

Valueguard Index

Anpassning av index för försäkringsprodukter och
finansiell handel

2010-06-01

1. Krav på index för finansiella produkter
2. Index för försäkringar
3. Vad hade hänt alla som sålt en bostadsrätt sedan 2005 hade haft en försäkring?

Uppdraget som ligger till grund för index:

”Skapa förutsättningar för försäkringar och andra finansiella produkter baserade på boprisindex, genom att tillhandahålla index och analyser anpassade efter marknadens behov”

Uppdraget som ligger till grund för index:

*”Skapa förutsättningar för försäkringar och andra finansiella produkter baserade på boprisindex, genom att tillhandahålla index och analyser anpassade efter **marknadens behov**”*

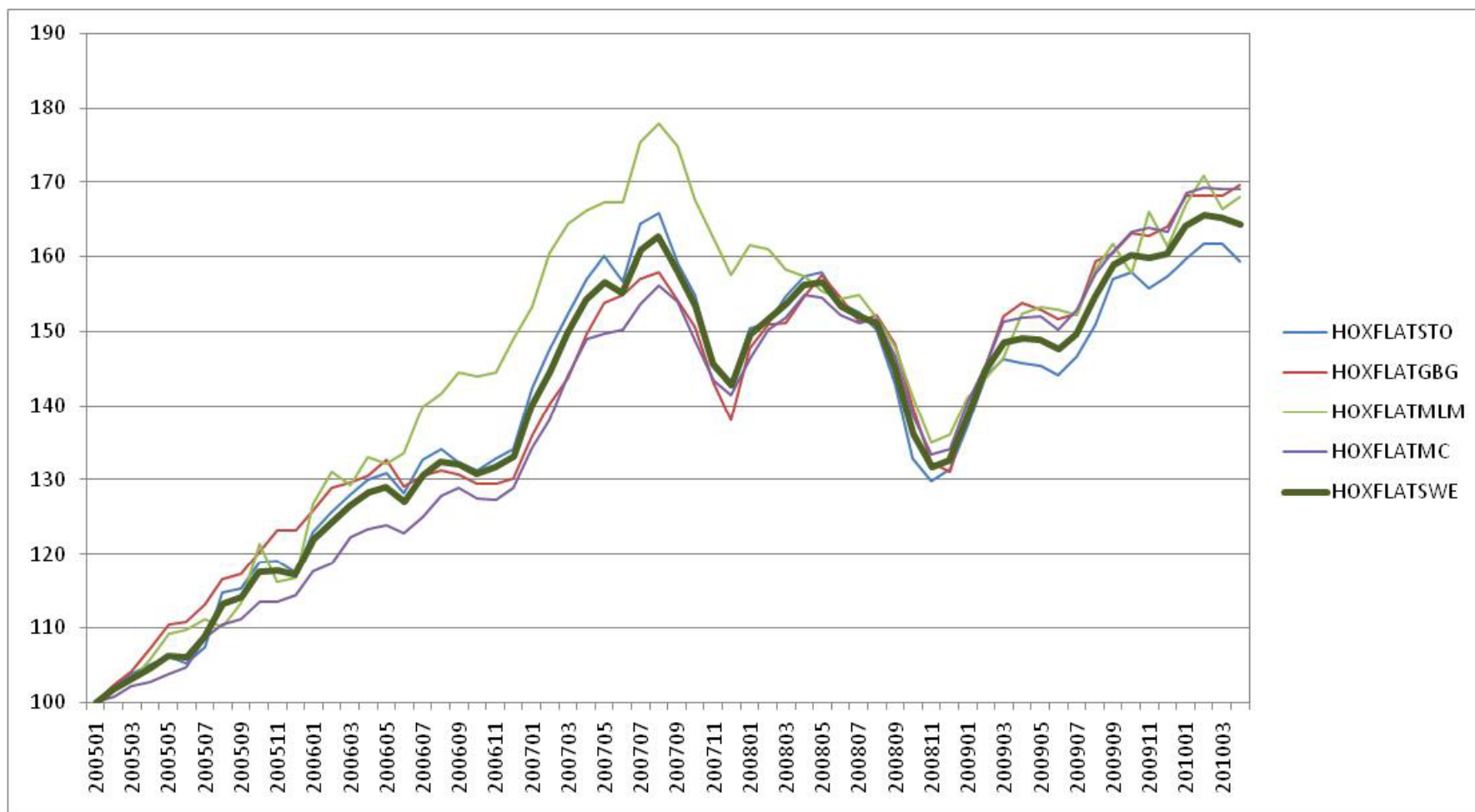
= Att kunna försäkra sig mot prisfall och fel timing på bostadsmarknaden

= Att kunna placera i och investera i bostadsmarknaden utan att behöva köpa en villa eller lägenhet

Krav på index för finansiella produkter

Krav	Konsekvens
Likviditet	Samla marknaden till ett fåtal index
Hög säkerhet i enskilda värden	Tillgång till mycket data
Kort eftersläpning	Månadsindex
Index för "breda portföljer"	Värdeviktade kompositindex
Trovärdighet	Transparens, öppenhet, oberoende

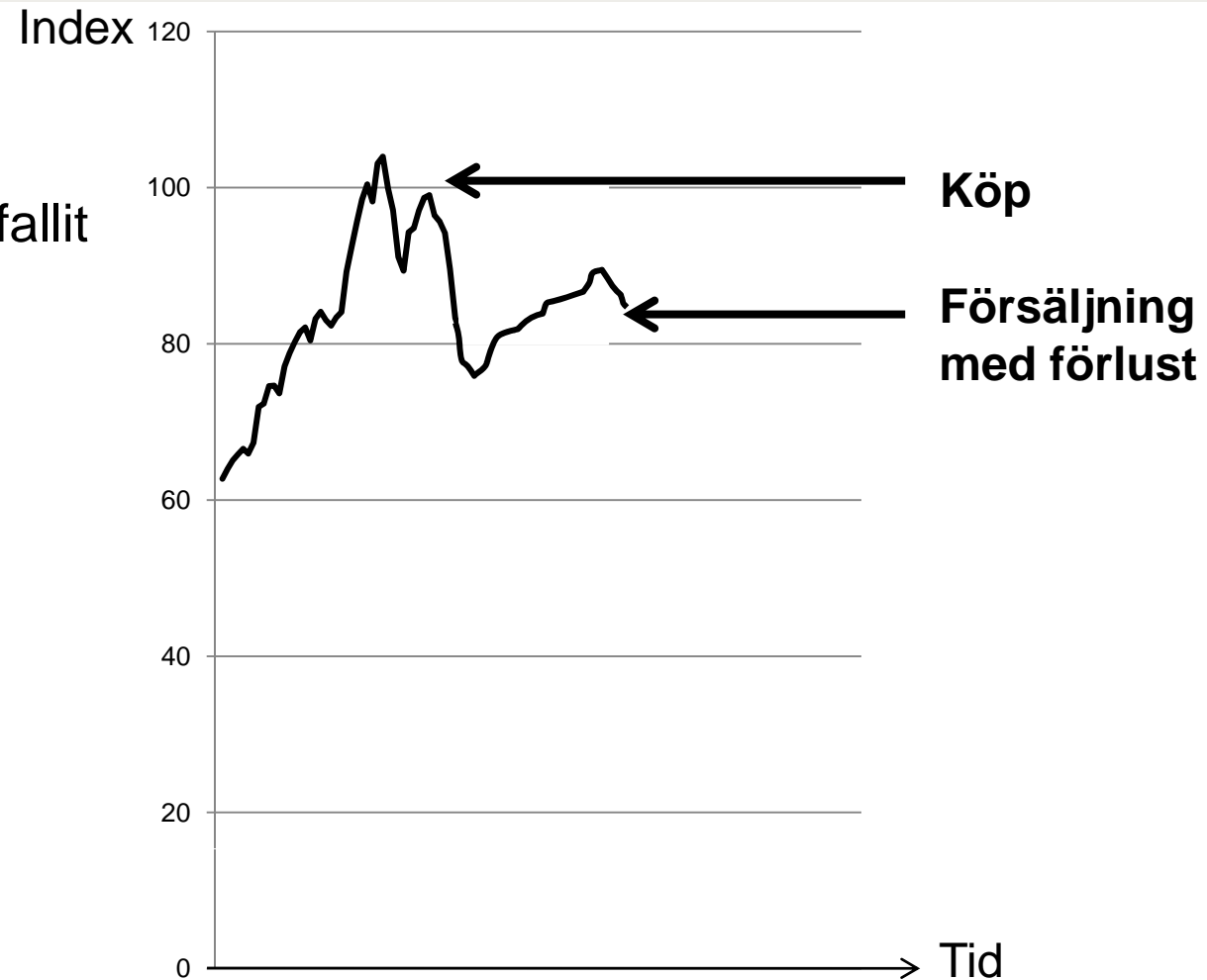
Index för finansiella produkter (Bostadsrätter)



Index för försäkringar

Försäkring

Om marknaden fallit mellan köp och försäljning finns möjlighet till ersättning



Villkor och begränsningar

Exempel på villkor

- Index (marknaden) har fallit
- Sålts bostad med förlust
- Sålts på öppen marknad
- Gäller endast *egen bostad*
- Kvalifikationstid

Exempel på begränsningar

- Självrisk
- Riskdelning (procentsats)
- Maxersättning
- Avdrag för skatteeffekter

Villkor och begränsningar varierar mellan olika produkter

Exempel på försäkring:

Låneskydd

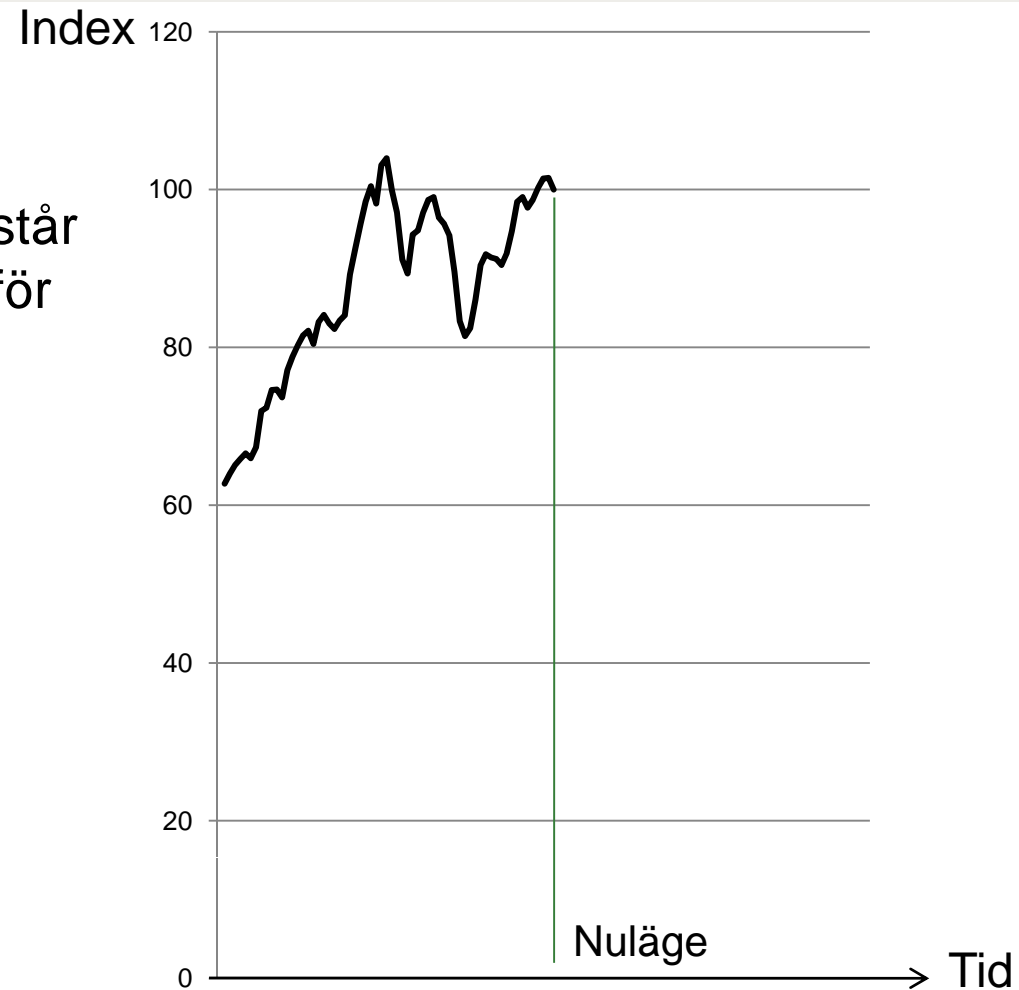
”...om det finns en prisfallsförsäkring, som innebär att kunden är försäkrad mot förluster på lån i bostad utöver en viss belåningsgrad, skulle det kunna anses uppfylla det som nu eftersträvas och kravet på sundhet.”

Utdrag ur Finansinspektionens remisspromemoria,

FI Dnr 10-1533 2010-05-05

Exempel på försäkring:
Låneskydd

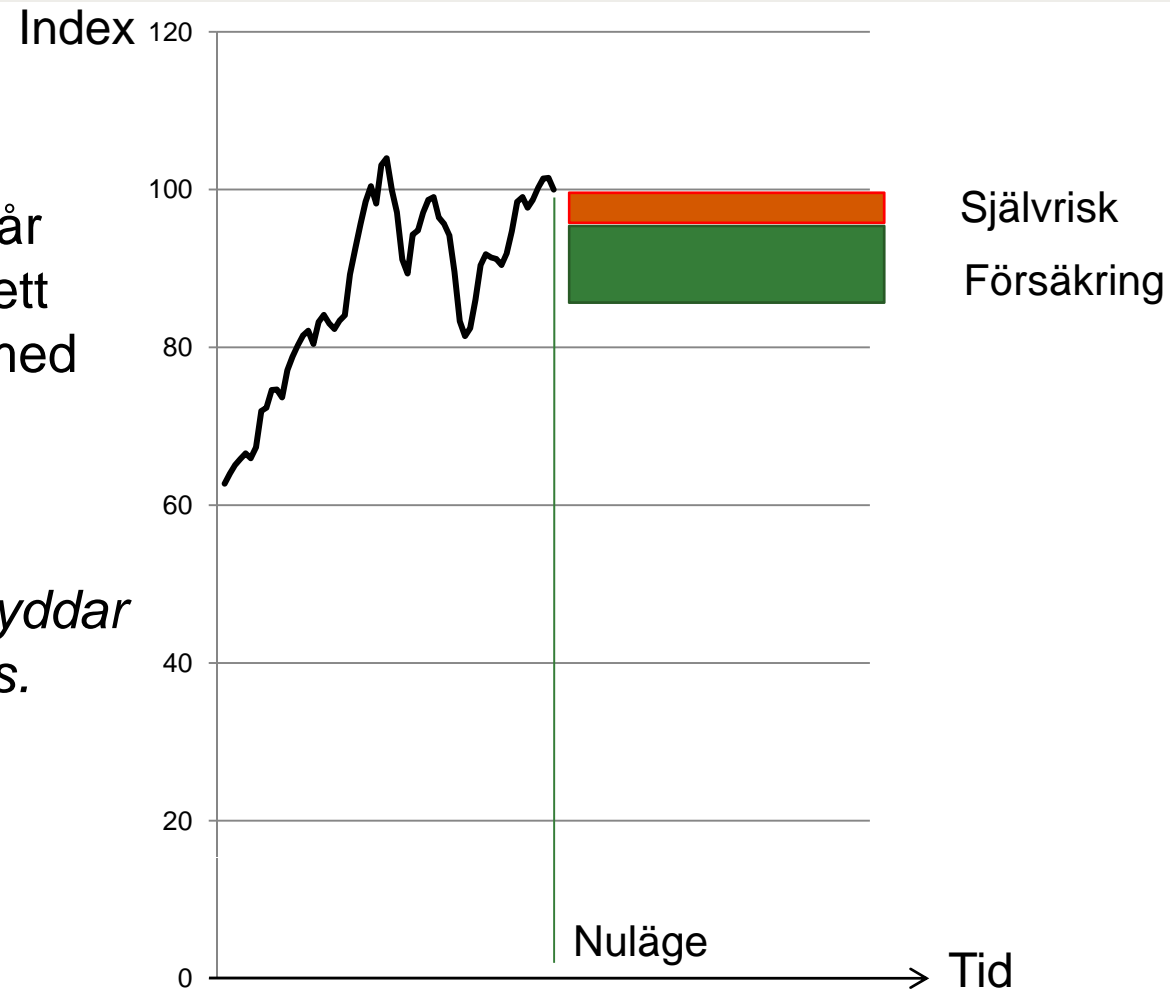
Utan försäkring står
bostadskunden för
marknadsrisken
själv.



Exempel på försäkring:
Låneskydd

Med försäkring får bostadskunden ett skydd, som därmed också skyddar banken

Försäkringen skyddar endast lånet, dvs. mot restskuld till banken.



Krav på index för försäkringsprodukter

Krav	Konsekvens
<ul style="list-style-type: none">- Relevans för den enskilda bostaden- Rikstäckning	Flera index
<ul style="list-style-type: none">- Ska skydda mot generell marknadsrisk	Lägsta geografisk nivå
<ul style="list-style-type: none">- Långsiktig precision viktigare än snabba uppdateringar	Kan använda 3-månaders index
<ul style="list-style-type: none">- Bekanta områden för kunden	Använda befintliga indelningar

Samtliga försäkringsindex

v 3.0

14

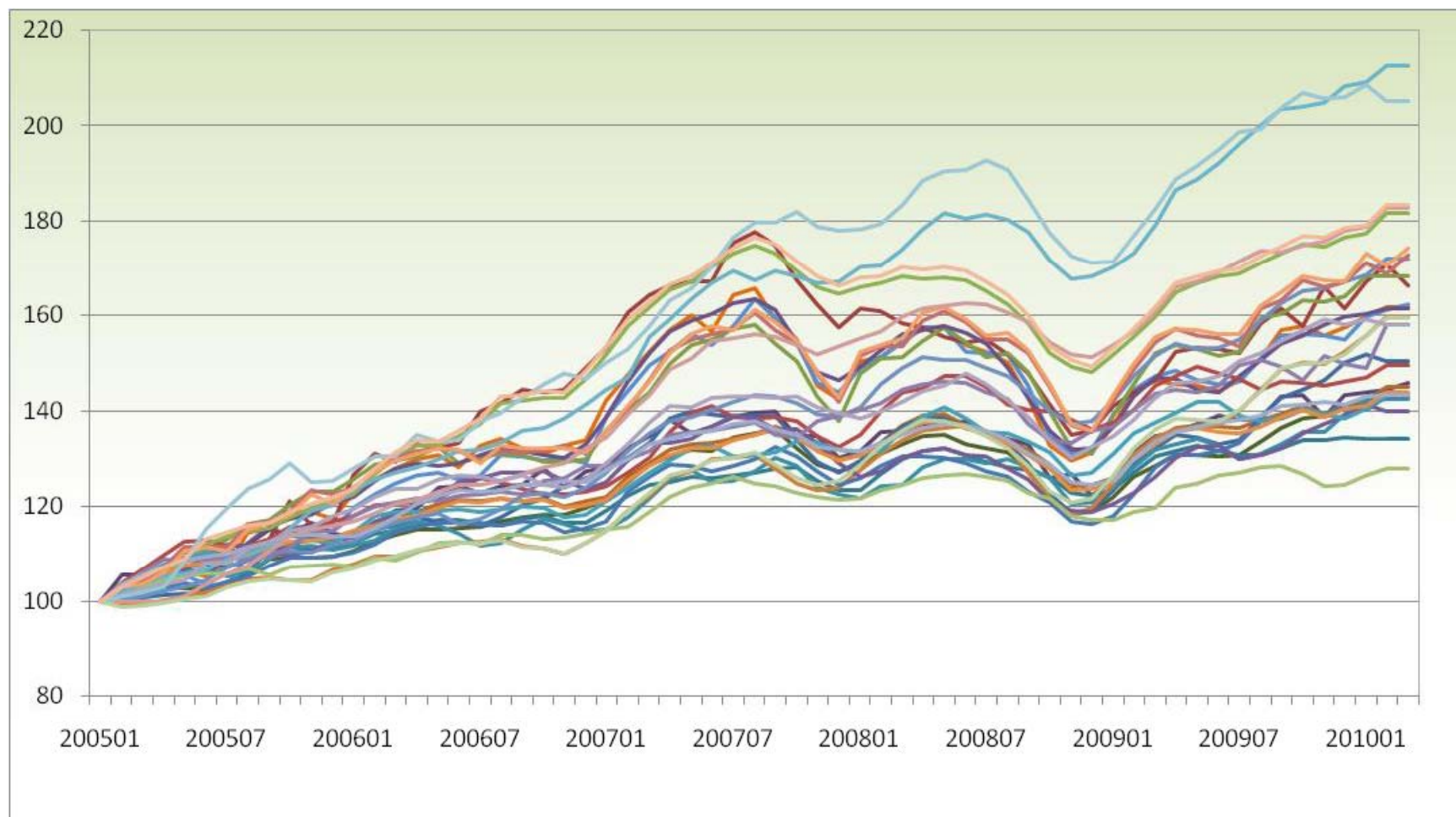
Villor

Kommun	Stockholm
Kommun	Malmö
Kommun	Göteborg
Län	Stockholms län
Län	Uppsala län
Län	Skåne län
Län	Västra Götalands län
Riksområde	SE02 Östra Mellansverige
Riksområde	SE09 Småland med öarna
Riksområde	SE04 Sydsverige
Riksområde	SE0A Västsverige
Riksområde	SE06 Norra Mellansverige
Riksområde	SE07 Mellersta Norrland
Riksområde	SE08 Övre Norrland

Bostadsrätter

Kommun	Stockholm
Kommun	Solna
Kommun	Uppsala
Kommun	Malmö
Kommun	Göteborg
Län	Stockholms län
Län	Uppsala län
Län	Skåne län
Län	Västra Götalands län
Riksområde	SE02 Östra Mellansverige
Riksområde	SE09 Småland med öarna
Riksområde	SE04 Sydsverige
Riksområde	SE0A Västsverige
Riksområde	SE06 Norra Mellansverige
Riksområde	SE07 Mellersta Norrland
Riksområde	SE08 Övre Norrland

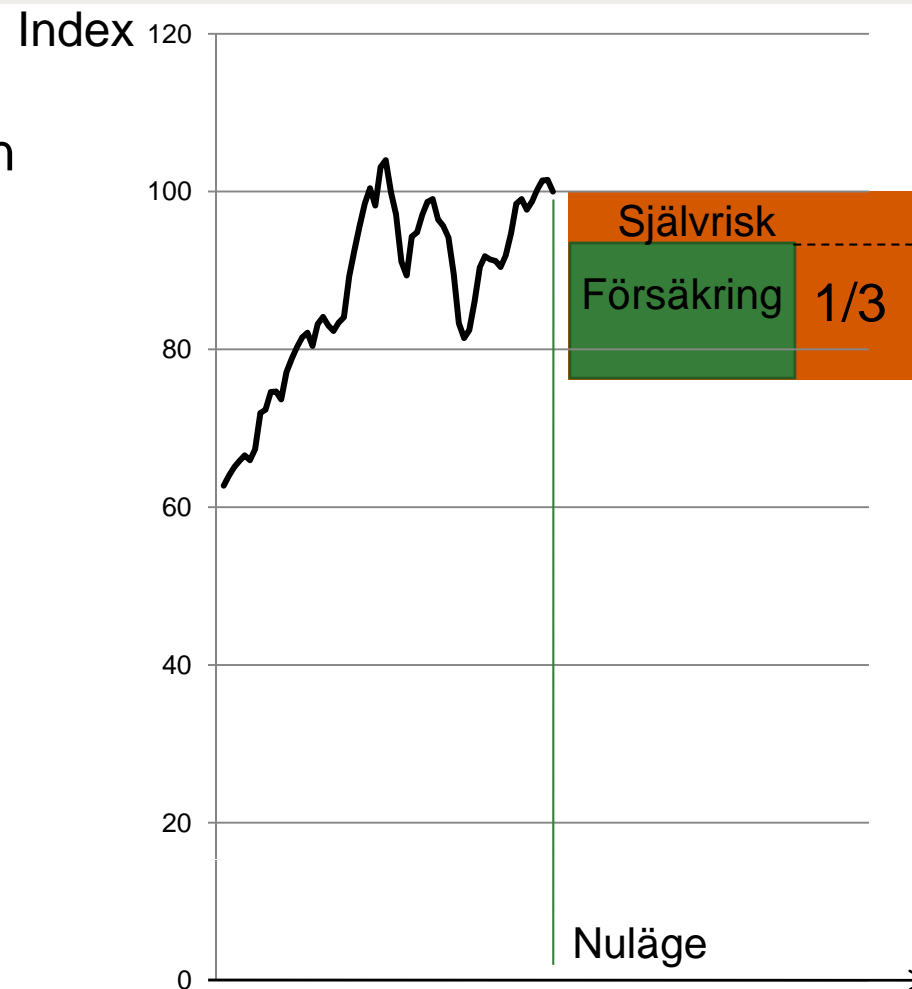
Samtliga försäkringsindex



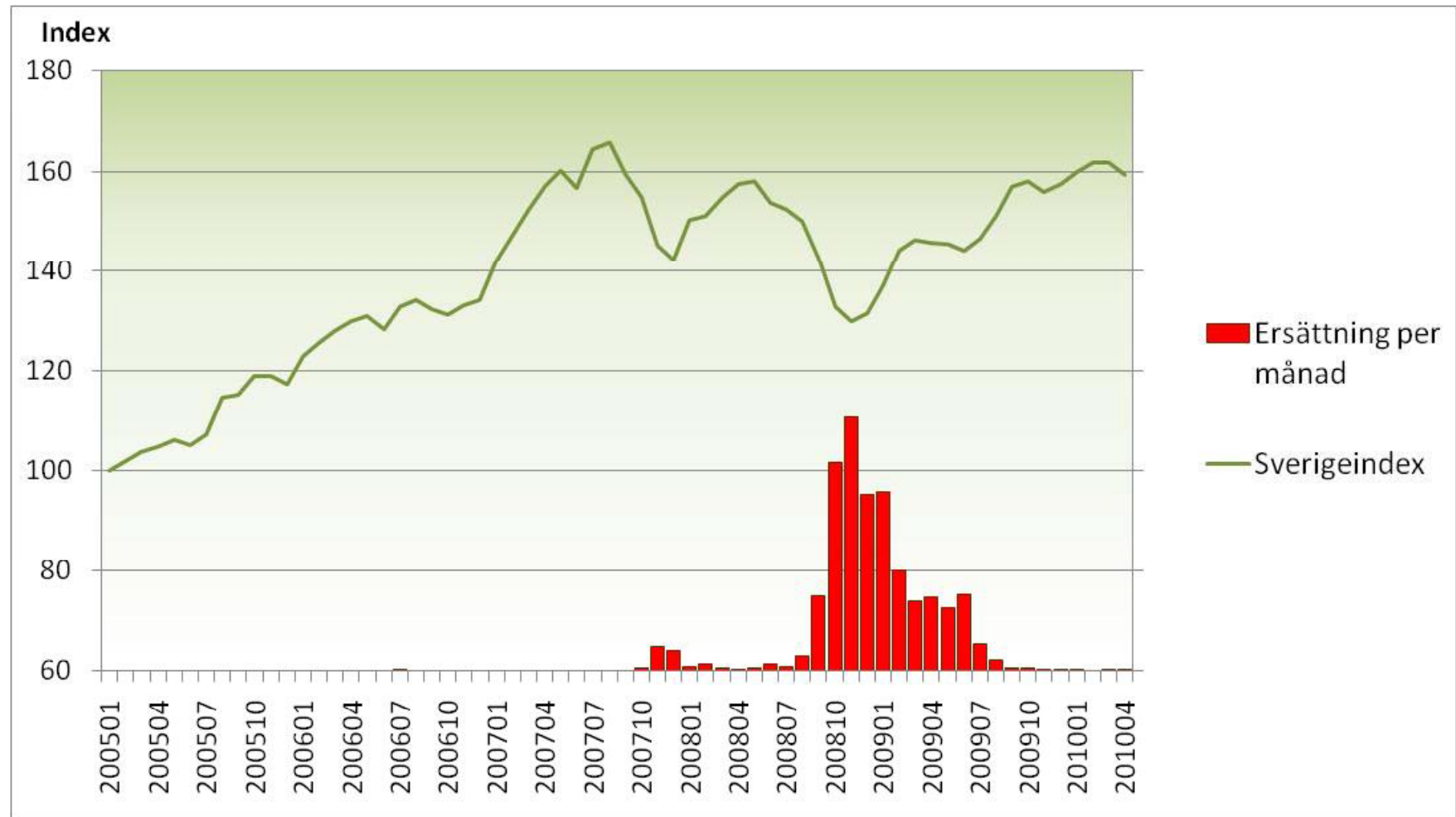
Ett räkneexempel:

- Vad hade hänt alla som sålt en bostadsrätt sedan 2005 hade haft en försäkring?

- Simulering baserad på 265 000 faktiska försäljningar under perioden 2005-2010
- Hälften sålde inom 5 år från köpet
- 16 olika index



Indexutveckling och ersättning från försäkringen



Tack!