

GURU TALOUS EKONOMI

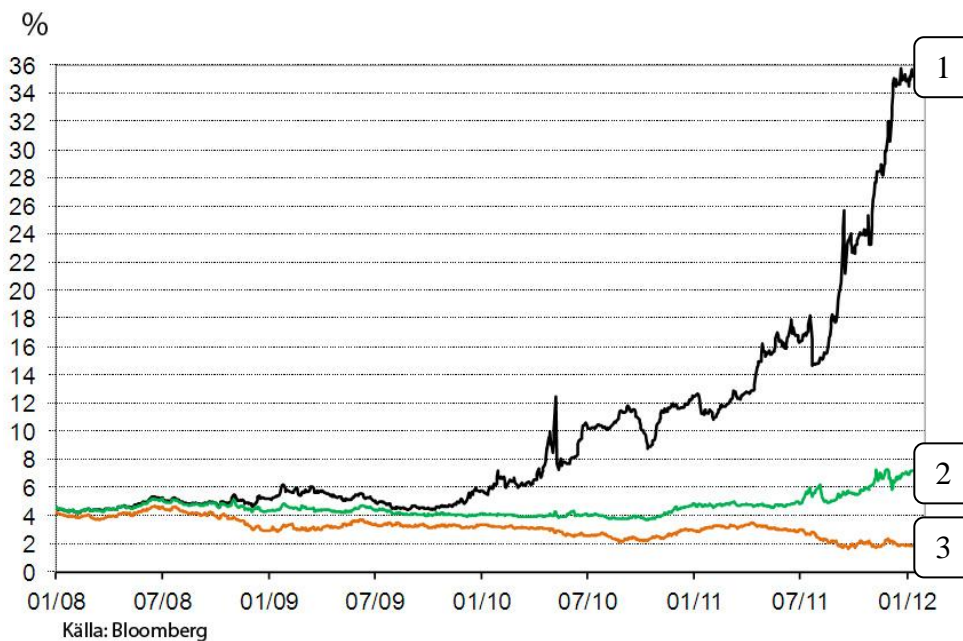
2012

Ekonomiguru 2012, 18 januari 2012 kl. 9-11

1. Kombinera rätt (3 poäng)

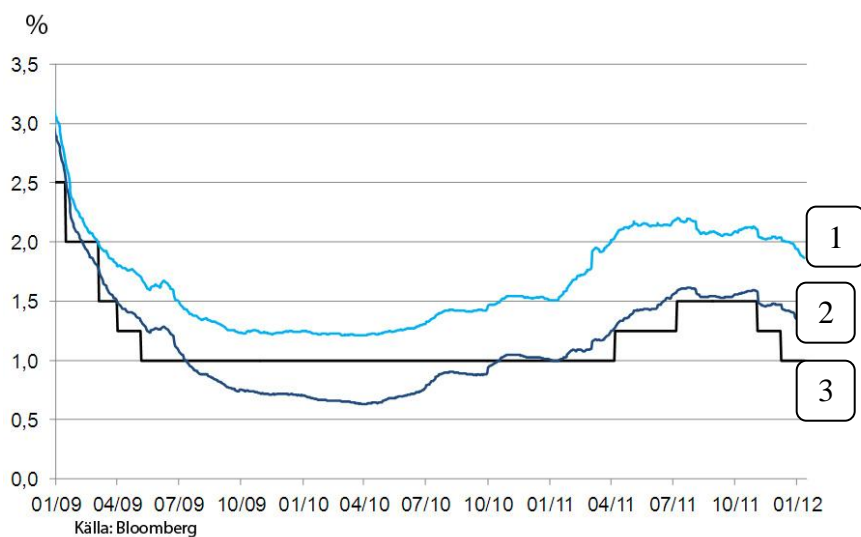
a) Förena med en linje räntan på 10-års obligationslån med rätt land

Tyskland	1
Grekland	2
Italien	3



b) Förena med rätt ränta

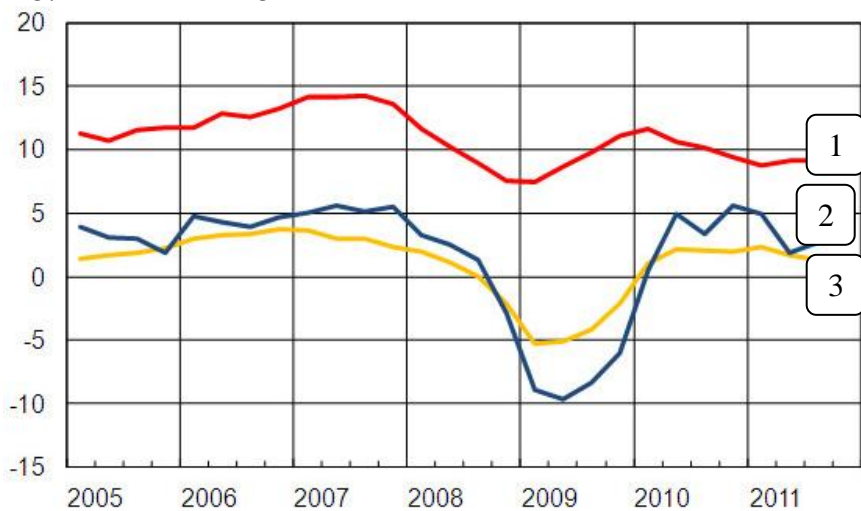
ECB:s styrränta	1
3 mån. Euribor	2
12 mån. Euribor	3



c) Förena förändringarna i bruttonationalprodukt med rätt land

Euroområdet	1
Finland	2
Kina	3

Årlig procentuell förändring



Rätta svar:

Varje punkt med alla kombinationer rätt ger 1 poäng. Max. 3 poäng.

- a) Tyskland — 3
Grekland — 1
Italien — 2
- b) ECB:s styrränta — 3
3 mån. Euribor — 2
12 mån. Euribor — 1
- c) Euroområdet — 3
Finland — 2
Kina — 1

2. Ekonomiguru Abp är ett börsbolag. Investeraren Ellinor Exempel köper 1 000 aktier i bolaget den 1 januari 2011 och säljer sitt innehav den 31 december 2011.

I tabellen presenteras siffror som beskriver både bolagets utveckling och den samhällsekonomiska utvecklingen 2011. Ange om påståendena är rätt eller fel. (3 poäng)

	1.1.2011	31.12.2011	år 2011
aktiepris	5,0 euro	6,0 euro	
utdelning			10 cent/aktie
inflation			3 %
kapitalskatt			28 %

- a) Aktiekursen för Ekonomiguru Abp sjönk 2011.
- b) Ellinor Exempel fick 500 euro i utdelning före skatt 2011.
- c) Ellinor Exempel fick 2 % i nominell avkastning på utdelningen före skatt, enligt aktiekursen den 1 januari 2011.
- d) Realavkastningen på utdelningen på Ellinor Exempels innehav var negativ 2011.
- e) Realavkastningen var större än den nominella avkastningen på utdelningen på Ellinor Exempels innehav.
- f) Den totala nominella avkastningen från försäljningen av Ellinor Exempels aktieinnehav (exkl. provisioner) var 720 euro.

Modellsvar:

Varje rätt svar ger 0,5 poäng. Max. 3 poäng.

- a) fel
- b) fel
- c) rätt
- d) rätt
- e) fel
- f) rätt

3. Förklara följande termer i korthet (6 poäng)

- a) Betalningsanmärkning
- b) EFSF
- c) Progressiv skatt
- d) SEPA
- e) Derivat
- f) Deflation

Modellsvar:

Varje rätt svar ger 1 poäng. Max. 6 poäng. Som svar räcker t.ex. konkreta exempel som visar att den svarande har begripit vad det handlar om.

- a) Betalningsanmärkning = anteckning i kreditupplysningsregistret. För en betalningsanmärkning krävs mer än att man missar förfallodagen på en betalning. I regel ges en betalningsanmärkning om dröjsmålet är betydande (över sex månader från det ursprungliga förfallodatumet) och betalaren redan har delgivits flera betalningspåminnelser. Om man har fått en betalningsanmärkning kan det vara svårare att skaffa sig ett telefon- eller internetabonnemang eller hyra en bostad.
- b) EFSF = Europeiska finansiella stabiliseringsfaciliteten. En fond som kan bevilja lån till länder som råkat i ekonomiska svårigheter.
- c) Progressiv skatt = skattesatsen ökar ju större de skattepliktiga inkomsterna är. I praktiken betyder det att den som har högre inkomst betalar en högre procentsats än den som har liten inkomst.
- d) SEPA = SEPA är en initialförkortning av engelskans ”Single Euro Payments Area”, dvs. det gemensamma eurobetalningsområdet.
- e) Derivat = Ett instrument vars värde baserar sig på värdet eller priset på en underliggande tillgång, t.ex. aktier, index, valutor, råvaror eller rättigheter. Derivatinstrument används

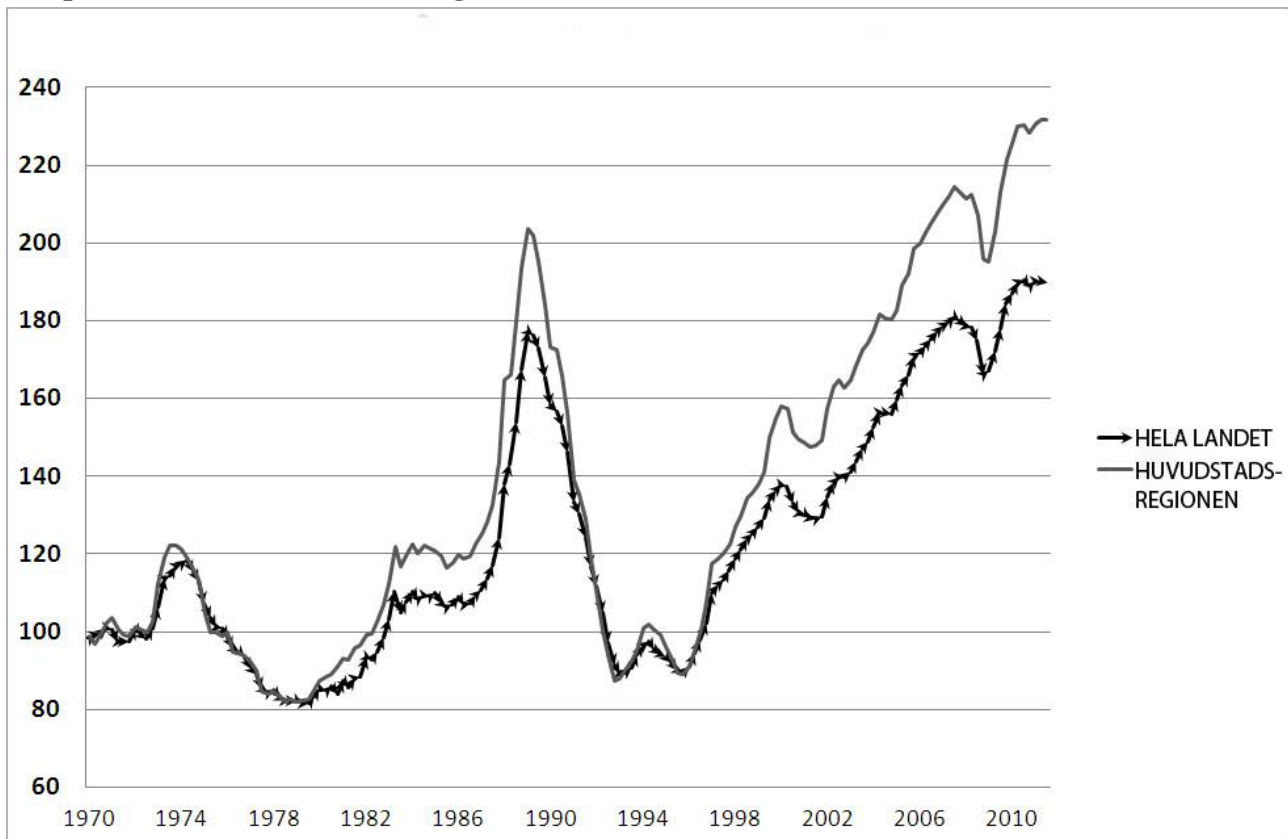
såväl för att minska/motverka existerande risker som för att ta risker. Det är fråga om ett kontrakt där parterna gör upp om t.ex. en framtida finansiell transaktion. Till derivat hör bl.a. optioner, terminer, futurer och swappar.

f) Deflation = En allmän sänkning av prisnivån.

4. Lång essä (9 poäng)

- a) I figuren nedan visas utvecklingen av realpriserna på bostäder i Finland under de senaste 30 åren. Diskutera de allmänna faktorer som påverkar utvecklingen på bostadsmarknaden. Vilka faktorer finns bakom utvecklingen av bostadspriserna speciellt efter mitten av 1990-talet? (4 poäng)

Realprisindex för äldre flervåningshus 1970=100



Källa: Bostadspriser. Statistikcentralen.

- b) Regeringen beslutade i fjol att minska rätten till ränteavdrag för bolån. I år kan endast 85 procent av räntekostnaderna för bolån dras av i beskattningen. Avdragsrätten minskas gradvis de närmaste åren, så att endast 75 procent av räntorna är avdragsgilla 2014.

Om rätten till ränteavdrag skulle slopas helt, vilka effekter skulle det få på i) efterfrågan på, ii) utbudet av och iii) priserna på bostäder? (3 poäng)

- c) I ett hushåll som inte har några kapitalinkomster verkställs ränteavdraget genom s.k. underskottsgottgörelse, som är 28 procent av räntan på bolånet. Tabellen nedan beskriver beloppet och kostnaderna för bolån samt inkomsterna och beskattningen i ett exempelhushåll. (2 poäng)

Lånebelopp	100 000 euro
Effektiv ränta på lånet	3,00 %
Amorteringar	500 euro/mån.
Hushållets årsinkomst	60 000 euro
Hushållets skatteprocent utan ränteavdrag	30
Underskottsgottgörelse	28 % av räntan på bolånet

Hur mycket mer skulle hushållet betala i skatt per år om rätten till ränteavdrag skulle slopas på en gång? (Som svar räcker att du uppskattar läget det första året efter att avdraget slopats. Att lånekapitalet minskar genom amorteringarna under observationsperioden behöver inte beaktas.)

Modellsvaret:

I ett lyckat svar belyser den svarande ingående omständigheterna under varje delfråga. I modellsvaret ges exempel på vad ett bra svar bör innehålla. Alla de argument som presenteras i modellsvaret behöver likväl inte ingå.

Svaret ska poängsättas så att varje delfråga kan ge det maximala antal poäng som nämns i modellsvaret.

a)

Diskutera de allmänna faktorer som påverkar utvecklingen på bostadsmarknaden. (2 poäng)

I svaret ska redovisas för de viktigaste faktorer som påverkar bostadsmarknaden och bostadspriserna.

I sista hand är det efterfrågan och utbud som styr bostadsmarknaden. Den viktigaste faktor som påverkar efterfrågan och priserna på bostäder är det allmänna ekonomiska läget: sysselsättningsläget, räntenivån och tillgången till finansiering. Flyttrörelsen, en fungerande hyresmarknad och effektiv stadsplanering har också en stor betydelse för bostadsmarknaden. Efterfrågan på bostäder beror i hög grad på hurdana bostäder hushållen kan och vill köpa och i vilka områden. Å andra sidan fungerar bostäder också som placeringsobjekt och då påverkas efterfrågan av bl.a. räntenivån, det ekonomiska läget och förekomsten av andra attraktiva placeringsobjekt. Dessutom avspeglas förväntningarna på bostadsprisernas utveckling också på den gällande prisnivån. Bostadsbyggandet reagerar vanligen snabbt på konjunkturväxlingarna i ekonomin, och redan en tillfällig stagnation i bostadsproduktionen märks ganska snabbt som minskande utbud. På längre sikt är de stela strukturerna i bostadsutbudet emellertid just den faktor som avgör om bostadspriserna styrs av utvecklingen av hushållens inkomster eller den allmänna inflationen.

Utöver bostadsproduktionen beror utvecklingen av bostadsmarknaden på eventuella problem vid bostadsbyte, som svårigheter med att sälja den tidigare bostaden i ett utflyttningsområde. Regionala faktorer har överlag en stor inverkan på bostadsmarknaden, dvs. flyttrörelsen och regionens sysselsättningsläge och ekonomi avspeglas tydligt på den lokala efterfrågan och prisnivån på bostäder. Förändringarna i efterfrågan på bostäder märks inte omedelbart i utbudet. Därför kan t.o.m. små förändringar i efterfrågan under en kort tid orsaka stora svängningar i bostadspriserna. På sikt är bostadsutbudet emellertid flexibelt. Byggbolagen fattar byggbesluten utifrån bl.a. prisnivån på bostäder, byggkostnaderna, tomtpiserna och stadsplaneringen. Indirekt påverkas bostadsmarknaden av statens, kommunernas och allmännyttiga företags beslut om bostadsproduktion på sociala grunder. Ny byggnation, och därigenom också utbud på bostadsmarknaden, uppstår å andra sidan också genom privathushållens byggbeslut. (2 poäng)

Vilka faktorer finns bakom utvecklingen av bostadspriserna speciellt efter mitten av 1990-talet? (2 poäng)

Den allmänna ekonomiska utvecklingen har avspeglats tydligt på den finländska bostadsmarknaden, både i antalet köpta och sålda bostäder och i priserna. Bostadspriserna steg kraftigt när finansieringsmarknaden befriades i slutet av 1980-talet. Under den ekonomiska depressionen hyvlades flera tiotals procent av priserna och bostadsbyggandet minskade också dramatiskt. När ekonomin återhämtade sig i mitten av 1990-talet började bostadspriserna stiga igen och byggandet tog fart. Efter detta har tillväxttenden brutits endast två gånger, dvs. då IT-bubblan sprack i början av 2000-talet och till följd av finanskrisen 2008–2009. Jämfört med början av 1990-talet var de två svackorna ändå relativt lindriga. Den livliga bostadshandeln och prisstegringen har understötts av bl.a. hushållens goda inkomstutveckling och det goda sysselsättningsläget. Hushållen har dessutom relativt lätt fått finansiering från bankerna och de längre lånetiderna har sänkt tröskeln för att teckna bolån. Att köpa egen bostad har också blivit attraktivare tack vare de låga eller relativt låga räntorna som varit rådande sedan införande av euro, och dessutom har bankernas lånemarginaler varit klart mindre än under tidigare år. (1 poäng)

Efter depressionen på 1990-talet har de regionala skillnaderna i den ekonomiska utvecklingen ökat och flyttrörelsen mellan regionerna har varit livlig. Dessa faktorer har lett till skillnader i utvecklingen av bostadspriserna mellan huvudstadsregionen och landskapens tillväxtcentra respektive utflyttningsområdena. Det framgår av figuren att bostadspriserna har stigit betydligt snabbare i huvudstadsregionen än i det övriga landet efter depressionen på 1990-talet. Å andra sidan reagerar bostadspriserna i huvudstadsregionen snabbare på förändringar i den allmänna ekonomin. Ett färskt exempel är de senaste två åren, då bostadspriserna i huvudstadsregionen sjönk mer än i det övriga landet till följd av finanskrisen, men började sedan också stiga snabbare än i landet överlag. Bostadsmarknaden i huvudstadsregionen påverkas, förutom av flyttrörelsen, i hög grad av det otillräckliga utbudet som beror på bl.a. flaskhalsar i planläggning och byggnation. Å andra sidan finns det områden som drabbats av strukturförändringen i landet och där både efterfrågan och prisutvecklingen på bostäder har varit svag oavsett hela landets ekonomiska situation. Den dåliga efterfrågan på bostäder kan ha gjort det svårare att t.ex. flytta efter arbete till en annan ort. (1 poäng)

b)

i) Effekterna på efterfrågan (1 poäng)

Om ränteavdraget slopades skulle det dämpa efterfrågan på bostäder. Genom att inkomstnivån förblev oförändrad skulle hushållen inte klara av lika stora bolån som tidigare. Med svagare resurser för upplåning kan hushållen följaktligen inte heller bjuda lika högt på bostäder som tidigare. (0,5 poäng)

Bolånen är ojämnt fördelade mellan hushållen. Avskaffningen av avdraget skulle drabba hushållen på olika sätt, beroende på lånebeloppet. En del av hushållen skulle eventuellt vilja och kunna höja på den summa som de använder månatligen på skötseln av lånet eller förlänga återbetalningstiden, och avskaffningen av avdraget skulle inte påverka efterfrågan bland dessa hushåll. En betydande del av hushållen, speciellt av dem som köper första bostad, dimensionerar emellertid bolånet enligt sin maximala betalningsförmåga. Bland dessa hushåll skulle avskaffandet av avdraget ha den största negativa effekten på efterfrågan. (0,25 poäng)

Hur stor effekt avskaffandet av ränteavdraget får beror på den gällande räntenivån på bolån. Med de idag gällande låga räntorna skulle effekterna i många hushåll bli relativt små. Då räntorna stiger i framtiden kommer det att dämpa ökningen av bostadspriserna mer om det inte finns något ränteavdrag som kompenserar hushållens ökande räntekostnader. (0,25 poäng)

ii) Effekterna på utbudet (1 poäng)

På kort sikt är bostadsutbudet stelt och det reagerar långsamt på förändringarna i efterfrågan. Om ränteavdraget slopas skulle det inte få några omedelbara direkta effekter på byggbolagens beslut att bygga nya flervåningshus och radhus. Det skulle emellertid kunna bromsa nyproduktionen av enfamiljshus eftersom hushållen skulle bygga färre och billigare hus. (0,5 poäng)

Om ränteavdraget slopas kan det på lång sikt få en indirekt effekt på bostadsutbudet i takt med att utbudet reagerar på efterfrågan. Verkningarna skulle inte vara desamma i hela landet. Den långsiktiga byggnationen i huvudstadsregionen har begränsats av bristen på bostadsmark i planläggningen och inte på bristande efterfrågan, och avskaffandet av avdraget skulle knappast minska på utbudet. På mindre och avlägsset belägna orter kan det redan finnas ett överutbud på bostäder, och avskaffandet av ränteavdraget skulle minska på produktionen av nya bostäder ytterligare. (0,5 poäng)

iii) Effekterna på priserna (1 poäng)

Bostadspriserna eftersträvar en nivå där efterfrågan på och utbudet av bostäder ligger i balans. Eftersom efterfrågan reagerar på avskaffandet av skatteavdraget mer, kommer bostadspriserna att sjunka. Med den nuvarande låga räntenivån inverkar stigande räntekostnader relativt litet på bostadspriserna, och på lång sikt påverkas priserna mer av andra faktorer än om ränteavdraget slopas. (1 poäng)

c)

Hushållet betalar 3 000 euro per år i ränta på bolånet. Eftersom hushållet inte har några kapitalinkomster, får det 28 % i underskottsgottgörelse på de betalda räntorna. Om avdraget slopas stiger hushållets skatter från 17 160 euro till 18 000 euro, dvs. med 840 euro. (2 poäng)

För fulla poäng räcker det med rätt svar utan motivering. Även om svaret är fel, kan det ges 1 poäng om det räknats på rätt sätt.