



Bilaga 1

# Konsumenternas ställning – en internationell jämförelse

---

Det här är en extern rapport gjord av RBB Economics på uppdrag av  
Finansinspektionen



# Sammanfattning

Finansinspektionen (FI) har låtit göra en internationell jämförelse med länder som liknar Sverige för att sätta svenska konsumenters ställning på bolåne- och sparkontomarknaden i ett internationellt perspektiv. Förutom Sverige tittar vi på Danmark, Norge, Finland och Nederländerna. Dessa länder är jämförbara på ett antal avgörande sätt. De kulturella likheterna mellan länderna är stora. De flesta relevanta faktorer är också liknande med starka sociala välfärdssystem, relativt små genomsnittliga hushållsstorlekar, högt förtroende för institutioner och en hög digitaliseringsnivå.

Att kvantifiera konsumenters ställning på bolåne- och sparkontomarkanden är svårt, men det finns vissa mått som kan ge oss en indikation på deras ställning. Koncentration, kundrärlighet och enklare marginalmått är de mått vi tittar närmare på. Vi mäter koncentration som hur stor andel de största aktörerna har på marknaden medan kundrärlighet mäts som andelen konsumenter som har bytt bank under de senaste åren.

Den svenska bolåne marknaden kännetecknas av lägre koncentration än genomsnittet hos de jämförbara länderna. Kundrärligheten på svenska bolåne marknaden skiljer sig inte nämnvärt från jämförbara länder men är betydligt högre än EU-genomsnittet. Att jämföra skillnaden mellan bankernas utlåningsräntor och inlåningsräntor är ett tredje sätt att få en bild av konsumenternas ställning. Om utlåningsräntorna stiger snabbare än inlåningsräntorna tyder det på att konsumenterna har en svagare ställning. Den här marginalen sticker inte ut från våra jämförbara länder.

Sveriges sparkontomarknad kännetecknas av lägre koncentration och högre kundrärlighet än våra jämförbara länder. Att jämföra konsumenternas inlåningsränta med bankernas inlåningsränta hos Riksbanken är ett tredje sätt att utvärdera konsumenternas ställning på sparkontomarkanden. Bankernas inlåningsränta är betydligt högre än konsumenternas, vilket tyder på en sämre ställning för konsumenterna.

Den övergripande bilden från den här internationella jämförelsen är att konsumenters ställning i Sverige är aningen bättre än hos jämförbara länder, men att Sverige inte sticker ut på något anmärkningsvärt sätt.

# Konkurrensförhållanden på bolånemarknaden

I det här avsnittet tittar vi på konkurrensförhållanden och kundrörlighet på marknaden för bolån. Fungerande konkurrens är viktigt för att konsumenterna ska få prisvärda erbjudanden, ökad konsumentnytta och välfärd. Hög kundrörlighet kan vara ett mått på att konsumenterna har låga kostnader för att byta bolåneinstitut, vilket är bra för konkurrensen. Att minska konsumenternas sök- och byteskostnader är viktigt för att få en fungerande konkurrens.

## Koncentration på bolånemarknaden

De fyra stora bankerna Swedbank, Handelsbanken, SEB och Nordea står för majoriteten av bolånen i Sverige. Deras sammanlagda marknadsandelar har dock sjunkit långsamt men kontinuerligt från 78 procent 2013 till 73 procent 2023. Banken med den femte största marknadsandelen är SBAB. SBAB växer, men har mindre än tio procents marknadsandel 2023. Övriga mindre aktörer som Länsförsäkringar och Skandia växer också och har gemensamt en andel på cirka 17 procent av marknaden, se diagram C1 i bilaga C.

I Sverige började de första icke-bankerna, som Stabelo och Hypoteket, driva bolåneverksamhet i slutet av 2017. De växer, men står fortfarande för en liten del av marknaden<sup>1</sup>. Utlåningen från de nya bolåneaktörerna står endast för cirka 1,2 procent av bolånestocken. Men de nya aktörerna är ändå en konkurrensfaktor på marknaden eftersom de stod för 4,8 procent av nyutlåningen under perioden juni 2021–juni 2022.<sup>2</sup>

Att bolånemarknaden är relativt koncentrerad är något som ser liknande ut i alla våra jämförelseländer. Anledningen är de stora skalfördelarna i finansbranschen. Att bedriva låneverksamhet är förknippat med höga fasta kostnader. Därför behöver låneverksamheten bli stor för att kunna generera avkastning. Det leder ofta till att marknaden domineras av några få aktörer som lyckas växa sig stora medan det kan vara svårare för nya aktörer att ta sig in på marknaden. Tabell 1 visar marknadsandelarna för de fem största aktörerna i våra jämförelseländer. I Danmark

---

<sup>1</sup> Sveriges Riksbank. (2018). *Finansiell Stabilitet, Fördjupning – Nya aktörer på bolånemarknaden* (2018:1).

[https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/fsr/fordjupningar/svenska/2018/nya-aktorer-pa-bolanemarknaden-fordjupning-i-finansiell-stabilitetsrapport-2018\\_1.pdf](https://www.riksbank.se/globalassets/media/rapporter/fsr/fordjupningar/svenska/2018/nya-aktorer-pa-bolanemarknaden-fordjupning-i-finansiell-stabilitetsrapport-2018_1.pdf)

<sup>2</sup> Svenska Bankföreningen. (2022). *The Mortgage Market in Sweden*.

[https://www.swedishbankers.se/media/5392/1407-sbf-rapport-bolaanemarknad-2022\\_en02.pdf](https://www.swedishbankers.se/media/5392/1407-sbf-rapport-bolaanemarknad-2022_en02.pdf)

och Nederländerna står topp 5-bankerna för i princip hela marknaden, 98 respektive 96 procent. I Sverige och Norge står topp 5 för runt 80 procent.

Sverige sticker även ut på så sätt att de stora bankerna är mer jämnstora här. Skillnaden mellan den största och den fjärde största banken är bara 10 procentenheter, jämfört med skillnader på över 30 procentenheter i Nederländerna, Danmark och Finland.

Tabell 1. Andelar på bolånemarknaden (procent av totalt värde)

Procent

	<b>Sverige (2022)</b>	<b>Danmark (2020)</b>	<b>Norge (2022)</b>	<b>Finland (2022)</b>	<b>Nederländerna (2022)</b>
# 1	23 Swedbank	42 Nykredit	28 DNB	39 OP Bank	41 ING
# 2	21 Handelsbanken	26 Realkredit	22 Sparbank1	30 Nordea	25 Rabobank
# 3	14 SEB	14 Nordea	11 Nordea	9 Danske Bank	19 ABN Amro
# 4	13 Nordea	11 Jyske Realkr.	10 Eika Alliance	5 Savings Bank	6 Aegon
# 5	9 SBAB	5,6 DLR kredit	9 Danske Bank	4 Aktia	3 Nationale Ned.
Topp 5	80	98	80	87	96

Källa: Bankföreningen (SE), Jyske Bank (DK), Norges Bank (NO), Finlands Bank (FI), De Nederlandsche Bank (NL).

De nordiska länderna utgör separata nationella marknader för bolån. Flera av bankerna i Norden verkar i mer än ett land men det är bara Nordea som tillhör topp 5-skiktet i alla de nordiska länderna. Det är ovanligt att konsumenter har en bank i ett annat land än de bor i. I de nordiska länderna har mindre än 3 procent ett bankkonto i annat EU-land.<sup>3</sup>

## Konkurrensutvecklingen på bolånemarknaden

Marknaderna för bolån har genomgått en snabb teknisk utveckling och en lång period av stigande efterfrågan. I det här avsnittet går vi igenom vad de olika konkurrens- och konsumentmyndigheterna har sagt om marknaderna för bolån i våra jämförelseländer.

<sup>3</sup> EU Kommissionen. (2016) Särskild Eurobarometer 446: Finansiella produkter och tjänster. [https://data.europa.eu/data/datasets/s2108\\_85\\_1\\_446\\_eng?locale=sv](https://data.europa.eu/data/datasets/s2108_85_1_446_eng?locale=sv).

## Sverige

I en rapport från 2018 skriver Konkurrensverket (KKV) att de fyra storbankerna har en stark ställning med en betydande andel av bankmarknaden överlag och fördelar i form av stordriftsfördelar och ett etablerat kontorsnät.<sup>4</sup> KKV menar även att det finns inträdesbarriärer, inlåsnings effekter, infrastruktursamarbeten och regleringar som försvårar inträde och bidrar till en låg kundrörlighet. Den låga kundrörligheten är enligt KKV en av anledningarna till att storbankerna behåller sin starka ställning, något som verket anser delvis kan lösas genom informationsinsatser.

I en rapport om finansmarknaden<sup>5</sup> 2023 skriver KKV däremot att det finns tecken på att konkurrensen på bankmarknaden överlag har förbättrats de senaste åren. Verket konstaterar att kundrörligheten och användandet av flera banker för olika tjänster har ökat något. Dessutom noterar verket att genomsnittliga bruttomarginaler, fondförvaltningsavgifter och courtage för handel av aktier har börjat sjunka.

KKV skriver att den sjunkande koncentrationen, och ett antal nya aktörer på bolånemarknaden som tar marknadsandelar, gör att konkurrensituationen på den svenska bolånemarknaden ser ut att ha förbättrats.

## Danmark

I Danmark skriver däremot konkurrensmyndigheten, Konkurrence og Forbrugerstyrelsen (KFST), med hänvisning till en analys från Konkurrenserådet, att det finns stort utrymme för förbättringar på bolånemarknaden i Danmark<sup>6</sup>.

Priserna på bostadslån i Danmark har ökat betydligt sedan finanskrisen, samtidigt som bankernas intäkter också har ökat. KFST menar att ökningen av priserna på bostadslån inte kan förklaras av högre kostnader och kapitalkrav på bankerna samt att de höjda priserna delvis har dolts för kunderna genom att räntorna har sjunkit under samma period. Om räntorna stiger igen kommer de högre priserna som de förmedlande bankerna har tagit ut att påverka kundernas bolånekostnader fullt ut.

De största bankerna i Danmark äger sina egna bolåneinstitut, medan övriga banker har förmedlingsavtal med bolåneinstitutet Totalkredit. Samarbetsavtalen med

---

<sup>4</sup> Konkurrensverket. (2018). *Konkurrensen i Sverige 2018 Kapitel 9 Bankmarknaden* (2018:1).

[https://www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationsmaterial/rapporter-och-broschyrer/rapportserie/rapport\\_2018-1\\_kap9-bankmarknaden.pdf](https://www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationsmaterial/rapporter-och-broschyrer/rapportserie/rapport_2018-1_kap9-bankmarknaden.pdf)

<sup>5</sup> Konkurrensverket. (2023). *Finansmarknaden – Konkurrens i kristider* (Analys i Korthet, 2023:2)

[https://www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationsmaterial/rapporter-och-broschyrer/analys-i-korthet/analys-i-korthet\\_2023-2.pdf](https://www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationsmaterial/rapporter-och-broschyrer/analys-i-korthet/analys-i-korthet_2023-2.pdf)

<sup>6</sup> Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen. (2022). *Konkurrencen på bankmarkedet for privatkunder*. <https://www.kfst.dk/media/vbunuwzv/20220809-konkurrencen-p%C3%A5-bankmarkedet-for-privatkunder.pdf>.

Totalt kredit skapar inträdeshinder för andra finansiella institut, menar den danska konkurrensmyndigheten.

Ett tillägg i Danmarks lag om finansiell verksamhet (Lov om Finansiell Virksomhed)<sup>7</sup> har gjort det till ett krav att alla danska banker ska vara aktiebolag. Det innebär att det inte längre är möjligt att etablera en ny bank som kreditkooperativ eller sparbank, vilket möjligen kan försvåra nyinträde på bolånemarknaden.

## Finland

Finlands Konkurrens- och konsumentverk (KKV) framhåller i en rapport från 2018 att den finska bolånemarknaden är ett exempel på en väl fungerande tjänstemarknad.<sup>8</sup> För år 2015 konstaterar verket att den finska bolånemarknaden var den bäst fungerande marknaden för bolån inom EU-28. Orsaker som det finska Konkurrens- och konsumentverket tar fasta på är stigande förtroende bland kunderna och att bolåneinstitut är bättre på att uppfylla kundernas förväntningar. Samtidigt lyfter verket fram att jämförelser mellan olika bolån har komplicerats av mängden nya aktörer. Marknaden kännetecknas trots det av låg kundrörlighet: endast 4 procent hade bytt bolåneinstitut under senaste året (2015).

Det finska Konkurrens- och konsumentverket inledde under 2019 en undersökning av OP Banks bonussystem för bolånekunder, men kom fram till att det inte var konkurrensbegränsande. Liknande bonussystem används av flera banker i Finland. Verket konstaterar att även om bonussystemen för bolån inte uttryckligen bryter mot Finlands konkurrenslag så gör bonusarna det svårare för kunderna att jämföra erbjudanden från olika banker.<sup>9</sup> I Finland konkurrerar bankerna med att ge lägst marginal på en gemensam basränta, vilken oftast är tolv månaders Euriborränta. Den finska prissättningsmodellen gör det snarare lättare för banker att samordna rabatter och bonusar än med en prissättningsmodell som den svenska, där bankerna konkurrerar med räntenivåer.

## Norge

Den norska konkurrensmyndigheten Konkurransetilsynets (KT) undersökning från 2015 visar att det generellt är låg kundrörlighet på bolånemarknaden i Norge.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> 29/03/2022.

<sup>8</sup> KKV, Kilpailu- ja kuluttajavirasto (2021). *Kilpailuvirastosta markkinavirastoksi*. Konkurrensverket. <https://www.kkv.fi/uploads/sites/2/2021/12/kilpailuvirastosta-markkinavirastoksi-juhani-jokisen-juhlakirja.pdf>.

<sup>9</sup> KKV, Kilpailu- ja kuluttajavirasto (2019). *Päätös: OP Osuuskunnan bonusjärjestelmä*. <https://www.kkv.fi/uploads/sites/2/e788e495628f4a27bb20ba6b4fe8fe3a.pdf>.

<sup>10</sup> Konkurransetilsynet. (2015). *Konkurransen i boliglånemarkedet*. [https://konkurransetilsynet.no/wp-content/uploads/2018/08/rapport\\_konkurransen-i-boliglansmarkedet1.pdf](https://konkurransetilsynet.no/wp-content/uploads/2018/08/rapport_konkurransen-i-boliglansmarkedet1.pdf).

Möjliga orsaker kan vara att kunderna är nöjda med sin bank, men KT:s granskning visar också att det finns betydande sök- och byteskostnader på bolånemarknaden.

På senare tid (2018<sup>11</sup>, 2021<sup>12</sup>) har KT kritiserat banker som detaljerat har offentliggjort sina framtida räntehöjningar på bolån efter att norska centralbanken har aviserat sina räntehöjningar. KT menar att det finns en risk att konkurrensen försvagas med sådan signalering och att konkurrenterna kan använda signaleringen för att olagligen samordna sina priser.

I november 2021 stoppade den norska konkurrensmyndigheten Norges största finanskoncern, DNB:s, förvärv av Sbanken eftersom den menade att förvärvet allvarligt skulle skada konkurrensen. DNB överklagade dock förbudsbeslutet till Konkurransklagenemnden, som gick på bankens linje och upphävde myndighetens beslut i mars 2022. DNB:s köp av Sbanken kunde då genomföras. DNB är störst i Norge på bolån och har en marknadsandel på 28 procent efter förvärvet.

## Nederländerna

Den nederländska konkurrens- och konsumentmyndigheten Autoriteit Consument & Markt (ACM) har inte ägnat bolånemarknaderna något särskilt intresse de senaste 10 åren.

## Kundrärlighet på bolånemarknaden

Hög kundrärlighet kan vara ett tecken på en fungerande konkurrens. En reell risk att tappa en kund gör att företagen förbättrar sina erbjudanden. Nya aktörer och nya produkter ger också större kundrärlighet, och bättre konkurrens.

Den nyaste undersökningen av kundrärlighet på de europeiska finansmarknaderna är EU-kommissionens Eurobarometer 446 (2016), som innehåller resultatet av kundundersökningar på europeiska konsumenter. Resultatet från den undersökningen för våra jämförelseländer ges i tabell 2.

---

<sup>11</sup> <https://konkurransetilsynet.no/kronikk-rentesignaler-kan-gi-dyrere-boliglan/>.

<sup>12</sup> <https://konkurransetilsynet.no/kronikk-ikke-rop-fremtidig-boliglansrente/>.

Tabell 2. Kundrörlighet på bolån

Procent

	Sverige	Danmark	Norge*	Finland	Nederländerna	EU 28
Har bytt bolånebank de senaste 5 åren	8	7	9	3	7	2
<b>Varför har du inte bytt bank?*</b>						
Nöjd med den nuvarande banken	65	54	41	62	64	46
Skulle tjäna för lite på att byta	20	11	14	25	16	6
Tar för mycket tid och ansträngning att byta	25	11	9	21	20	8

Källa: European Commission (2016), Finansmarkedmeldingen 2019 (NO). Not \*: gäller generellt för bank, inte särskilt för bolån.

Andelen som byter bolånebank i Sverige är betydligt högre än EU-genomsnittet och i linje med våra jämförelseländer. Det tyder på att svenska kunder är relativt aktiva i ett EU-perspektiv. De svenska konsumenterna är också relativt nöjda med sin bank. Nästan två tredjedelar svarar att de är nöjda med sin nuvarande bank. Det är värt att notera att andelen konsumenter som är nöjda med sin bank i Sverige i tabell 2 (från 2016) överensstämmer med nivån från andra senare källor. I en rapport från marknadsundersökningsföretaget Svenskt Kvalitetsindex (SKI, 2022) anger 67,5 procent av kunderna att de är nöjda med sina bolån.<sup>13</sup>

Däremot ligger Sverige högt i den andel som svarar att det är jobbigt att byta bank. Hela 25 procent av de som inte har bytt bank svarar att det beror på att de tycker det tar för mycket tid och ansträngning att byta. Den siffran är högre än i våra jämförelseländer.

<sup>13</sup> Svenskt Kvalitetsindex. (2022). *Osäkert läge gör låne- och sparandekunder mindre nöjda*. <https://www.kvalitetsindex.se/wp-content/uploads/2022/12/SKI-Lan-och-Sparande-2022.pdf>.



## Regleringar för att underlätta kundrörlighet på bolånemarknaden

Konkurrensverket konstaterar i sin senaste rapport om finansmarknaderna att det inte är särskilt svårt att byta bank i Sverige.<sup>14</sup> Svenska Bankföreningen har, tillsammans med sina medlemsbanker, tagit fram gemensamma rutiner och faktablad för bankbyte. Bankerna har ett gemensamt system som underlättar bankbyte när det gäller konton och betaltjänster. Det är den nya banken som hjälper kunden att öppna nya konton och tjänster samt att avsluta konton och tjänster hos den gamla banken. Bankbytet bör inte ta mer än tre till fem dagar. I denna rutin för bankbyte ingår dock inte lån, aktier, fonder, andra värdepapper, pensionssparande med mera. Att flytta bolån ingår därför inte heller i bankernas gemensamma rutin för bankbyte och kan ta lite längre tid.

Bolånemarknaden har också varit föremål för regelreformer i Sverige de senaste åren. Ett exempel är att företagen som verkar på marknaden sedan den 1 juni 2015 måste informera sina kunder om de faktiska genomsnittliga räntorna som banken ger på nya bolån. Dessutom ska banken informera om vilka omständigheter kopplade till konsumenten, krediten eller säkerheten som banken beaktar när den sätter räntan. Banken ska med andra ord förklara varför den erbjudna räntan avviker från den faktiska genomsnittliga bolåneräntan.<sup>15</sup> Syftet är att öka öppenheten kring räntesättningen på bolån och på så sätt minska en del av konsumenternas informationsunderläge gentemot bankerna. Det gör att konsumenterna får bättre möjligheter att fatta välgrundade beslut om sina bolån.

Några av jämförelseländerna har också infört flera regler som är direkt avsedda att öka kundrörligheten samt förenkla för och hjälpa konsumenter att byta bolånegivare. I Norge kom en ny finansavtalslag (lov om finansavtaler) den 1 januari 2023. Lagen innebär att konsumenter nu kan ingå ett bytesavtal med sin nya bank och då auktorisera den nya, mottagande banken att genomföra hela bytesprocessen med den gamla banken.<sup>16</sup> Erbjudanden om bolån måste vara bindande i sju dagar så att konsumenterna kan ha flera alternativ på bordet att välja emellan. Huvudregeln i den nya finansavtalslagen är att överföring av insättningar, fullmakter och betalningsuppdrag ska ske inom tre arbetsdagar efter det att den gamla banken har fått nödvändig information från den nya banken.

---

<sup>14</sup> Konkurrensverket. (2023) *Finansmarknaden – Konkurrens i kristider* (Analys i Korthet, 2023:2) [https://www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationsmaterial/rapporter-och-broschyrer/analys-i-korthet/analys-i-korthet\\_2023-2.pdf](https://www.konkurrensverket.se/globalassets/dokument/informationsmaterial/rapporter-och-broschyrer/analys-i-korthet/analys-i-korthet_2023-2.pdf).

<sup>15</sup> FFFS 2015:1, Finansinspektionens föreskrifter och allmänna råd om information om ränta på bostadskrediter.

<sup>16</sup> Lov om finansavtaler (finansavtaleloven), § 4–34 till § 4–41. Justis- og beredskapsdepartementet. [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2020-12-18-146/KAPITTEL\\_3-5#%C2%A73-40](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2020-12-18-146/KAPITTEL_3-5#%C2%A73-40).

I Danmark gjordes 2017 en rad tillägg och ändringar till danska ”lov om finansiel virksomhed”. Ett av tilläggen för att underlätta kundrärlighet var att göra det tillåtet för andra långgivare att ta över kunder vars bostadslån egentligen översteg de nya belåningsgradskraven. Anledningen var att man trodde att kravet låste fast kunderna hos deras nuvarande långgivare. Det är dock tveksamt, enligt danska Finanstilsynet, om tillägget egentligen har haft någon praktisk betydelse sedan det infördes.<sup>17</sup>

År 2014 etablerade de danska bankerna en gemensam så kallad e-engagement, en tjänst som underlättar överföring av kunders hela engagemang digitalt vid bankbyten. Det innebär överföring av både inlåning, betaltjänster, lån, pensioner, värdepapper med mera. Handläggningstiden för ett bankbyte har minskat avsevärt. Innan det nya systemet gick i drift tog det i snitt 2–3 månader att byta bank, nu tar det bara 2–3 veckor.

Den danska bankföreningen vill nu utveckla en förbättrad tjänst kallad e-bankskifte som ska kopplas till kundernas bank-id. Med den tjänsten kan en kund samtycka till att vilken dansk bank som helst skaffar sig en detaljerad bild av den potentiella kundens aktuella engagemang i vilken annan dansk bank som helst. Målet är att säkerställa att ingen information går förlorad och att den nya banken ska kunna ge ett komplett erbjudande. Dessutom ska processen för att byta bank bli snabbare och enklare.<sup>18</sup>

Den finska branschorganisationen för finansbranschen, Finanssiala, har sedan 2017 ett standardiserat system för kunder som vill byta bank. Den förväntade bytestiden är minst 13 bankdagar.<sup>19</sup>

## Jämförelsesajter förbättrar kundrärligheten på bolånemarknaden

Bra information till konsumenterna om olika producenters erbjudanden och villkor ses allmänt som ett effektivt sätt att främja konkurrens. I Sverige har privata webbplatser med prisjämförelser för bolån, som Lendo (sedan 2007), Compricer (sedan 2004), Zmarta (sedan 1999) och andra, gjort det mycket lättare för konsumenter att hitta och byta bolåneinstitut. Till exempel ger Lendo, Compricer och Zmarta konsumenten aktuella priser från 12–14 olika bolåneinstitut. Det minskar sökkostnaderna för konsumenterna. Webbplatserna redovisar både listräntorna och de faktiska snitträntor som banken har gett sina kunder. Tabell C1 i

---

<sup>17</sup> Finanstilsynet. (2017). *Mortgage credit institutions - Market developments in 2017*.  
<https://www.dfsa.dk/Fact-and-Figures/market-develpoment/MU-real-2017-eng>

<sup>18</sup> Finans Danmark. (2021). *Bankerne viser vejen for digitaliseringen i Danmark*.  
<https://www.epaper.dk/finansdanmark/bankerne-viser-vejen-for-digitaliseringen-i-danmark/>

<sup>19</sup> Finanssiala ry (2017). Instruktioner för kontoförflyttning mellan banker (på finska)  
[https://www.finanssiala.fi/wp-content/uploads/2009/09/ohje\\_tiliasioinnin\\_siirtamiseksi.pdf](https://www.finanssiala.fi/wp-content/uploads/2009/09/ohje_tiliasioinnin_siirtamiseksi.pdf)

bilaga C visar Compricers sammanställning av listräntor under juni 2023. Privata jämförelsewebbplatser finns i alla våra jämförelseländer. I Norge finns till exempel Lendo, och Sambla (sedan 2015). I Finland finns bland annat Etua (sedan 2008), Danmark har Boliglån (sedan 2016), och i Nederländerna finns Independer (sedan 1999).

Utöver de privata jämförelsewebbplatserna har även en del av länderna webbplatser som drivs eller finansieras av det offentliga. I Danmark kan konsumenter vända sig till Raadtilpenge.dk (sedan 2007), som drivs av danska Finanstilsynet och i Norge finns en liknande webbplats kallad Finansportalen (sedan 2008) som sköts av Forbrukerrådet.<sup>20</sup> Banker i Norge måste alltid rapportera de senaste räntorna till Finansportalen och har själva ansvar för att se till att informationen på sidan är uppdaterad. I Finland lanserade finska Finansinspektionen år 2018 tjänsten Fine, där konsumenter kan jämföra bankavgifter och kontorstillgänglighet för alla banker i Finland. Tjänsten sorterar bankerna på kommunnivå så att potentiella kunder kan välja en bank med ett närbeläget kontor.<sup>21</sup>

I Sverige finns det en liknande webbplats för jämförelser, Konsumenternas, som erbjuder liknande rådgivning- och jämförelsetjänster som de norska och danska webbplatserna. Fördelarna med att ha offentligt finansierade webbplatser är att de drivs opartiskt utan kommersiella intressen. Syftet är enbart att informera konsumenter om hur bolån fungerar, ge råd och erbjuda en fullständig bild av vilka alternativ som konsumenterna kan välja mellan. Statliga webbplatser kan också kräva att banker uppdaterar sin information så fort de höjer eller sänker en ränta.<sup>22</sup>

Den ökade transparensen har gjort det lättare för kunderna att jämföra långgivare. Mer aktiva kunder har i sin tur bidragit till att mindre och mer konkurrenskraftiga banker har vuxit och underlättat för andra långgivare än banker att komma in på marknaden. Digitaliseringen har även lett till lägre kostnader för att ge ut lån, vilket har minskat den nackdel som mindre aktörer tidigare har haft gentemot stora aktörer med stordriftsfördelar.<sup>23</sup>

## Räntor och marginaler på bolånemarknaden

Räntor på bolån i Sverige ligger i nivå med eller under våra jämförelseländer. Tabell 3 visar genomsnittliga räntor för nya lån till hushåll för bostadsköp från

---

<sup>20</sup> Forbrukerrådet är en offentligt finansierad intresseorganisation för konsumenter.

<sup>21</sup> Finska Finansinspektionen. (2018, november 16). *Jämförelsewebbplats för betalkonton*.

<https://www.finanssivalvonta.fi/sv/kund/jamforelsewebbplats-for-betalkonton/>.

<sup>22</sup> Finansportalen. (2023, juni 30). *Om Finansportalen*.

<https://www.finansportalen.no/andre-valg/om-finansportalen/>.

<sup>23</sup> Sveriges Riksbank (2018), *Finansiell Stabilitet, Fördjupning – Nya aktörer på bolånemarknaden* (2018:1). [http://fsr.fordjupningar/svenska/2018/nya-aktorer-pa-bolanemarknaden-fordjupning-i-finansiell-stabilitetsrapport-2018\\_1.pdf](http://fsr.fordjupningar/svenska/2018/nya-aktorer-pa-bolanemarknaden-fordjupning-i-finansiell-stabilitetsrapport-2018_1.pdf).

bostadskreditinstitut. Räntan rapporteras av ländernas respektive centralbanker till Europeiska centralbanken (ECB).

Tabell 3. Genomsnittlig årsränta för nya lån till hushåll för bostadsköp

Procent

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Sverige	1,5	1,5	1,5	1,4	2,4	3,7
Danmark	2,2	1,9	1,7	1,8	3,1	4,8
Norge*	2,5	2,8	2,1	1,8	2,8	4,2
Finland	0,9	0,8	0,8	0,7	1,7	3,1
Nederländerna	2,4	2,3	1,9	1,7	2,4	3,5
Euroområdet	1,8	1,6	1,4	1,3	2,0	3,2

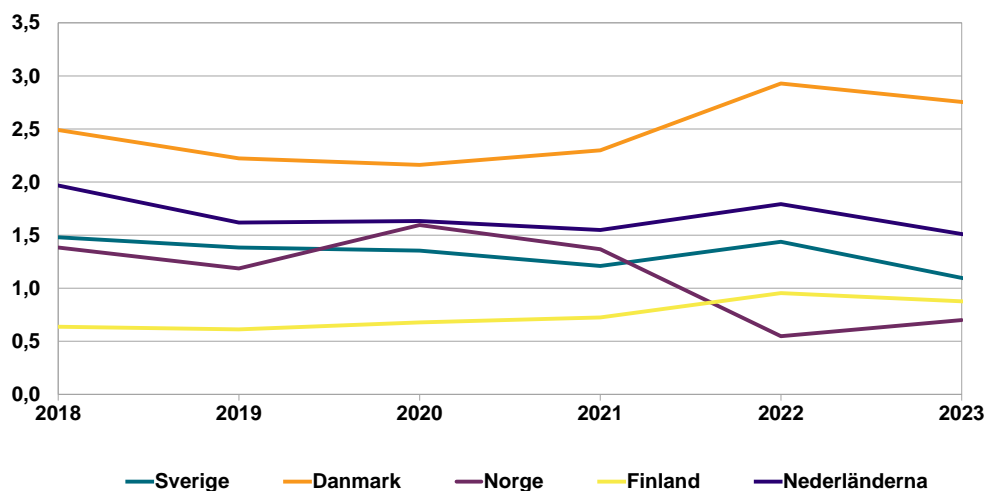
Källa: MFI data, ECB och Statistics Norway.

Anm. \* Det kan finnas en viss skillnad mellan Norge och resten av jämförelseländerna när det gäller hur räntan har räknats ut eftersom Norge har en annan insamlings- och rapporteringsprocess. [<https://www.ssb.no/en/statbank/table/10729/tableViewLayout1/>] accessed 20/04/2023.

Sveriges genomsnittliga årsränta för nya bolån har haft en likande utveckling som i jämförelseländerna och euroområdet, och nivån är snarast under den i jämförelseländerna. Det är inte säkert att en direkt jämförelse mellan ländernas genomsnittliga räntenivåer visar hur bra konkurrensen fungerar eftersom prissättning och bolåneformer kan skilja sig åt. Ett annat sätt är att se på marginalen mellan inlåning och utlåning hos bankerna. Diagram 1 visar marginalen mellan inlåning och utlåning enligt ECB. Sverige ligger i mitten av våra jämförelseländer.

### 1. Lånemarginaler på lån för bostadsköp, olika länder

Procent



Källa: ECB och Statistics Norway.

Anm. Utlåningsmarginaler mäts som skillnaden mellan Monetära Finansiella Instituts (MFI:s) räntor för nya bolån och en vägd genomsnittlig ränta på ny inlåning från hushåll och företag.

## Prissättningsmodeller på bolånemarknaden

Tabell 3 och diagram 1 ovan visar genomsnittliga räntor och marginaler. Det finns dock en del variation i de räntor som olika hushåll får på sina bolån. Redan i bankernas publicerade listpriser finns det en betydande variation. Skillnaden i de listräntor som bolåneinstituten erbjuder ligger i dag i Sverige på mellan 0,4-0,8 procentenheter för olika löptider.

I Sverige finns det ett par modeller som används för att prissätta bolån. Den vanligaste modellen är att banken föreslår en preliminär räntenivå baserat på lånets storlek i förhållande till bostadens värde och storleken på lånet i förhållande till låntagarens inkomst samt löptiden på lånet. Sedan erbjuds kunderna ofta någon typ av lojalitetsrabatt baserat på kundens användning av bankens andra produkter och tjänster. Traditionella storbanker erbjuder rabatter om kunden har sina sparkonton, fonder, sitt pensionssparande med mera hos banken. Om kunden använder deras bankkort kan rabatter också erbjudas. Ett annat exempel är Ica-banken som erbjuder upp till 0,5 procentenheter rabatt på bolånet baserat på hur mycket kunden handlar i Ica-butiker varje månad.

En annan prissättningsmodell som förekommer hos bolåneföretag som Stabelo, Ikano bank och Skandia, är att erbjuda färdigförhandlade bolåneräntor. De marknadsförs ofta som ett enkelt och tidsparande alternativ till den traditionella förhandlingsprocessen med storbankerna. Denna prissättningsmodell är dock också baserad på lånets storlek, låntagarens inkomst och hur stor andel av bostadens värde som lånet utgör.

Tabell 4 nedan visar skillnaden mellan listräntan och de faktiska räntorna som nya kunder betalar i genomsnitt samma månad, det vill säga den genomsnittliga rabatten som låneinstituten ger. De traditionella storbankerna ligger ofta högt vad gäller listpris, men i tabell 4 nedan ser vi också att de ger de största rabatterna på listpris.

Tabell 4. Skillnad mellan snitträntor och listräntor, juni 2023

Procentenheter

<b>Bolag</b>	<b>3 mån</b>	<b>1 år</b>	<b>3 år</b>	<b>5 år</b>
Hypoteket	-0.22	-0.25	-0.45	-0.33
Stabelo	-0.25	-0.11	-0.22	-0.15
SBAB bolån	-0.54	-0.63	-0.42	-0.24
Landshypotek Bank bolån	-0.71	-0.75	-0.61	-0.61
Ikano Bank	-0.91	-0.89	-	-0.47

ICA Banken	-0.96	-0.95	-	-
Skandiabanken	-1.21	-1.09	-0.9	-0.72
Swedbank	-1.22	-0.62	-0.65	-0.56
Danske Bank bolån	-1.26	-0.53	-0.43	-
Nordea bolån	-1.27	-0.45	-0.51	-0.47
SEB	-1.37	-0.51	-0.65	-0.63
Länsförsäkringar	-1.37	-0.56	-0.48	-0.34
Handelsbanken	-1.39	-0.28	-0.33	-0.24

Källa: Compricer 2023.

Prissättningen av bolån på de norska och nederländska marknaderna fungerar ungefär som i Sverige. Långivarna värderar risken med storleken på lånet i förhållande till kundens inkomster och värdet på säkerheten. Slutresultatet blir en ränta och andra villkor som varierar mellan låntagarna.

På den finska marknaden utgår man i stället från en referensränta på vilken kunden sedan betalar en marginal till bolåneinstitutet.<sup>24</sup> Den vanligaste referensräntan på bolån i Finland är 12 månaders Euribor, och marginalen ligger på 0,5–1,0 procentenheter.<sup>25</sup> Marginalen förhandlas mellan kunden och banken på samma sätt som räntan i Sverige. Men det är också möjligt att få en fast bestämd ränta med längre löptid i Finland, eller en så kallad taknivå som den rörliga räntan inte ska överstiga. Bolånet kan kombineras och rabatteras med bankernas andra produkter.

Den danska modellen för bolån är lite annorlunda.<sup>26</sup> I Danmark är det vanligaste att banken hjälper låntagaren att ställa ut en obligation där de framtida räntebetalningarna och amorteringarna motsvarar det värde som låntagaren behöver. De flesta har fast ränta och amortering under lånets eller obligationens löptid. Räntan bestäms i praktiken på obligationsmarknaden. Det måste finnas någon som är villig att köpa låntagarens obligation med de villkor på räntebetalningar och amorteringar som den har.<sup>27</sup> Men det är låntagarens bank som tar kreditrisken. Det gör att banken måste se till att storleken på obligationen motsvarar risken med låntagarens inkomster och andra åtaganden samt bostadens värde och risk. Det finns till exempel strikta belåningsgradskrav.

Upplägget betyder att nuvärdet av räntebetalningar och amorteringar under lånets löptid motsvarar obligationens värde vid tidpunkten som den ges ut, det vill säga

<sup>24</sup> <https://www.op.fi/privatkunder/lan-och-bostader/rantor-och-avgifter>

<sup>25</sup> <https://www.talousviisas.fi/asuntolainan-marginaali-pankit-vertailussa/>

<sup>26</sup> Finans Danmark. (2021). *The traditional Danish mortgage model*.

[https://finansdanmark.dk/media/raim0hhz/den-klasse-realkreditmodel\\_uk\\_2021\\_final.pdf](https://finansdanmark.dk/media/raim0hhz/den-klasse-realkreditmodel_uk_2021_final.pdf).

<sup>27</sup> Finans Danmark. (2023). *The Balance Principle*. <https://finansdanmark.dk/en/the-association-of-danish-mortgage-banks/the-danish-mortgage-model/the-balance-principle/>.

det som köparen betalar till låntagaren vid utgivningstillfället. En fördel med den danska modellen är att om räntorna går upp (och bostadspriserna går ner) så kan låntagaren relativt enkelt köpa tillbaka sitt nuvarande lån (som har gått ner i värde) och ta upp ett nytt med lägre nominellt värde (men i praktiken samma betalningsström).

Antag till exempel att obligationen ställdes ut då räntan var 2 procent med en löptid på 30 år och kunden betalar ränta och amortering på cirka 18 000 kronor per månad. Värdet på obligationen när den ställdes ut var då 5 miljoner – som låntagaren fick. Om räntan sedan stiger till 5 procent så är betalningsströmmen på 18 000 kronor per månad nu bara värd 3,5 miljoner. Värdet på kundens fastighet kan också ha sjunkit med något liknande. I det läget kan låntagaren i Danmark köpa tillbaka sin gamla obligation, genom att ta ett nytt lån eller använda andra pengar. Detta förlopp har blivit allt vanligare sedan räntorna började stiga under 2022. Under de tre första kvartalen 2022 löstes och refinansierades hela 21 procent av alla bolån med fasta räntor i Danmark. Det motsvarar 10 procent av alla utestående bostadslån.<sup>28</sup>

Räntan vid lånetillfället bestäms i hög grad av obligationsmarknaden, men alla andra parametrar bestäms av banken i en förhandling med kunden. Det betyder att belåningsgrad, inkomstkrav etcetera anpassas efter det enskilda lånet och låntagarens förutsättningar. På så sätt är resultatet av den danska modellen inte så annorlunda än modellerna i de övriga länderna.

En tydlig skillnad är att den danska banken inte kan kombinera räntan på bolånet med andra tjänster och ge kunden en större rabatt om den har större engagemang hos banken. Detta eftersom räntan bestäms på obligationsmarknaden. Det gör att det inte går att använda bolånet för att skapa inlåsnings effekter för kunderna i Danmark genom bonussystem och kombinationer med andra produkter på samma sätt som i de andra länder vi har studerat.

## Genomförda åtgärder för att stärka konsumenternas ställning på bolånemarknaden

Omfattande bankregleringar följde efter finanskrisen 2008 och hade som syfte att stärka stabiliteten inom hela bankväsendet. Samtidigt började många myndigheter se över andra möjliga åtgärder för att hjälpa konsumenterna och stärka deras ställning på bolånemarknaden.

---

<sup>28</sup> Danmarks Nationalbank. (2023). *Refinancing behaviour by homeowners in Denmark when mortgage rates rise*. <https://www.nationalbanken.dk/en/news-and-knowledge/publications-and-speeches/archive-publications/2023/refinancing-behaviour-by-homeowners-in-denmark-when-mortgage-rates-rise>.



Ett stort diskussionsområde var hur information om priser och kostnader presenteras till kunderna när de söker bolån. EU-kommissionen antog 2014 Bolånedirektivet<sup>29</sup>, som innehöll en rad krav på hur bolånegivare ska presentera information och vad som ska ingå. Långgivaren måste till exempel vara tydlig med villkor för återbetalningar, risker, rättigheter och medföljande kostnader. Konsumenten har även en garanterad ångerperiod på sju dagar. Bolånedirektivet omfattar alla EU-länder och de har infört regler i enlighet med direktivet. I Sverige finns de i konsumentkreditlagen (2010:1846).<sup>30</sup> Där finns regler som till exempel att effektiv ränta alltid ska anges i marknadsföring av lån.

År 2018 gjorde danska Konkurrense og Forbrugerstyrelsen (KFST) en experimentell studie där de testade konsumenters förståelse av bolåneerbjudanden och förmåga att jämföra lån från olika bolånegivare.<sup>31</sup> KFST testade ett standardiserat dokument som visade centrala egenskaper för lånen som räntor, löptider och kostnader. Tanken var att det skulle underlätta för konsumenter att förstå och bättre jämföra de olika erbjudandena. När den danska konkurrensmyndigheten testade om konsumenterna kunde identifiera lånet med lägst kostnader så lyckades 90 procent göra det med myndighetens standardiserade dokument jämfört med 40 procent som enbart hade de vanliga bolåneerbjudandena. I oktober 2021 införde Danmark sedan ett obligatoriskt standardiserat försättsblad på bolån för att göra det enklare för konsumenter att jämföra olika lånevillkor. I Danmark finns också ett krav på att mäklare ska hänvisa bostadsköpare till den offentligt finansierade jämförelsewebbplatsen [tjekboliglån.dk](http://tjekboliglån.dk).

---

<sup>29</sup> Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/17/EU av den 4 februari 2014 om konsumentkreditavtal som avser bostadsfastighet och om ändring av direktiven 2008/48/EG och 2013/36/EU och förordning (EU) nr 1093/2010.

<sup>30</sup> Lag 2010:1846 med tillägg SFS 2016:1034.

<sup>31</sup> Konkurrense- og forbrugerstyrelsen. (2018). *Competitive markets and consumer welfare – Consumers benefit from a standardised front page to loan offers*. (2018:23). <https://www.kfst.dk/media/53509/consumers-benefit-from-from-a-standardised-front-page-to-loan-offers-final.pdf>.



# Konkurrensförhållanden på sparkontomarknaden

Bankerna erbjuder sina kunder sparkonton med olika villkor för insättning, uttag och bindningstid för att få en viss ränta. Sparkonton med begränsade uttag och längre bindningstider ger oftast högre ränta jämfört med sparkonton med fria uttag och rörlig ränta.

## Koncentration och kundrörlighet på sparkontomarknaden

Koncentration och kundrörlighet på marknaden för sparkonton är avgörande för konsumenternas ställning på marknaden. Fler konkurrenter och lägre koncentration ger större konkurrens mellan företagen. Hög kundrörlighet är ett tecken på att konsumenter faktiskt byter leverantör, vilket sätter press på företagen att ge bättre villkor.

Koncentrationen på marknaden för sparkonton är inte särskilt hög i Sverige. Ingen bank har över 20 procents marknadsandel. I alla våra jämförelseländer har den största banken på sparkontomarknaden närmare, eller över, 30 procents marknadsandel. De fyra största bankerna på de olika ländernas sparkontomarknader anges i tabell 5.

Tabell 5. Andelar på sparkontomarknaden (% av totalt värde)

Procent

	<b>Sverige (2023)</b>	<b>Danmark* (2018)</b>	<b>Norge (2022)</b>	<b>Finland (2023)</b>	<b>Nederländerna (2018)</b>
#1	19 Swedbank	28 Danske Bank	33 DNB Bank	38 OP Group	32 Rabobank
#2	18 Handelsbanken	12 Nordea	21 SpareBank 1	28 Nordea	26 ING Bank
#3	13 Nordea	6 Jyske Bank	13 Eika Alliance	11 Danske Bank	18 ABN Amro
#4	11 SEB	4 Nykredit	7 Nordea	4 S-Bank	8 SNS Bank
Topp 4	61	50	74	81	84

Källa: SCB (SE), Norges Bank (NO), Soumenpankki (FI), De Nederlandsche Bank (NL) och Nordic Credit Rating (DK).

Anm. \*Danmark är andelen av alla insättningar.

Danmark är det land som har lägst koncentration på sparkontomarknaden även om Danske Bank står för en betydande andel av marknaden. Många danska konsumenter har sitt sparande hos lokala och regionala banker även om de har bolån hos nationella institut.<sup>32</sup>

De svenska storbankerna har kontinuerligt tappat marknadsandelar på sparkontomarknaden till övriga mindre banker. De fyra storbankernas marknadsandel har sjunkit kontinuerligt från 66 procent 2013 till 61 procent 2023. För en mer detaljerad illustration av marknadsandelar på svenska sparkontomarknaden se diagram C2 i bilaga C.

Kund Rörlighet är ett viktigt mått på det konkurrenstryck som företagen möter. Tabell 6 visar att Sverige tillsammans med Danmark har en relativt hög andel konsumenter som är aktiva och byter sparkonton jämfört med de andra länderna och EU-genomsnittet.

Tabell 6. Andel konsumenter som rapporterat att de bytt sparkonto senaste 5 åren. (2016)

Procent

	Sverige	Danmark	Finland	Nederländerna	EU 28
Andel som bytt sparkonto de senaste 5 åren	13	12	5	5	4

Källa: Europeiska Kommissionen 2016. Norge saknas.

Undersökningen är dock från 2016 och det senaste året har vi sett en utveckling med stigande marginaler på sparkonton för bankerna utan att konsumenterna har bytt bank.

## Prissättning på sparkontomarknaden

Generellt erbjuds två typer av sparkonton. Den ena typen är konton med fria uttag som har en lägre ränta, och den andra är konton med högre ränta som har villkor för hur många uttag eller hur mycket pengar som ska finnas på kontot.

<sup>32</sup> Kristiansen, G. & Cotten, S. (2019). *National Banking Market Assessment Denmark*. Nordic Credit Rating, Sector comment financial institutions. <https://nordiccreditrating.com/uploads/2019-08/Nordic%20Credit%20Rating%20-%20Denmark%20Banking%20Market%20Assessment.pdf>.

Ibland kan sparkonton kombineras med bolån. I både Norge<sup>33</sup> och Finland<sup>34</sup> finns särskilda sparkonton för unga som ger extra hög ränta och som är kopplade till bolån och bostadsköp. Det kan vara ett sätt att hjälpa unga att finansiera en kontantinsats till ett boende. En undersökning från Stockholms handelskammare 2021 visar att 12 procent av de konsumenter som tar så kallade blancolån, använder det för att finansiera köp av bostad.<sup>35</sup>

Det varierar hur hög ränta konsumenten erbjuds på sparkonton i Sverige. Framför allt är det på de kortaste löptiderna som räntorna skiljer sig åt och där de traditionella storbankerna ger något lägre ränta än de mindre konkurrenterna, se tabell C2 i bilaga C.

Tabell 7 visar en jämförelse av den genomsnittliga inlåningsräntan på insättningar med fast ränta upp till ett års bindningstid mellan våra jämförelseländer. Sverige sticker inte ut i en internationell jämförelse.

Tabell 7. Inlåningsränta – insättningar från hushåll med fast ränta upp till ett års bindningstid

Procent

	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Sverige	0.09	0.14	0.29	0.26	0.97	2.66
Danmark	0.37	0.09	0.08	-0.2	0.2	2.04
Norge*	0.78	0.94	0.68	0.33	0.75	1.71
Finland	0.26	0.22	0.1	0.14	0.67	2.17
Nederländerna	1.46	1.24	1.01	0.98	1.46	2.17
Euroområdet.	0.33	0.28	0.22	0.17	0.46	1.83

Källa: ECB, Statbank (NO), \* Norge är beräknat på alla insättningar så kan vara låg estimerat relativt till de andra.

Ett mått på konkurrensen är hur stor skillnaden är mellan den inlåningsränta som bankerna ger till konsumenter och den ränta som banken själv får när den sätter in pengar hos Riksbanken. Diagram 2 visar bankernas inlåningsränta jämfört med interbankräntan som banken får för insättningar hos Riksbanken. Vi ser att

<sup>33</sup> Boligsparing for ungdom (BSU) är ett sparande som de flesta banker i Norge erbjuder unga och unga vuxna (18–33 år). Insättningar är avdragsgilla och besparingarna ska användas till att köpa bostad eller renovera.

<https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bank-og-lan/bsu/>.

<sup>34</sup> Bostadssparpremiekonto (BSP) är ett sparande för yngre (18–39 år). Kontot har skattefri ränta och en extra statlig premie som utbetalas när sparandet används till att köpa en bostad.

<https://www.fine.fi/sv/vi-hjalper-med/sparande-och-placeringar/sparande.html>.

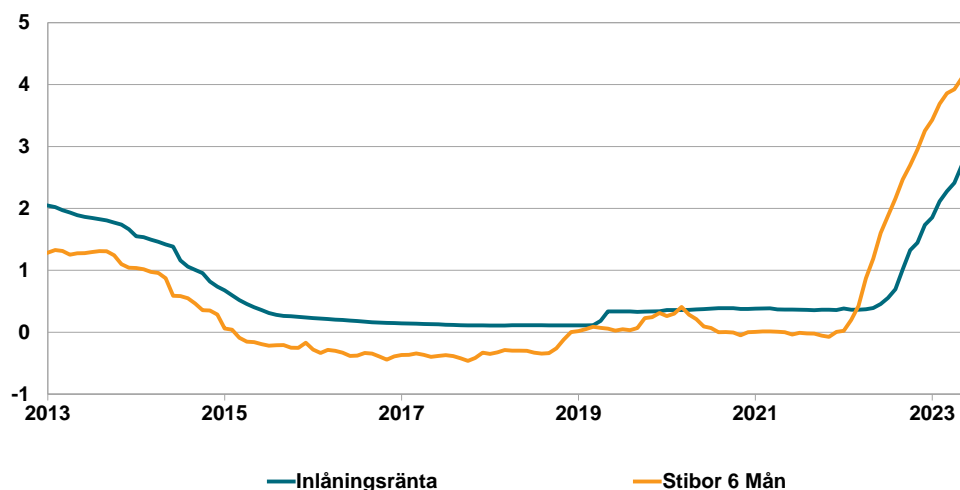
<sup>35</sup> Stockholms handelskammare. (2021). *Blancolån används i hög grad till kontantinsats: "Borde vara en varningsklocka"*.

<https://www.mynewsdesk.com/se/stockholmshandelskammare/pressreleases/blancolaan-anvaends-i-hoeg-grad-till-kontantinsats-borde-vara-en-varningsklocka-3113010>.

konsumenternas räntor inte har följt med upp i samma utsträckning som den ränta banker får när de sätter in pengar hos Riksbanken.

## 2. Inlåningsränta för konsumenter och interbankräntan

Procent



Källa: SCB, SFBF (Swedish Financial Benchmark Facility).

Anm. Inlåningsränta för hushåll (genomsnitt för inlåning av utestående avtal med villkor) Stockholm Interbank Offered Rate 6 månader.

## Genomförda åtgärder för att stärka konsumenternas ställning på sparkontomarknaden

Sparkontomarknaderna har varit ganska stillastående de senaste åren. Det beror huvudsakligen på att inlåningsräntorna har varit så låga. De förändringar som har skett vad gäller konsumenternas ställning är de som diskuteras ovan i bolåneavsnittet. Huvudsakligen är det förändringar för att underlätta för konsumenter att byta bank genom e-engagemang och så kallade bli-kund-lösningar på internet.

# Bilaga A

## Datakällor

Våra huvudsakliga datakällor är:

- MFI Interest Rate Statistics (MIR Statistics): Monetära finansiella institut (MFI) i euroområdet är enligt lag skyldiga att rapportera sin finansiella data till sina respektive centralbanker. Den datan samlas sedan in av Europeiska Centralbanken (ECB). Data görs sedan tillgänglig för allmänheten på ECB:s Statistical Data Warehouse.<sup>36</sup>
- Hypostat data: Data är sammanställd och insamlad av European Covered Bond Council (ECBC) och the European Mortgage Federation (EMF). ECBC är en plattform som samlar ihop alla deltagare på marknaden för säkerställda obligationer, som analytiker, obligationsutgivare, banker, och andra relevanta parter. Data består av indikatorer och figurer gällande bolåne- och bostadsmarknaden för alla EU-länder samt 13 ytterligare länder.<sup>37</sup>
- Information från olika myndigheter: Under datainsamlingen så kontaktade vi representanter för bankföreningar, konkurrensmyndigheter, konsumentmyndigheter och finansiella tillsynsmyndigheter inom varje jämförelseland med ett frågebatteri och har använt deras svar där det passar. Se bilaga B för listan av frågor.
- Norges Statistisk sentralbyrå:<sup>38</sup> I många fall så saknades statistik från Norge i databaser på EU-nivå, därför har vi kompletterat EU-data med data från Statistiska Sentralbyrån i Norge (SSB), som ansvarar för Norges officiella statistik.

---

<sup>36</sup> <https://sdw.ecb.europa.eu/home.do>

<sup>37</sup> <https://hypo.org/ecbc/publications/hypostat/>

<sup>38</sup> <https://www.ssb.no/en>

# Bilaga B

## Lista på frågor till myndigheter

### Competitive dynamics

To assess the competitive dynamics in both the savings and mortgage markets in [country] we are looking at concentration in the market, and the customers' ability to switch.

On concentration, could you please provide:

1. A list of the top 5 banks and their market share in mortgage lending in [country].
2. A list of the top 5 banks and their market share in consumer savings account in [country].
3. Any additional information that you believe would be helpful for us to consider when evaluating concentration in these markets. For example, if there have been any substantial mergers recently or if some banks have a specific focus or geographic coverage.

In addition to market concentration, it would be helpful to get your input on consumers' ability to switch in the banking sector:

4. Do you have any studies on customers switching behaviour between banks in the mortgage market or in the savings account market?
5. What are the average switching costs, e.g. in time and money, for switching bank for:
  - a. retail mortgage loans, and
  - b. retail saving accounts.
6. If there are no such data on switching costs it would be helpful to indicate what the typical hindrances to switching mortgage provider or savings account are in [country]?

### Regulatory developments

It would be very helpful to get your input on any developments in regulations relating to mortgage loans or savings accounts. We are specifically interested in any regulations that were introduced with the objective of improving the consumers position in the mortgage or savings accounts markets.

This would include, but not limited to, any regulations that relate to:

- The minimum deposits required,
- Options for balloon payments or deferred payments,
- Adjustments to the term of loans,
- Interest payable on savings accounts,
- Any targeted regulations (such as special breaks provided to young people or first-time homeowners)
- Adjustments to how information is presented to the customers
- Introduction of products such as new loan types or savings vehicles.

7. Could you provide a list of any such regulatory changes with respect to mortgages and savings accounts in [country] since 2010?

#### Pricing models

We are interested in how prices and fees are set in different countries, and on what parameters the consumer negotiates with the bank.

8. Mortgage market: could you provide a short explanation of how mortgage rates are determined and if and how the consumer can influence her terms?

9. If there are distinct types of mortgages and terms (e.g. FRM/ARM, loan to value, amortization) it would be helpful if you could provide some data on how the market is split along those lines?

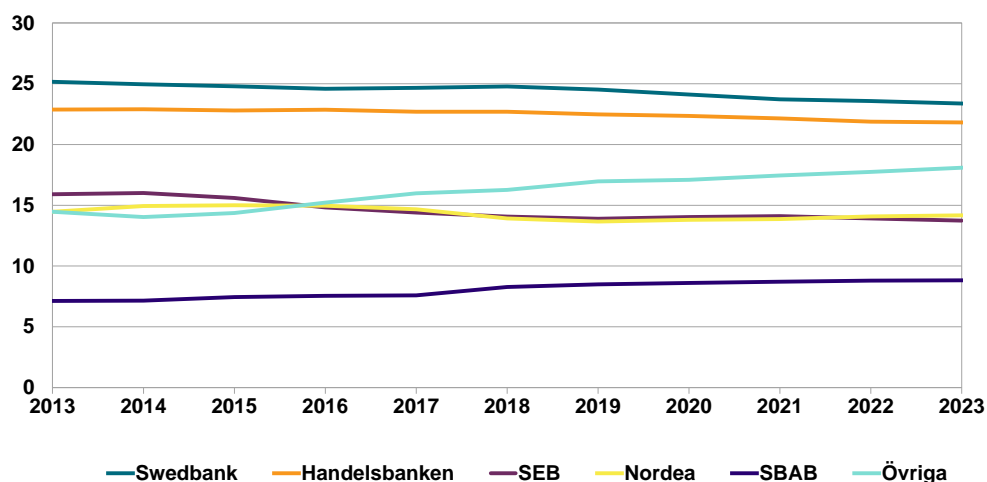
10. Savings accounts market: could you provide a short explanation of how interest rates for savings accounts are determined and if and how the consumer can influence her terms?

# Bilaga C

## Övriga diagram och tabeller

Diagram C1. Andelar för de fem största bolånegivarna på Svenska marknaden 2013–2023

Procent



Källa: SCB.

Anm. Andelarna är årsgenomsnitt.

Tabell C1. Listräntor från jämförelsesajt

Procent

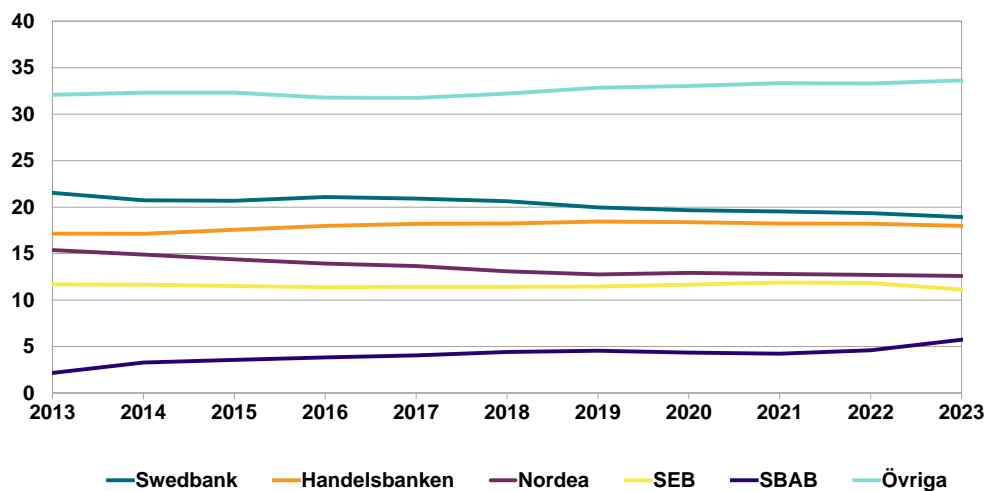
Bolag (List Ränta)	3 mån	1 år	3 år	5 år
Stabelo	4.69	4.80	4.40	4.20
SBAB	4.67	4.92	4.73	4.61
Landshypotek Bank	4.70	5.09	4.72	4.46
Hypoteket	4.51	4.87	4.39	4.12
Danske Bank	5.29	5.24	4.89	4.76
Swedbank	5.44	4.99	4.54	4.34
Ikano Bank	4.91	4.98	4.72	4.57
Handelsbanken	5.44	4.94	4.49	4.38
Nordea	5.49	5.04	4.54	4.29
SEB	5.49	4.84	4.54	4.29

Källa: Compricer juni 2023.



## Diagram C2. Andelar på svenska sparkontomarknaden

Procent



Källa: SCB.

Anm. Andelarna är årsgenomsnitt.

## Tabell C2. Jämförelse av inlåningsräntor från storbanker och småbanker

Procent

Bolag	Rörlig	1 år	3 år
SEB	2,00	3,99	3,67
Handelsbanken	1,70 - 3,15	3,90	3,64
Nordea	1,70 - 2,00	3,85	-
Swedbank	1,60 - 2,05	3,75	3,62
Danske Bank	1,10 - 2,40	3,70	3,20
Skandia	2,90	3,60	-
Klarna	3,00	4,05	3,65
Avanza Bank	3,00	-	-
Marginalen	3,00	4,05	3,65
Svea Bank	3,40	3,90	3,50

Källa: Compricer, juni 2023.