

Promemoria



Datum 2022-12-22
Författare Ekonomisk analys

FI dnr Ange dnr

Finansinspektionen
Box 7821
103 97 Stockholm
Tel +46 8 408 980 00
finansinspektionen@fi.se
www.fi.se

FI:s beräkning av bolånemarginalen

Fördelning av bankernas finansiering

För att beräkna de kostnader som är förknippade med att finansiera ett nyutgivet bolån används information från storbankerna och deras bostadsinstitut. Finansieringskostnaden som FI beräknar utgör ett genomsnitt av de senaste 90 dagarna och består av kostnaden för ett nytecknat bostadslån med tre månaders räntebindningstid.

De olika finansieringskällornas andel av den totala finansieringen uppskattas genom att studera skulderna hos de svenska storbankernas bostadsinstitut. Finansieringskällornas andel skiljer sig mellan bankerna och i modellen har FI använt ett genomsnitt för bankernas andelar. Finansieringsandelarna är beräknade genom ett aggregat av Swedbank Hypoteks, Nordea Hypoteks och Stadshypoteks finansieringskällor från 2002 och framåt. SEB Bolån ingår i beräkningarna åren 2002 – 2006. Därefter inkluderades SEB Bolån i moderbolaget och hypoteksbolaget kan därför inte särskiljas från banken.

Modellen innehåller följande finansieringsslag:

- säkerställda obligationer i svenska kronor (löptid 2 och 5 år)
- säkerställda obligationer i euro (löptid 2 och 5 år)
- övrig finansiering - inlåning och icke-säkerställd upplåning

Volymer för säkerställda obligationer i svenska kronor och euro hämtas från Statistiska centralbyrån (SCB). Övrig finansiering består av emitterade certifikat i svenska kronor och euro samt lån från moderbolaget, som till störstadelen består av inlåning. Volymer för certifikat i svenska kronor respektive euro hämtas också från SCB. Lån från moderbolaget uppskattas vara lika stora som nettoskulden till kreditinstitut, vilket beräknas som skillnaden mellan hypoteksbolagets in- och upplåning hos svenska monetära finansinstitut (MFI) och utlåning till MFI. Volymerna för respektive finansieringsslag omvandlas sedan till andelar av den totala finansieringsvolymen. Dessa andelar varierar över tiden.

Löptid

Genomsnittlig löptid på emitterade säkerställda obligationer hämtas från Association of Swedish Covered Bond issuers. Löptiden i modellen varierar över tiden. För att uppnå observerad löptid används i beräkningarna den kombination av tvååriga och femåriga säkerställda obligationer som uppnår den faktiska löptiden.

Kostnader för bankernas finansiering

För att prissätta bankernas olika finansieringsslag används data från räntemarknaden. För de säkerställda obligationerna använder FI dagsnoterade marknadsräntor på andrahandsmarknaden. Det innebär att FI gör antagandet att bankerna finansierar sig via marknaden varje dag. Antagandet innebär en förenkling av verkligheten eftersom bankerna i praktiken inte emitterar säkerställda obligationer varje dag. Bankerna inkluderar vanligtvis även tidigare kvartal när de beräknar sin finansieringskostnad. Det betyder att samtliga utestående säkerställda obligationer tas i beaktande och att kostnaden för deras finansiering blir ett genomsnitt för en längre tidsperiod än ett kvartal. Skillnaden i finansieringskostnad mellan det aktuella kvartalet och föregående kvartal beror på ränteskillnaden mellan de obligationer som förfaller eller återköps och de som emitteras under kvartalet.¹ På grund av denna skillnad i beräkningsmetoderna kan FI:s beräkning av finansieringskostnaden skilja sig från bankernas beräknade finansieringskostnad vissa kvartal. Dock bör utvecklingen under en längre period vara liknande.

Genom interpolering uppskattas en kostnad för säkerställda obligationer med en exakt löptid på två och fem år i svenska kronor respektive euro. Dessutom kompenseras för ränteomvandling genom ränteswappar för säkerställda obligationer i svenska kronor, och för ränte- och valutaomvandling för säkerställda obligationer i euro. Ränte- och valutaomvandling innebär vanligtvis en kostnad som beror på vilken löptid och valuta som omvandlas. Övrig finansiering består av inlåning.

Från och med publiceringen av bolånemarginalen första kvartalet 2016 har FI bytt metod för att beräkna bankernas finansieringskostnad för inlåning. Tidigare har Stibor-räntan använts för att approximera finansieringskostnaden för inlåning. Från första kvartalet 2016 används i stället den faktiska räntan på inlånade medel till svenska banker enligt finansmarknadsstatistiken från SCB. Metodförändringen får effekt på den beräknade bruttomarginalen från och med det första kvartalet 2015. Anledningen till bytet av metod är att Stibor-räntan är negativ i dagens läge

¹ Eftersom FI, till skillnad från bankerna, inte har tillgång till exakt information om bankernas emissioner och återköp av obligationer används dagsnoterade marknadsräntor på andrahandsmarknaden.

medan räntan på hushållens, och i stor utsträckning företagens, inlåningskonton är marginellt positiv. Den faktiska inlåningsräntenivån förväntas därför i nuläget bättre återspegla den faktiska finansieringskostnaden för banker av inlåning.

Under det andra kvartalet 2022 började vi åter igen att använda Stibor-räntan (3 månader) för att approximera finansieringskostnaden för inlåning. Den förändringen gjordes på grund ränteutvecklingen vilken medförde att Stibor-räntan nu åter bäst bedöms kunna förklara finansieringskostnaden för inlåning.

Genomsnittlig finansieringskostnad

Vid en sammanvägning av fördelningen för finansieringslagen, löptidsfördelningen och kostnaderna för de olika finansieringslagen kommer FI fram till en genomsnittlig finansieringskostnad. Eftersom all långsiktig finansiering är omvandlad till tremånadersräntor genom swappar avser kostnaden finansiering av ett nytt bolån med tremånaders räntebindningstid.

Genomsnittlig utlåningsränta

Bostadsinstitutens genomsnittliga utlåningsränta med tremånaders räntebindningstid hämtas från SCB:s Finansmarknadsstatistik.

Bolånemarginal

Genom att jämföra den genomsnittliga räntan som kunderna faktiskt har betalat under en viss tidsperiod med den genomsnittliga finansieringskostnaden under samma period kan marginalen för ett nytecknat bolån med tre månaders räntebindningstid beräknas.