen av hushållens lån är räntan den aktuella räntan för ett bolån, oavsett när bolånet betalades ut. Vidare innehåller de två datainsamlingarna inte samma information och därför har de statistiska modellerna anpassats efter den information som finns tillgänglig. En faktor som vi kan kontrollera för i analysen av nytagna bolån kanske inte finns för befintliga bolån till exempel.

Med förbehåll för dessa skillnader, styrker analysen av befintliga bolån att det finns både en ålderseffekt och en pensionärsseffekt. Storleken på påslagen mellan de två grupperna – nya låntagare och befintliga låntagare – är svåra att jämföra. Därför kan vi inte dra säkra slutsatser om pensionärsseffekten är större för pensionärer med befintliga lån eller inte.