



Bilaga 3

# Inlåning, utlåning och bankernas marginaler

---



## Fler aktiva konsumenter genom förbättrad information

En välfungerande bankmarknad kräver aktiva konsumenter, vilket i sin tur kräver både bra information om priser och villkor samt ett högt engagemang. Samtidigt anser många konsumenter att den information som finns är svår att ta till sig. Den här bilagan diskuterar hur bättre information om villkor för in- och utlåning kan öka konsumenternas engagemang och vad FI kan bidra med.

För konsumenter som äger sin bostad är bolånet i de flesta fall det största ekonomiska åtagandet. Sammanlagt har hushållen bolån på mer än 4 100 miljarder kronor. Lånebetalningar är typiskt en stor del av deras totala utgifter. Det är därför viktigt att konsumenter har goda förutsättningar att jämföra pris och villkor för sina lån. Det genomsnittliga bolånet för hushåll som köper en bostad är 70 procent av bostadens pris, och sex av tio hushåll lånar till mer än 70 procent.<sup>1</sup> De stora lånen medför att hushåll kan spara avsevärda summor över tid genom att förbättra sina bolånevillkor.

En annan viktig del av hushållens ekonomi är avkastningen på inlåning på sparkonton hos banker. Under en lång tid har det låga ränteläget gjort att inlåningsräntorna generellt varit nära noll. Därmed har många konsumenter troligen tappat intresset för villkoren de erbjuds för sin inlåning och blivit passiva. Men hushållen har drygt 2 600 miljarder kronor som inlåning i banker. Passiva konsumenter riskerar alltså att gå miste om stora belopp i uteblivna ränteintäkter när det allmänna ränteläget nu har ökat drastiskt.

Konsumenter som får bra villkor hos banker är ofta aktiva och söker information. De hushållen är inte heller främmande för att ställa olika erbjudanden mot varandra och att flytta sitt engagemang till den bank som erbjuder de bästa villkoren. Men långt ifrån alla konsumenter agerar så. För att få fler konsumenter att vara aktiva krävs en ökad förståelse för bankers produkter och villkor samt tillgång till saklig och pedagogisk information för att kunna utvärdera olika erbjudanden. Men många konsumenter upplever att informationen om bankernas produkter och villkor är svår att förstå och tolka. Till exempel har en stor del av konsumenterna svårt att helt förstå även de mest grundläggande begrepp som används för att beskriva kostnader och villkor för bolån.<sup>2</sup>

För att förbättra ställningen för fler konsumenter på bankmarknaden är det alltså viktigt både att skapa ett större intresse för den egna privatekonomin och att öka

---

<sup>1</sup> Se FI (2023), *Den svenska bolånemarknaden*.

<sup>2</sup> Se FI (2023), *Hushållens ekonomi och finansiella förmåga* samt bilaga 2, *Svenska bolånetagare – en fokusgruppsundersökning*.

tillgången till enkel och tydlig information om villkor för bolån och andra produkter som banker erbjuder.

I denna bilaga beskriver vi därför information och indikatorer som kan bidra till att stärka konsumenternas ställning i deras kontakt med bankerna. Även om det finns många villkor som är viktiga för konsumenterna på bankmarknaden, så avgränsar vi oss här till de som rör bolån och inlåning. Vi delar upp informationen i två kategorier. I den första kategorin placerar vi information som kan riktas direkt mot konsumenterna. Den behöver vara begränsad i omfattning och mycket pedagogisk. I den andra kategorin finns lite mer omfattande information med indikatorer som beskriver bankernas prissättning av utlåning och inlåning. Dessa indikatorer är mer lämpade för en mer kunnig och intresserad allmänhet och kan, genom exempelvis media, bidra till att skapa uppmärksamhet och medvetenhet om de villkor bankerna erbjuder samt stärka konsumenternas ställning.

## Information riktad direkt mot konsumenterna

Information riktad direkt mot konsumenterna ska uppmuntra dem att bli mer aktiva på bankmarknaden, men också ge stöd för de som redan har bestämt sig för att bli mer engagerade. Informationen ska vara pedagogisk och användarvänlig.

Dessutom ska den utgå från att mottagaren inte kan alla begrepp som bankerna använder för att beskriva sina produkter, i stället ska informationen bidra till att öka konsumentens förståelse för begreppen.

## Konsumenterna behöver hjälp för att bli mer aktiva

Många hushåll uppger att de vill ha en hjälpsam knuff för att bli mer engagerade i sin privatekonomi.<sup>3</sup> En sådan knuff kan vara enkla beräkningar och exempel på hur mycket kostnaden för ett bolån eller intäkten för inlåning kan variera med olika räntor. Genom att sätta konkreta siffror på den potentiella ekonomiska besparingen av bättre villkor och kostnaden av passivitet kan det bli tydligare att det är viktigt att vara aktiv. Därmed kan en del av konsumenterna bli mer engagerade. Eftersom konsumenterna har svårt att hantera stora mängder information är det viktigt att välja vilken information som de får presenterad. FI kommer därför att arbeta vidare med exakt vad vi tror gör mest nytta. Det kan till exempel handla om hur mycket dyrare ett bolån blir om konsumenten betalar bankernas så kallade listräntor i stället för den faktiska genomsnittliga räntan. Det kan också handla om vinsten av att flytta sin inlåning från ett transaktionskonto utan ränta, eller med mycket låg ränta, till ett sparkonto med fria uttag och konkurrenskraftig ränta.

För att bestämma räntebindningstiden på ett bolån behöver konsumenten göra ett aktivt val i en fråga som är komplicerad även för den som är insatt. Att en stor andel konsumenterna i Sverige väljer rörlig ränta på bolån kan i vissa fall tyda på

---

<sup>3</sup> Se bilaga 2, *Svenska bolånetagare – en fokusgruppsundersökning*.

bristande insikt om hur valet av räntebindningstid kan påverka räntekostnaden. Det skulle därför också vara önskvärt att kunna visa hur räntekostnaden påverkas av lånets räntebindningstid i olika ekonomiska utvecklingsförlöpp. Bindningstider förekommer också för vissa typer av inlåningskonton där sparmedel binds på en given period mot en högre ränta. Den typen av produkter skulle också kunna vara relevant att belysa ur ett konsumentperspektiv.

## Svårt att jämföra bolåneräntor

Konsumenterna som ska ta ett bolån möter många olika räntor och begrepp som är svåra för dem att förhålla sig till när de ska jämföra och utvärdera erbjudanden. Det handlar både om aktuella och historiska genomsnittliga räntor samt listräntor. För mycket information riskerar att leda till att konsumenterna inte klarar av eller orkar bedöma olika förslag. Många konsumenter vill helst ha information om den bästa möjliga ränta som är tillgänglig utan krav på en förhandling med banken. Men bankernas räntor på bolån är i stor utsträckning individuella erbjudanden, som beror på faktorer som är specifika för hushållet och det lån de vill ta. Räntebindningstid och storleken på lånet är två sådana faktorer.

I grunden är frågan om vilken låneränta som är bäst ganska enkel att besvara. Ju lägre ränta, för en given räntebindningstid, desto bättre. Men det kan vara både tidsödande och ansträngande för konsumenterna att samla in erbjudanden från alla aktörer som erbjuder bolån. Dessutom kan konsumenterna ändå behöva förhandla med banken för att säkerställa en så låg ränta som möjligt. Lättillgänglig information och statistik om bolåneräntor kan därför göra det lättare för konsumenterna att kritiskt jämföra olika banker.

De flesta banker använder så kallade listräntor för att marknadsföra sina bolån. De är oftast betydligt högre än den ränta som de flesta kunder betalar, eftersom de räntor konsumenterna möter oftast är en rabatt på listpriset. Denna rabatt kan illustreras genom att jämföra bankernas listpris med den ränta som deras kunder betalar i genomsnitt. I juli 2023 var den genomsnittliga ränterabatten 102 räntepunkter för rörliga bolån, medan den var 59 räntepunkter för bundna bolån (se diagram A1 i bilaga A). Den genomsnittliga ränterabatten har ökat över tid och särskilt efter att Riksbanken började höja styrräntan. Eftersom listpriser typiskt skiljer sig mycket från de faktiska räntorna ger de dålig vägledning om vilken ränta konsumenterna ska förvänta sig.

Sedan 2015 är banker skyldiga att publicera aktuella faktiska genomsnittliga bolåneräntor. De ger konsumenterna bättre vägledning om vilken ränta de kan förvänta sig än vad listräntor gör. Genomsnittliga räntor ger därför konsumenten ett informativt verktyg när de talar med banken. Men en nackdel med det här måttet är att en låg genomsnittlig bolåneränta hos en bank inte behöver innebära att den banken erbjuder bäst ränta för varje enskild konsument. Kunskap om den

genomsnittliga räntan räcker alltså inte för en konsument som vill hitta den lägsta räntan för just sitt lån. Det kräver ändå att konsumenterna ställer olika bankers erbjudanden mot varandra. Men i en dialog med banken kan konsumenten använda den genomsnittliga räntan för att jämföra med sitt eget erbjudande och begära en motivering om det egna erbjudandet skulle avvika. En sådan motivering är banken också skyldig att ge enligt konsumentkreditlagen.

Till skillnad från bolån är räntesättningen på inlåning normalt inte individuell. Konsumenten slipper därför förhandla med banken, vilket gör det lättare och mindre tidsödande att jämföra villkor. Men det förutsätter att relevant och transparent information är tillgänglig för konsumenterna. Det finns därför även ett behov av underlag som beskriver aktuella villkor för inlåning.

## Information och indikatorer om bankernas prissättning och lönsamhet

Vi diskuterar nu lite mer komplicerade indikatorer för att beskriva bankernas lönsamhet och prissättning på bolån samt inlåning. Den här informationen är i första hand inte tänkt att riktas direkt mot konsumenter, utan kan i stället vara ett underlag för de som vill ha ökad förståelse för de villkor som bankerna erbjuder och deras lönsamhet. Därmed medverkar dessa indikatorer till att sätta fokus på konsumentvillkor. Det kan bidra till ökat engagemang bland konsumenterna.

### Räntenettet är en central del av bankernas affärsverksamhet

I takt med att Riksbanken har höjt styrräntan har de svenska storbankernas vinster ökat. En viktig anledning till det är att deras räntenetto – skillnaden mellan ränteintäkter och räntekostnader – har stigit kraftigt. Det beror i huvudsak på att skillnaden mellan bankernas ut- och inlåningsräntor har ökat.

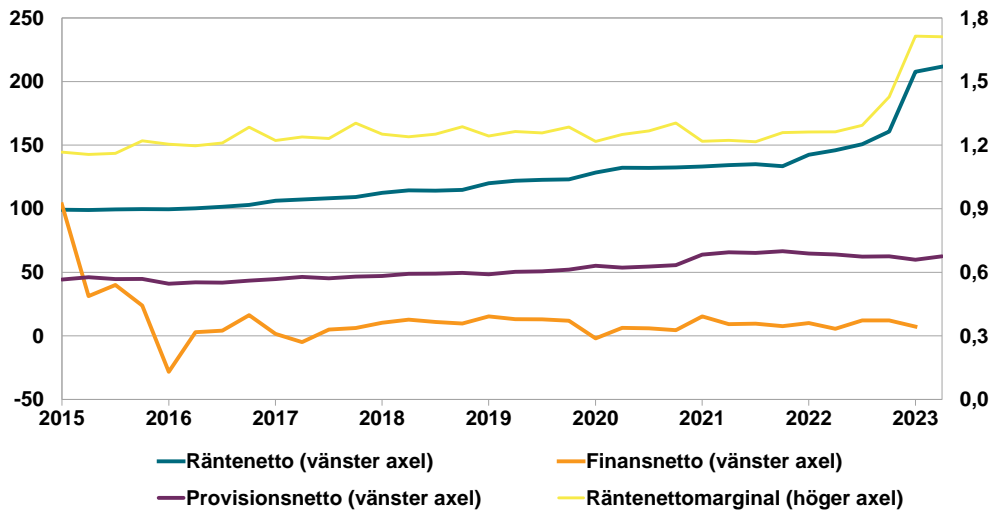
Fördelningen mellan bankernas intäktskällor har varit relativt jämn under de senaste åren. Och räntenettet har varit den största inkomstkällan. Både provisionsnettot och finansnettot har fluktuerat under perioden, men varit ungefär lika stora. Däremot har räntenettet ökat sedan 2016. Det kan bero på att skillnaden mellan bankens finansieringskostnad och utlåningsräntor har ökat. Men det kan också förklaras av att bankerna har ökat sin totala utlåningsvolym.

För att ta hänsyn till om räntenettet ökar till följd av att utlåningsvolymen ökar använder vi räntenettomarginalen – räntenettet delat med bankernas totala utlåning. Om räntenettomarginalen är relativt konstant samtidigt som räntenettet stiger, tyder det på att räntenettet ökar på grund av att bankerna lånar ut mer pengar. Räntenettomarginalen kompletterar därmed räntenettet som indikator på bankernas intjäning i deras utlåning. Mellan 2015 och 2022 var räntenettomarginalen relativt konstant. Men i takt med att Riksbanken höjde styrräntan började både räntenettet

och räntenettomarginalen stiga (se diagram 1). Det tyder på att bankernas utlåningsverksamhet har blivit mer lönsam snarare än att bankerna bara har ökat utlåningen.

### 1. Bankernas intäktskällor och räntenettomarginal

Miljarder kronor (höger axel) och procent (vänster axel)



Källa: FI.

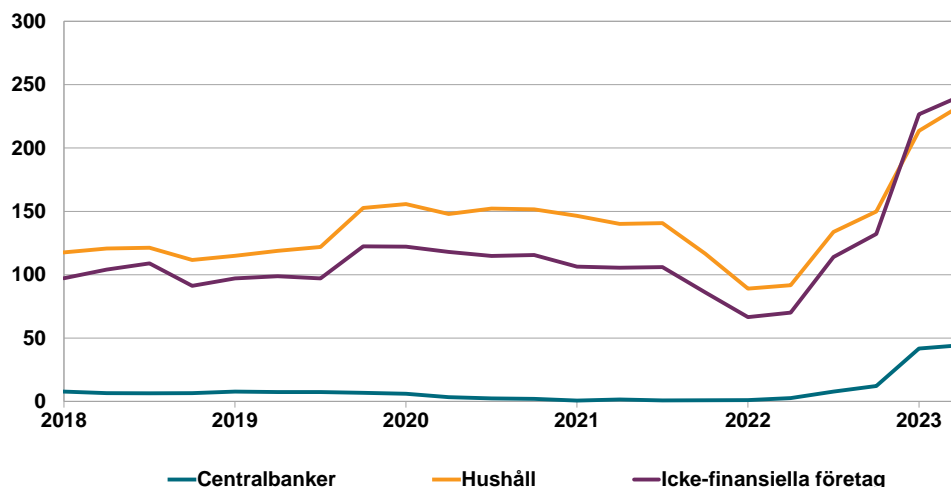
Anm. Kvoterna avser viktade genomsnitt.

Både ränteintäkter och räntekostnader har ökat kraftigt under de senaste fyra kvartalen (se diagram A2 i bilaga A). Ränteintäkterna har ökat med 353 miljarder kronor till 565 miljarder kronor, samtidigt som räntekostnaderna har ökat med 233 miljarder kronor till 289 miljarder kronor. Utvecklingen tyder på att bankerna har haft möjlighet att överföra den höjda räntan på sina kunder, samtidigt som deras finansieringskostnader inte verkar ha påverkats i samma utsträckning.

Ränteintäkterna från både hushåll och icke-finansiella företag har stigit kraftigt det senaste året. Intäkterna ökade från omkring 80 miljarder kronor andra kvartalet 2022 till 240 miljarder kronor andra kvartalet 2023 (se diagram 2). Samtidigt har ränteintäkterna från bankernas placeringar i Riksbanken ökat i snabb takt till följd av räntehöjningarna. Ränteintäkterna var i stort sett obefintliga när många centralbanker hade styrräntor vid eller strax över noll procent. Med höjningen av styrräntorna ökade intäkterna från denna utlåning till 44 miljarder kronor det andra kvartalet 2023. Det kan jämföras med andra kvartalet 2022 då de bara var 4 miljarder kronor. Resultatet har inneburit en kraftig uppgång i bankernas räntenetto som har fått ett stort genomslag på bankernas räntenettomarginal.

## 2. Bankernas ränteintäkter per motpart

Miljarder kronor



Källa: FI.

Anm. Räntenetto uttryckt som uppräknad årstakt.

Diagram A3 i bilaga A visar bankernas självrapporterade data om finansieringskostnader. Kostnaderna är uppdelade på marknadsfinansiering och inlåning från hushåll respektive icke-finansiella företag. Alla kostnader har ökat sedan Riksbanken började höja styrräntan och kostnaden för marknadsfinansiering är klart högst. Kostnaden för inlåning från både icke-finansiella företag och hushåll var nästan noll under 2021 och största delen av 2022. Den senare delen av 2022 började däremot båda finansieringsslagens kostnader öka. Men kostnaden för inlåning från icke-finansiella företag har ökat nästan dubbelt så mycket som inlåningen från hushåll. En högre kostnad för banken innebär en högre ränta för insättaren. Det verkar alltså som att räntan på företagets bankkonton har stigit mer än på hushållens bankkonton. En möjlig förklaring till att företagen får bättre villkor på sin inlåning är att de har ett bättre förhandlingsläge, mer kunskap om rådande villkor och är mer beredda att byta bank. Omvänt gäller att hushållen på grund av passivitet eller bristande kunskap verkar få sämre avkastning på sitt sparande.

### Konsumenterna får låg ränta på sin inlåning

Svenska hushåll har drygt 2 600 miljarder kronor i inlåning i svenska banker. Den totala inlåningen har ökat successivt över tid. Men den ökade i synnerhet kraftigt från 2019 fram till mitten av 2022 (se diagram A4 i bilaga A). Under den långa perioden med mycket låga räntor var inlåningsräntorna nästan alltid noll och det var därför svårt för konsumenter att få avkastning på sina insatta pengar. Sedan räntorna började stiga har skillnaden mellan referensräntan Stibor (Stockholm Interbank Offered Rate) på 3 månaders löptid och den genomsnittliga inlåningsräntan ökat kraftigt (se diagram 3). Därmed verkar det som att hushåll

med inlåning inte fullt ut har fått ta del av de stigande räntorna. Stibor ökade med drygt 3,6 procentenheter mellan april 2022 och juli 2023. Samtidigt ökade den genomsnittliga inlåningsräntan med endast 1,9 procentenheter. En tänkbar förklaring till detta är att många konsumenter, efter en lång period med nollränta, inte bryr sig om vilken ränta de får för sin inlåning. För till skillnad mot bolån är det relativt lätt att jämföra inlåningsräntor mellan olika banker. Digitaliseringen har gjort det lätt både i termer av tid och kostnader att ta del av bättre erbjudanden genom att öppna ett konto och flytta sina pengar.

### 3. Skillnaden mellan Stibor och inlåningsräntan har ökat

Procentenheter



Källor: Statistiska centralbyrån (SCB) och Refinitiv.

Anm. Beräknas som tremånaders Stibor minus en volymviktad inlåningskostnad från de åtta största instituten på både avista- och bundna inlåningskonton. Att skillnaden var negativ under stora delar av perioden 2013–2021 beror på att tremånaders Stibor var negativ då. Bankernas inlåningsräntor låg som lägst på noll procent.

Spridningen mellan den högsta och den lägsta räntan som bankerna erbjuder på avistakonton har ökat tydligt sedan början av 2022 och är nu på historiskt höga nivåer (se diagram 4).<sup>4</sup> Det finns alltså betydande möjligheter för konsumenter att öka avkastningen på sin inlåning genom att flytta sina pengar. Det är därför viktigt att göra konsumenterna mer medvetna om betydelsen av att vara aktiv även med sin inlåning. Ett sätt som kan bidra till det är genom att visa på spridningen och ge enkla och pedagogiska exempel på hur det kan påverka hushållens avkastning på sin inlåning. I det bör FI medverka. Spridningen mellan avistakonton är för närvarande 2,73 procentenheter. Det betyder att om en konsument har satt in 50 000 kronor hos den bank som har lägst ränta och flyttar sina pengar till den med

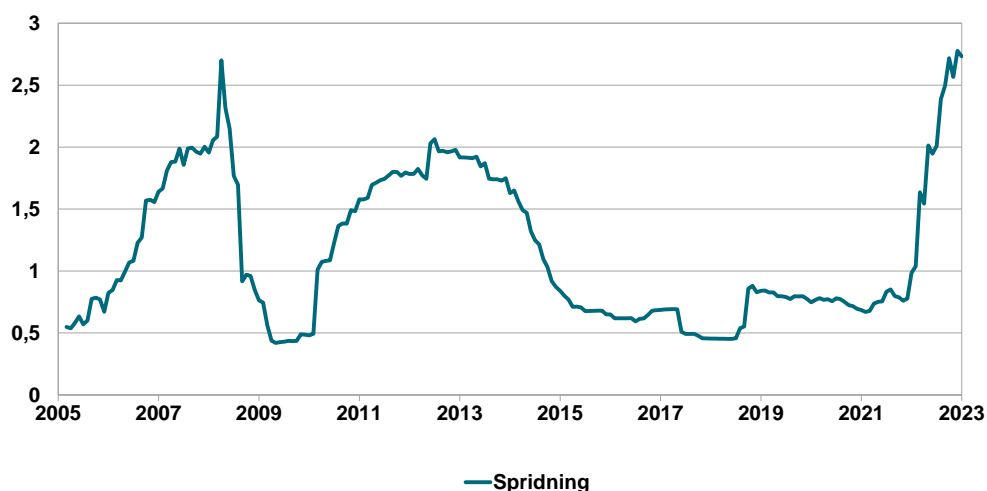
<sup>4</sup> Avistakonton är konton för inlåning utan överenskommen löptid, uppsägningstid eller betydande restriktioner i uttagsvillkoren. Till avistakonton räknas exempelvis lönekonton och sparkonton med fria uttag.



högst ränta så kan konsumenten tjäna 1 365 kronor mer på ett år. Även om 1 365 kronor på ett år inte är mycket så ska det sättas i relation till hur enkelt det är att öppna ett konto hos en ny bank och föra över pengarna dit.

#### 4. Skillnaden mellan bankernas inlåningsräntor ökar

Procentenheter



Källor: SCB och Riksbanken.

Anm. Statistiken avser de större bankerna och kreditinstituten som rapporterar till EU-gemensamma MFI Interest Rate Statistics (MIR). Spridningen räknas som skillnaden mellan medelvärdet av de tre institut som erbjuder den högsta räntan på avistakonton och medelvärdet av de tre institut som erbjuder den lägsta räntan på avistakonton.

### Bolåneräntorna har ökat mindre än marknadsräntorna men mer än inlåningsräntorna

Det finns flera faktorer som påverkar bankernas bolåneräntor. Den viktigaste är bankernas finansieringskostnad, som i stor utsträckning är kopplad till det allmänna ränteläget. Även kostnader för att hantera risker, konkurrenssituationen och andra affärsstrategiska hänsyn kan påverka räntan. Dessutom påverkas respektive hushålls förutsättningar deras bolåneränta.

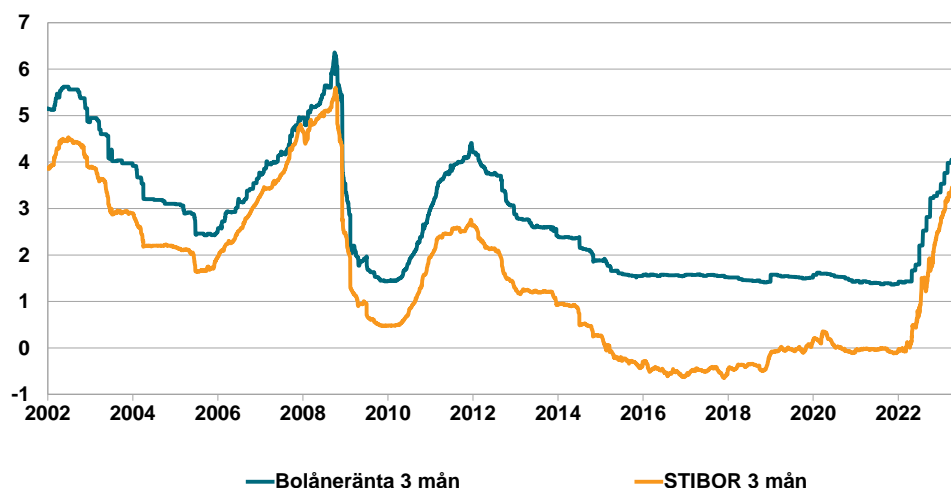
Bankerna lånar ut huvuddelen av bolånevolymen till rörlig ränta (bolån med löptid på tre månader). Vid halvårsskiftet 2023 löpte drygt hälften av bolånevolymen med rörlig ränta. Jämfört med tremånaders Stibor har den rörliga bolåneräntan inte ökat lika mycket sedan Riksbanken började höja styrräntan våren 2022 (se diagram 5). I förhållande till marknadsräntor är rörliga bolån alltså för närvarande lågt prissatta i ett historiskt perspektiv. De var de även senast marknadsräntorna låg på motsvarande nivå, vilket var 2006–2008.

För den resterande bolånevolymen är räntan bunden. Men endast 12 procent av volymen har en bindningstid över två år (se diagram A5 i bilaga A). Räntan för

bundna bolån har ett svagare samband med kortfristiga marknadsräntor. Den påverkas i stället i större omfattning av längre marknadsräntor.

### 5. Lägre kostnad för rörliga bolån i förhållande till marknadsräntor

Procent

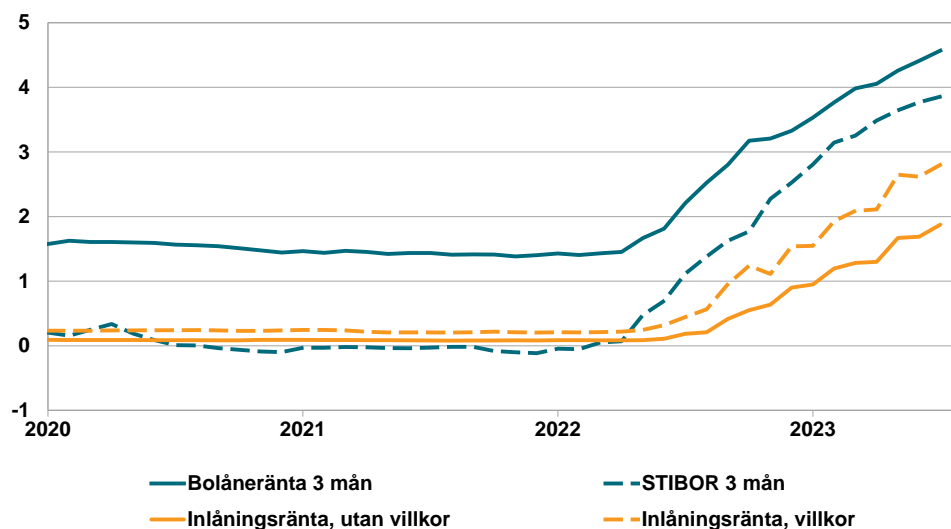


Källor: FI, SCB och Refinitiv.

En trolig anledning till att bolåneräntorna inte har ökat lika mycket som marknadsräntorna är att bankernas finansieringskostnader inte heller har ökat lika mycket. En förklaring till det är att räntorna på inlåning från hushåll inte har ökat i takt med marknadsräntorna. Skillnaden mellan bolåneräntan och inlåningsräntan har ökat i samband med ränteuppgången (se diagram 6). En tolkning av det är att hushåll med bolån till viss del har varit skyddade mot ränteuppgången på bekostnad av hushåll som har inlåning. Det finns sannolikt flera förklaringar till att bolåneräntor och inlåningsräntor har utvecklats så olika i förhållande till marknadsräntorna. Eftersom det är svårt för banker att ta ut negativ ränta för inlåning medförde det tidigare låga ränteläget att inlåningsräntorna var väldigt nära marknadsräntan – eller till och med högre än den. Men det kan även vara så att det är lättare för bankerna att hålla nere inlåningsräntor än att höja bolåneräntor. En förklaring till det kan vara att konsumenterna har relativt hög medvetenhet om sina bolåneräntor och relativt låg medvetenhet om sina inlåningsräntor. Det beror troligen på att villkoren för bolånet typiskt sett är viktigare för hushållets ekonomiska situation eftersom det oftast handlar om större belopp än inlåningen.

## 6. Ökad skillnad mellan ut- och inlåningsränta

Procent



Källor: Genomsnittlig utlåningsränta enligt SCB (Finansmarknadsstatistik). Inlåningsränta beräknad av FI med data från SCB på institutnivå.

Anm. Viktad inlåningsränta mellan institut för konton utan villkor.

## Inlåningsränta och utlåningsränta ger inte hela bilden

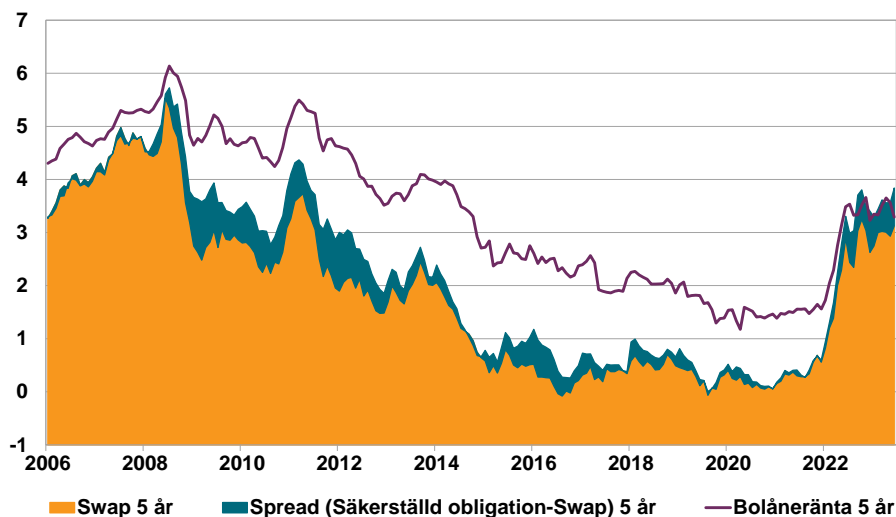
Skillnaden mellan utlåningsräntan och inlåningsräntan ger inte en komplett bild av bankernas lönsamhet. Det beror på att de även använder marknadsfinansiering för att finansiera bolån. För att få en mer komplett bild av prissättningen på bolån bör vi även väga in marknadsfinansieringen. Ränteförväntningar på längre sikt och hur investerare bedömer risken i att finansiera bolån (riskpremie) påverkar kostnaden för marknadsfinansiering.

Diagram 7 visar utlåningsräntan för ett bolån med fem års löptid, den riskfria femåriga räntan (i form av den 5-åriga swapräntan) och den riskpremie som banker behöver betala på sina säkerställda obligationer i förhållande till den riskfria räntan. Som vi ser i diagrammet så varierar riskpremien en del över tid. Men i jämförelse med variationen i den riskfria räntan är riskpremiens påverkan på bankernas kostnad för marknadsfinansiering liten. Skillnaden mellan bolåneränta och marknadsränta är liten i nuläget även för längre räntebindningstider. Det gäller i synnerhet om vi beaktar att bankernas riskpremie har ökat.

Det har alltså blivit mer lönsamt för bankerna att finansiera sig med inlåning och mindre fördelaktigt med marknadsfinansiering under de senaste åren. Den utvecklingen har gynnat bolåneaktörer med stor tillgång till inlåning.

## 7. Skillnad mellan kostnad för långfristig finansiering genom säkerställda obligationer och femårig bolåneränta

Procent



Källor: FI, SCB, Refinitiv och Riksbanken.

Anm. Genomsnittlig ränta för bindningstid över 5 år enligt SCB:s definition. Kostnad för säkerställda obligationer enligt Riksbankens beräkningar.

I den bruttomarginal för rörliga bolån som FI publicerar kvartalsvis tar vi hänsyn till att banker använder olika typer av finansiering, genom att vi beräknar respektive finansieringslags andel av den totala finansieringen.<sup>5</sup> Därefter beräknar vi priset för respektive typ av finansiering för en specifik period. Det innebär att vi också tar hänsyn till eventuella kostnader som banker har för att omvandla långfristig marknadsfinansiering till kortfristig utlåning, samt för att omvandla finansiering i utländsk valuta till kronor. Det ger en sammanvägd beräkning av skillnaden mellan bankernas finansieringskostnader och bolåneräntan.

Eftersom det i praktiken inte går att avgöra vilken finansiering som bankerna använder till vad medför beräkningen flera metodval. Det är även svårt att avgöra om inlåning är en egen affär, där bankerna tjänar pengar genom placeringar till marknadsränta på motsvarande löptid, eller om den är en del av bolåneaffären. Å ena sidan finansierar stora delar av inlåningen i praktiken bolån. Det talar för att inlåningen är en del av bolåneaffären och att inlåningsräntan är kostnaden för denna finansiering. Å andra sidan är det inte samma hushåll som står för inlåningen och bolånen, eftersom inte alla hushåll har bolån. Därmed kan det finnas skäl att separera inlåning och bolån som två affärer för att bättre kunna särskilja de två produkterna och ge en tydligare bild av hur prissättningen ser ut.

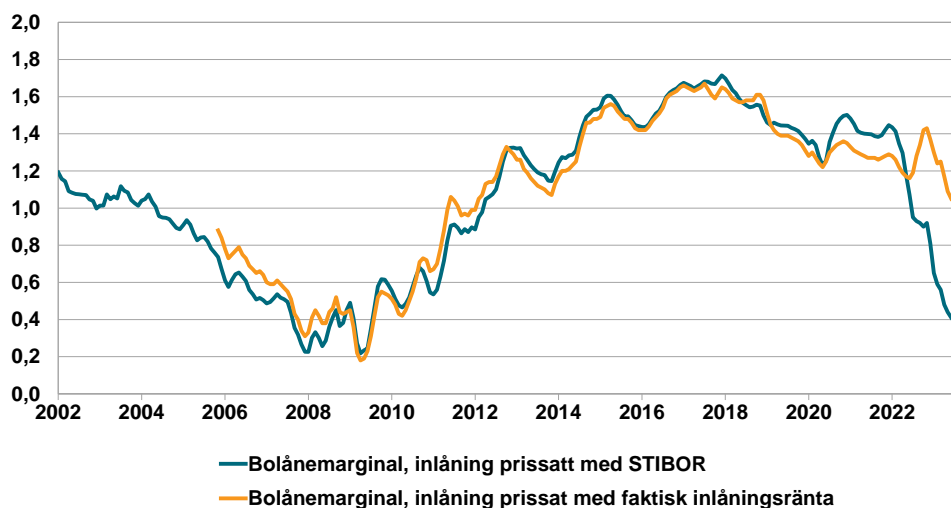
<sup>5</sup> FI:s bruttomarginal avser skillnaden mellan utlåningsränta och beräknad finansieringskostnad. Se <https://www.fi.se/sv/konsumentskydd/bankernas-bruttomarginal-pa-bolan/>. Se även bilaga B.

Inom ramen för det här uppdraget har vi sett över metoden som FI använder för att beräkna bruttomarginalen. I bilaga B redovisar vi beräkningen mer detaljerat och diskuterar de avvägningar och metodval som vi har gjort.

Diagram 8 visar utvecklingen för FI:s beräknade bruttomarginal på bolån med 3 månaders löptid. För att sätta pris på finansieringen genom inlåning använder vi här två olika metoder, Stibor-räntan och den faktiska genomsnittliga inlåningsränta som banker erbjuder. Det blir då tydligt att utvecklingen för marginalen under de senaste åren skiljer sig betydligt åt beroende på vilken metod som vi väljer. Samtidigt var skillnaden relativt liten längre bak i tiden.<sup>6</sup>

## 8. Bruttomarginal på bolån

Procent



Källa: FI.

Anm. Avser utlåning med 3 månaders löptid.

Den bruttomarginal som FI publicerar avser den genomsnittliga marginalen för samtliga nya låntagare. Men vi har även undersökt hur stora skillnader det finns i marginalen mellan olika hushåll. Resultaten visar att det finns en stor spridning i bruttomarginalen mellan olika hushålls bolån (se diagram A6 i bilaga A).<sup>7</sup> Det är ofta individuella faktorer som påverkar spridningen, men det finns ett stort utrymme för många hushåll att förbättra sina bolånevillkor genom att bli mer aktiva.

<sup>6</sup> Se FI:s publicering av bruttomarginalen kvartal 2 2023 för en jämförelse mellan de två metoderna; <https://www.fi.se/sv/publicerat/statistik/bankernas-marginal-pa-bolan2/>.

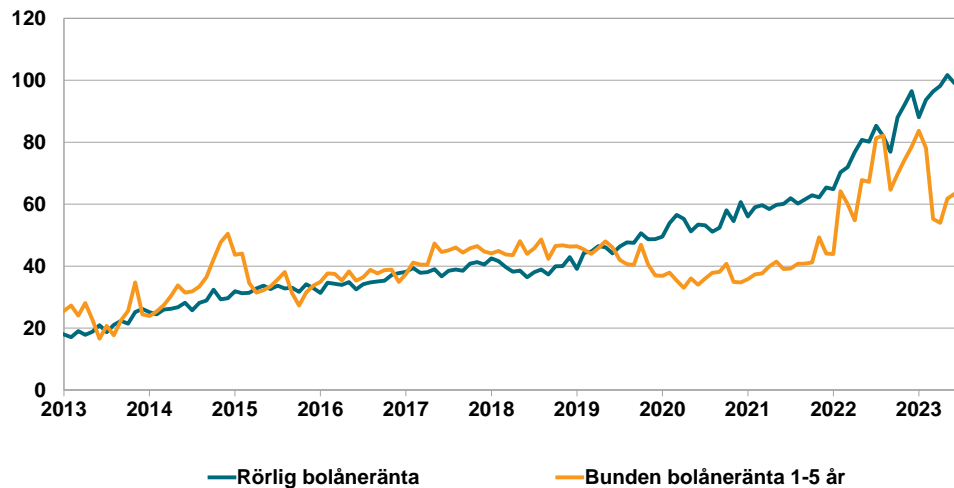
<sup>7</sup> De här beräkningarna är gjorda med data på hushållsnivå för hushåll som har köpt ny bostad.

# Bilaga A

## Övriga diagram

### A1. Den genomsnittliga ränterabatten har ökat över tid

Räntepunkter



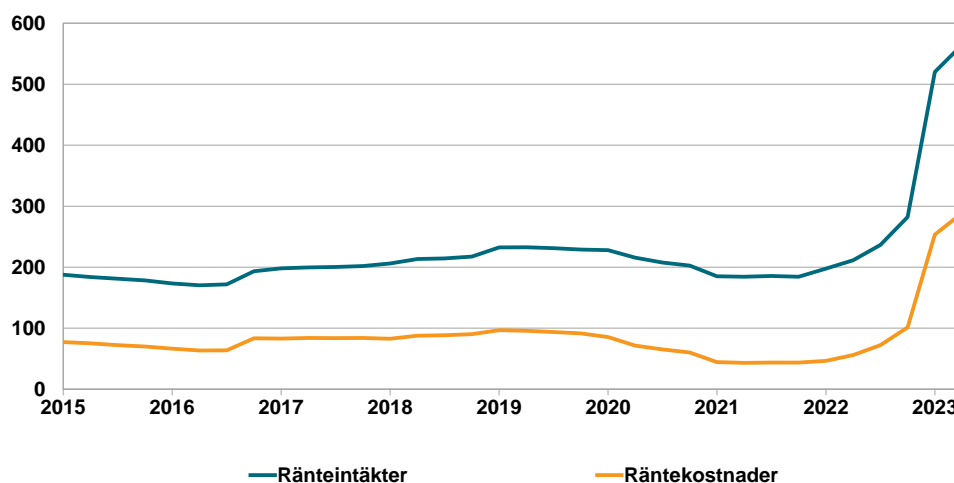
Källor: Riksbanken och SCB.

Anm. Ränterabatt är skillnaden mellan listränta och genomsnittlig ränta.

Diagrammet visar den genomsnittliga ränterabatten på rörliga respektive bundna bolåneräntor på bolånemarknaden.

### A2. Bankernas ränteintäkter och räntekostnader

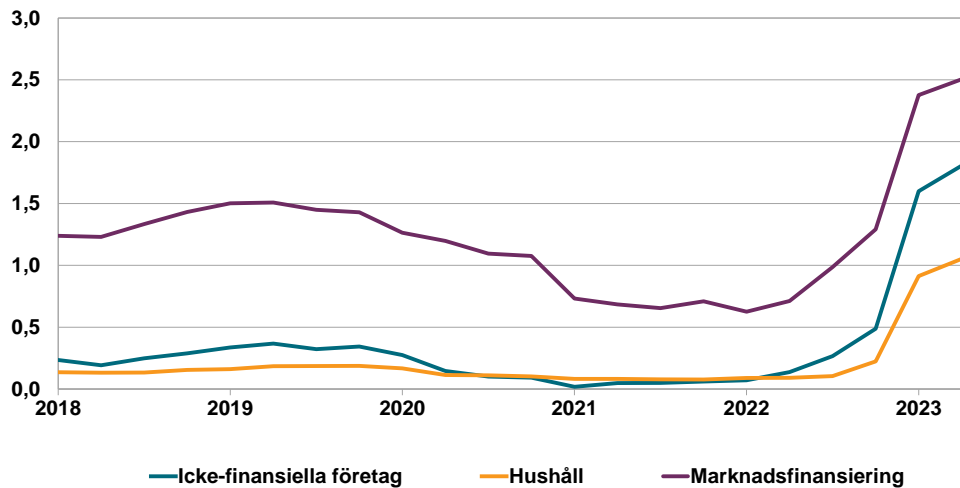
Miljarder kronor



Källa: FI.

### A3. Bankernas finansieringskostnader för marknadsfinansiering och inlåning från icke-finansiella företag och hushåll

Procent

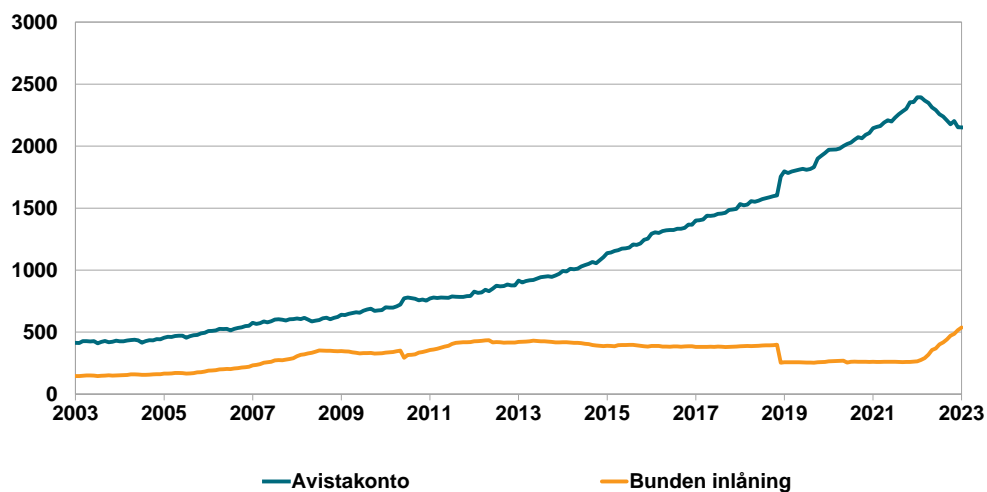


Källa: FI.

Anm. Beräkningen av finansieringskostnaden baseras på bankernas inrapporterade räntekostnader och räntebärande tillgångar.

### A4. Avistainlåning minskar och bunden inlåning ökar

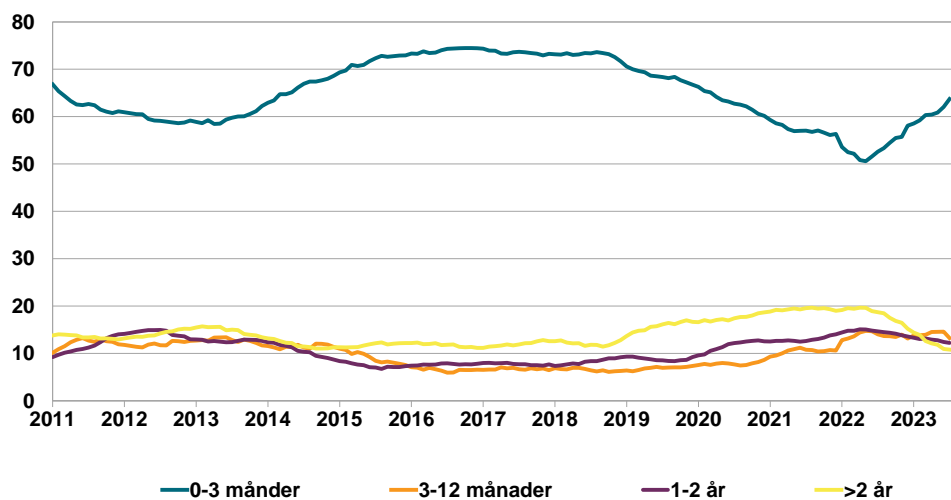
Miljarder kronor



Källa: SCB.

## A5. Bolånevolym fördelad på räntebindningstid

Procent

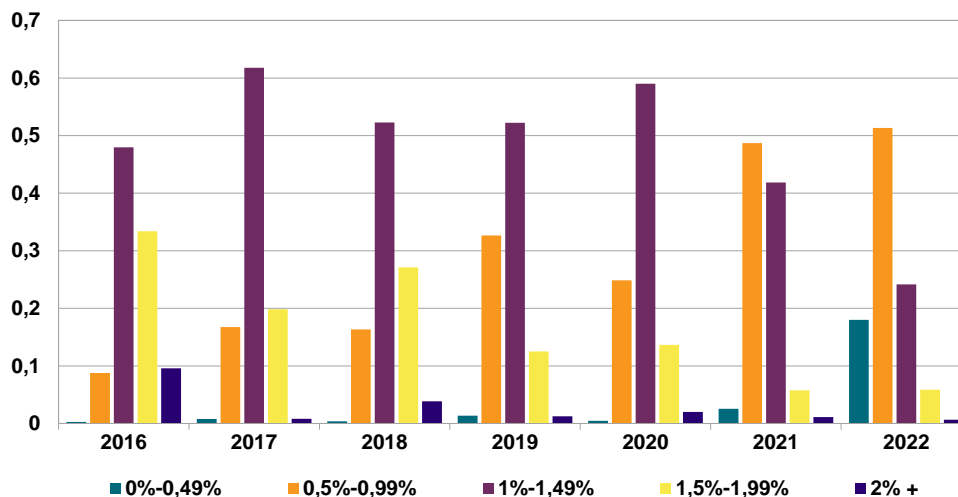


Källor: SCB och FI.

Anm. Avser bostadsinstitutens utlåning.

## A6. Bruttomarginalens spridning mellan hushåll

Procent



Källa: FI.

Anm. Hushåll med nya bolån grupperade efter vilken bruttomarginal banken har på deras bolån. Grupperingen baseras på rapporterade bruttomarginaler i FI:s bolånekartläggning. De här bruttomarginalerna är därför inte direkt jämförbara med det marginalmått som FI beräknar.



## Bilaga B

### Översyn av beräkning av bruttomarginal för bolån

En promemoria som beskriver hur FI:s bolånemarginal beräknas finns på FI:s [webbplats](#).

Vi har inom ramen för de här uppdraget sett över metoden för att beräkna bolånemarginalen. Fokus för översynen har legat på

- kostnaden för finansiering genom inlåning
- finansieringsstrukturen
- löptiderna för emitterad marknadsfinansiering
- beräkningen av bolånemarginal på fler löptider.

#### Kostnad för finansiering genom inlåning

FI använder för närvarande Stibor-räntan för att uppskatta kostnaden för bankers inlåning. FI beräknar att inlåningen står för drygt 50 procent av finansieringen för bolån. Stibor är i hög grad korrelerad med Riksbankens styrränta. Under räntehöjningsperioden, som inleddes 2022, har Stibor ökat ungefär i takt med styrräntan, eller något mer eftersom Stibor är framåtblickande och därför även har vägt in marknadens förväntningar på kommande styrräntehöjningar. Historiskt har det varit ett starkt samband även mellan Stibor och inlåningsräntan, och Stibor har därför framstått som en bra approximation för kostnaden för inlåning. Under 2022 och 2023 ökade inte inlåningsräntan i samma takt som Stibor och det har därför uppstått en relativt stor differens mellan de båda (se diagram B1). Vid halvårsskiftet 2023 var inlåningsräntan cirka 1,2 procentenheter lägre än Stibor. Det medför att det blir stor skillnad på finansieringskostnaden beroende på om kostnaden för inlåning beräknas med Stibor eller med faktisk inlåningsränta. Bruttomarginalen blir betydligt mindre då Stibor används.

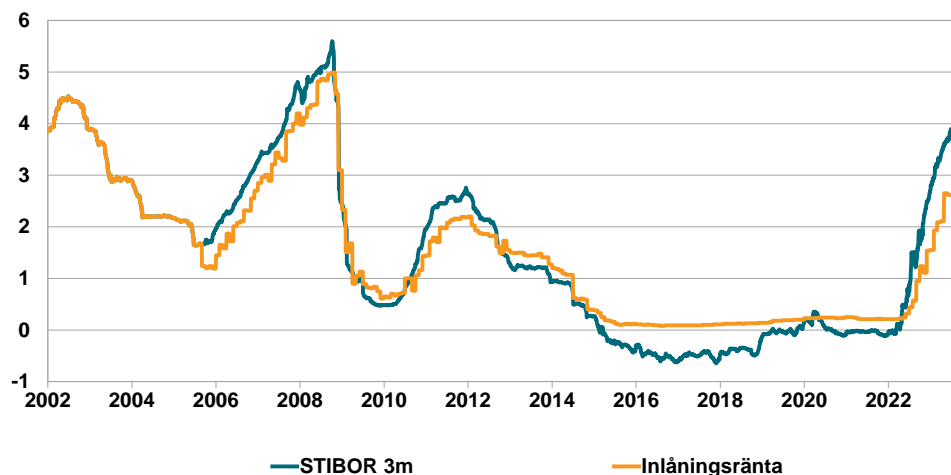
I nuvarande situation anser FI att det blir svårt att motivera Stibor som approximation för kostnaden för inlåning. Vi avser därför att i stället använda den faktiska inlåningsräntan som kostnad för inlåning. En svårighet med det valet är att det inte är självklart vilken inlåningsränta som ska användas. Transaktionskonton har avsevärt lägre räntor än sparkonton och den officiella statistiken har en relativt grov indelning mellan olika typer av konton. FI har beräknat en genomsnittlig inlåningsränta, baserad på detaljerad statistik från SCB för respektive bank, som vi planerar att använda i beräkningen för bolånemarginalen.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Den här statistiken är inte tillgänglig för allmänheten.

## B1. Stibor-ränta och inlåningsränta

Procent



Källor: SCB och Refinitiv.

Anm. Avser inlåningsränta för konton med något villkor.

## Finansieringsstruktur

För att beräkna finansieringskostnaden för bolåneutlåningen behöver finansieringsstrukturen först bedömas. Vi har gått igenom finansieringsstrukturen för bankernas hypotek. I bruttomarginalberäkningen kommer vi att utgå från att utlåningen finansieras med en mix som är identisk med hypotekens totala finansieringsstruktur. Det innebär en marginell förändring jämfört med den tidigare beräkningen. Vi kommer också låta fler hypotek ingå i bedömningen av den sammanvägda finansieringsstrukturen.

## Löptider för emitterad marknadsfinansiering

För att bedöma kostnaden för marknadsfinansieringen (säkerställda obligationer och certifikat) behöver vi aktuella löptider för emitterad finansiering. Vi har inventerat tillgänglig statistik för emitterade värdepapper och vi kommer i beräkningen av bruttomarginalen att använda den sammanställning som bankföreningen gör. Det innebär ingen förändring jämfört med den nuvarande beräkningen.

## Beräkna bolånemarginal för fler löptider

Den nuvarande bruttomarginalen beräknas för utlåning på rörlig löptid (3 månader). Inom ramen för det här projektet har vi tagit fram en bruttomarginal för utlåning på en bunden löptid. Det har gjorts genom att beräkna bruttomarginalen för utlåning på 2 års löptid respektive 5 års löptid. Dessa har sedan viktats ihop efter hur mycket utlåningsvolym respektive löptid har.

I nuläget bedömer vi att andra kompletteringar och utvidgningar tillför mer värde till den nuvarande marginalpubliceringen, än att addera bruttomarginalberäkningar för fler löptider. Bruttomarginaler för fler löptider ökar också komplexiteten ytterligare i bruttomarginalmättet. Vi avvaktar därför med att genomföra den här utvidgningen.