

RÄNTEKOSTNADER FÖR EGNAHEM

Sedan inflationsmålet trädde i kraft 1995 har räntekostnaderna för egna hem fallit i stort sett hela tiden. Genom att räntekostnaderna utgör omkring en tiondel av KPI så är denna nedgång en viktig orsak till den låga ökningstakten i KPI under senare år.

Boendet utgör en stor del av den privata konsumtionen. Detta gör lägenhetshyror och andra priser i denna sektor viktiga för inflationsutvecklingen. Priset på boende i egna hem är dock inte direkt observerbart, vilket innebär att någon form av beräkning måste göras för att uppskatta detta pris. För vissa av de poster som påverkar kostnaderna för att bo i eget hem, t.ex. tomt-rättsavgäld, reparationer, renhållning, sophämtning och fastighetsskatt, finns det bestämda priser. Själva kapitalkostnaden (räntekostnaden) för boendet är svårare att mäta på aggregerad nivå och måste uppskattas. SCB:s beräkningsmetod innebär att räntekostnaderna för egna hem påverkas av tre faktorer; kapitalstocken, räntenivån samt räntebidragen. Kapitalstocken ska avspegla värdet av samtliga egna hem i Sverige. Räntenivån avgör kapitalkostnaden på denna stock. Kapitalkostnaden belastar hela stocken oberoende av om husen är belånade eller inte. Räntebidragen reducerar till sist de totala kostnaderna med de faktiska belopp som staten betalar ut till egna hemsägarna.

Räntan på bostadslån beräknas som ett genomsnitt av rörliga och fasta bolåneräntor. Räntorna vägs ihop med den fördelning mellan rörliga och fasta räntor i den faktiska länestocken som gällde vid föregående årsskifte. För de båda beaktade typerna av bundna lån (med ursprunglig bindningstid på två respektive fem år) beräknas medelräntan för en viss månad som ett enkelt medeltal av nyutlåningsräntorna för var och en av de senaste 24 respektive 60 månaderna. Förtidsinlösen och s.k. ränteskilnadsersättning beräknas därmed implicit.

Värdet på kapitalstocken bestäms av den faktiska köpeskillning som erlagts. Eftersom det är den senaste köpeskillningen som ligger till grund för värdet kommer

inte prisförändringar slå igenom på kapitalstocken förrän husen omsätts. Utvecklingen i kapitalstocken kan därför bero lika mycket på omsättningen som på prisförändringar. En följd av detta är att år med fallande priser på småhusmarknaden kan medföra en växande kapitalstock.

Vid dagens räntenivåer och bindningstider kommer en permanent nedgång (uppgång) i de rörliga räntorna med 1 procentenhet att medföra att den årliga ökningstakten i räntekostnaderna omedelbart blir ca 2 procentenheter lägre (högre) än annars under ett år. Denna effekt är således temporär. Effekten på inflationen enligt KPI blir därmed omkring 0,2 procentenheter under ett år. Orsaken till att inflationen bara påverkas under ett enda år sammanhänger med att en förändring av de rörliga räntorna påverkar hela stocken av rörliga lån omedelbart. En förändring i de fasta boräntorna med 1 procentenhet får även den en effekt på 2 procentenheter på räntekostnadsökningen och 0,2 procentenheter på inflationen. Denna effekt är dock inte omedelbar, utan når sin topp efter ungefär ett år. Hur länge effekten ligger kvar beror på bindningstiderna, ju längre bindningstider desto lägre tid tar det innan hela länestocken anpassats till det nya ränteläget och desto långvarigare effekt. Med dagens länestruktur kommer merparten av effekten att kvarstå under fem år. De senaste årens stora förändringar i räntekostnaderna måste anses som exceptionella. Förtroendet för låginflationspolitiken har stärkts påtagligt med följderna att de fasta (femåriga) boräntorna har sjunkit med över 5 procentenheter sedan januari 1995. Under 1996 sänkte Riksbanken också reporäntan med nästan 5 procentenheter, vilket ledde till ett likartat fall i de rörliga boräntorna. Räkneexemplet ovan visar att de ränterörelser som är rimliga när väl förtroendet för inflationsmålet har etablerats har ett begränsat inflytande på ökningstakten i KPI. Effekterna framöver kommer därför med stor sannolikhet inte att bli lika stora som tidigare.