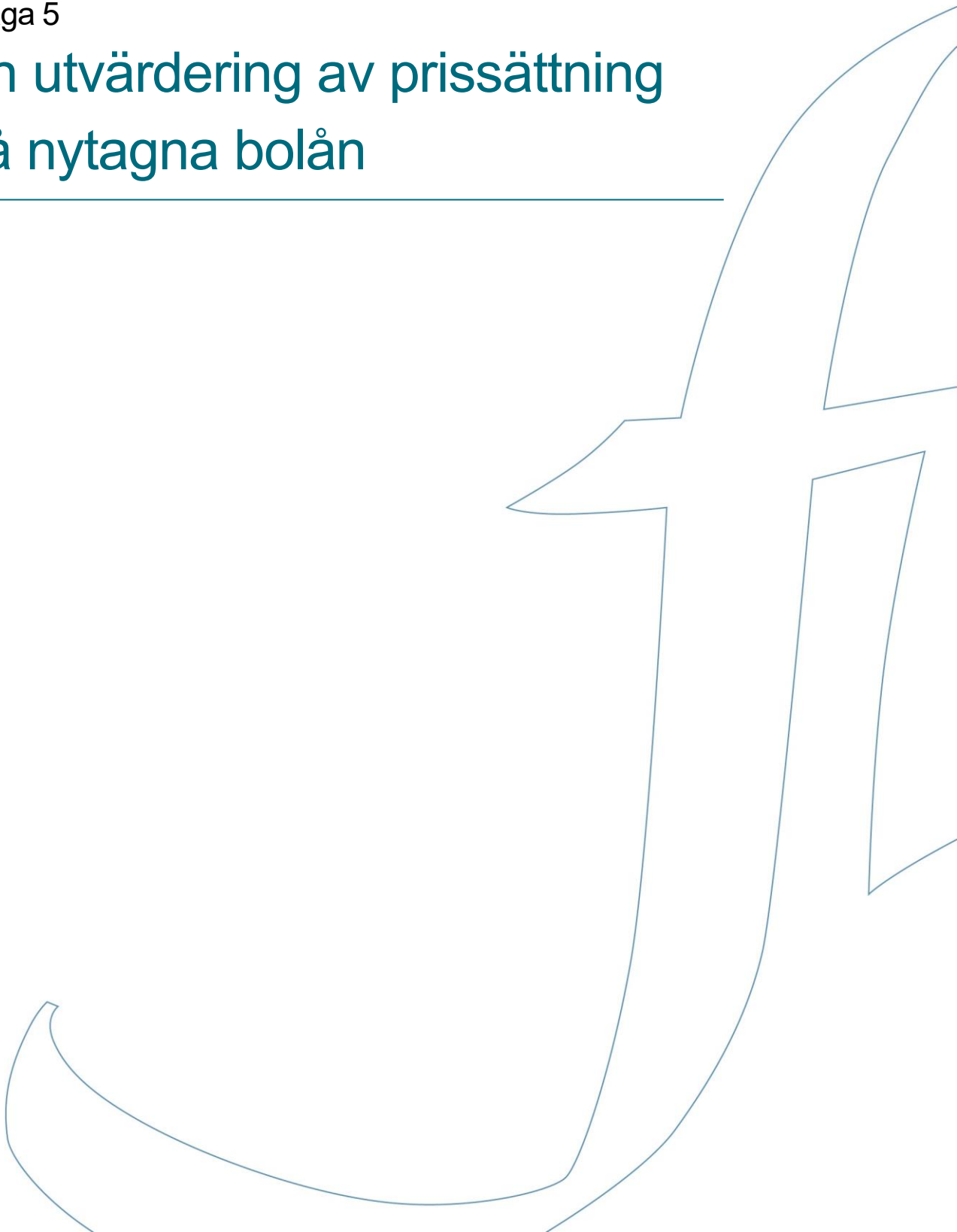




Bilaga 5

En utvärdering av prissättning på nytagna bolån



Prissättning på nytagna bolån

I denna fördjupande analys utvärderar vi hur prissättningen på nya bolån fungerade i Sverige mellan åren 2011 och 2022. Fokus i denna analys är räntan som kunder får på nya bolån, inte räntan som kunder får till exempel i samband med en omförhandling, ombindning eller annan ändring av ett befintligt bolån. Befintliga bolån kan skilja sig från nya bolån och analyseras därför i en separat bilaga.

Priset på lånet styrs av risk

Hur banker sätter räntor beror mycket på lånets risk, det vill säga sannolikheten att kunden inte återbetalar lånet. Mer riskfyllda lån som blacolån har i genomsnitt högre räntor än lån med lägre risk, som bottenlån. På samma sätt som olika typer av lån har olika risker, har olika hushåll också olika riskprofiler; höginkomsttagare har generellt större ekonomiska marginaler än låginkomsttagare och är mindre benägna att få betalningsproblem.

Höginkomsttagare utsätter generellt bankerna för lägre risk och kan tänkas få en lägre ränta – men inte alltid. En höginkomsttagare kan ha en väldigt hög belåningsgrad, ett stort blacolån och en väldigt hög månadskostnad i övrigt. Alla faktorer tillsammans skulle ändå kunna leda till att en höginkomsttagare får en högre ränta på ett bolån jämfört med en låginkomsttagare. När vi utvärderar hur banker sätter räntor på sina bolån behöver vi därför ta hänsyn till många olika faktorer som alla kan påverka räntan på olika sätt.

Främst storbankerna som lånar ut och Storstockholm som lånar

Genom FI:s fördjupade analys av bolån har vi samlat information om alla nya bolån tagna mellan åren 2011 och 2022. De fyra största aktörerna – Nordea, SEB, Handelsbanken och Swedbank – står tillsammans för cirka 76 procent av alla nya bolån under perioden. Danske Bank och Skandiabanken är små aktörer med cirka 6 procent av utlåningen, medan SBAB och LF står för cirka 17 procent. Huvuddelen, 81 procent, av alla nyutgivna lån används för bostadsköp medan 14 procent är tilläggs lån.

Den största andelen av alla nya lån, 39 procent, tas i Storstockholm, följt av övriga landet med 22 procent. Den geografiska spridningen av utlåningen varierar mycket mellan bankerna. Vissa banker är mera storstadsfokuserade, medan andra är mer aktiva på landsbygden.

Räntan skiljer sig mycket mellan kunder

Våra data innehåller information om 300 929 unika lån (se tabell 1). Individuella låns egenskaper bestäms utifrån kundernas behov, eventuell rådgivning och bankernas egna kalkyler. Totalt sätt, består lånen av cirka 496 000 olika delar, där delarna i sin tur består av bottenlån, topplån och blancolån. Den värdeviktade genomsnittliga räntesatsen – den totala räntekostnaden i kronor på alla lånets delar delat med den totala lånesumman – var 2,10 procent. Denna räntesats kan variera kraftigt mellan olika kunder; minsta värdet var 0 procent medan det största var 24,5 procent.

Variationen är förväntad eftersom olika kunder och olika typer av lån har olika riskprofiler. I teorin kommer de kunder och de typer av lån som är förenade med hög risk att erbjudas högre ränta för att kompensera för risken som banken utsätts för. Låg-risk-kunder, och låg-risk-lån kommer att erbjudas en lägre ränta. Denna relation är dock inte given och kan påverkas av andra faktorer, som konkurrens och reglering.

Tabell 1. Sammanfattande statistik, nytagna bolån

Enhet inom parentes

	Observationer	Snitt	Min	Max
Värdeviktad snittlig räntesats (procent)	300 929	2,10	0	24,5
Ränta (procent)	495 894	2,15	0	49,5
Marginal (procent)	279 964	1,20	-3,45	26,05
Genomsnittlig bindningstid (månader)	286 028	14,04	0	359
Låntagarålder (år)	300 929	45,22	18	101
Antal medlåntagare (stycken)	300 929	1,65	1	2
Summa nya lån (100 tkr)	300 929	12,15	0	418
Summa blacolån (100 tkr)	300 929	0,07	0	10
Inkomst efter Skatt (10 tkr)	300 929	4,44	0	240
Belåningsgrad (procent)	300 929	64,85	0	200
Säkerhetens Marknadsvärde (100 tkr)	300 929	29,47	0	1221
KALP-kostnad (10 tkr)	300 929	2,30	1	33
1{Har Blacolån}	300 929	0,046	0	1
1{Bankbytare}	300 929	0,035	0	1
1{Extra kreditkontroll}	151 955	0,045	0	1
1{Via förmedlare}	151 955	0,004	0	1
1{Pensionsflyttare}	147 886	0,028	0	1
1{Sparandetjänster}	153 191	0,243	0	1
1{Andra tjänster}	137 206	0,226	0	1
1{Försäkringstjänster}	122 933	0,040	0	1
Förväntad förlust (PD x LGD)	300 929	0,690	0	22

Källa: FI.

Räntan skiljer sig mycket mellan banker

Den genomsnittliga räntan och den genomsnittliga marginalen varierar mellan olika banker och olika typer av lån. Lägsta räntorna, och marginalerna, sätts på bottenlån. De högsta sätts på blacolån. I snitt har bottenlån 2,02 procent i ränta medan blacolån i snitt har 4,69 procent (se tabell 2). Hur höga de genomsnittliga

räntorna på olika typer av lån är beror givetvis också på bankerna. Bankerna har olika affärsmodeller och fokuserar på olika kunder och olika regioner. Därför är det inte möjligt att dra slutsatser om vilka banker som erbjuder generellt bättre villkor utan att först kontrollera för låntagarens risk. Vidare kan banker ha olika avtal för exempelvis fackmedlemmar, som också kan påverka räntenivåer mellan banker.

Tabell 2. Genomsnittliga räntesatser och marginaler för olika låntyper
Procent

	Genomsnittlig Ränta (procent)			Genomsnittlig Marginal (procent)		
	Blancolån	Bottenlån	Topplån	Blancolån	Bottenlån	Topplån
Total	4,69	2,02	3,32	3,50	1,13	1,92

Källa: FI.

För cirka 50 procent av alla lånedelar innehåller våra data uppgifter om lånemarginalerna, det vill säga räntesatser minus bankens upplåningskostnader. Den genomsnittliga marginalen är 1,2 procent, men den varierar stort, precis som räntan. Den lägsta marginalen i datamängden är negativ, vilket innebär att banken har tagit en förlust på lånet. Den genomsnittliga bindningstiden på lånen är 14 månader.

Den genomsnittliga huvudbolånetagaren är 45 år gammal och de flesta som tar ett bolån har medlåntagare. Det genomsnittliga hushållet har en sammanlagd inkomst på 44 600 kronor per månad och sammanlagda kostnader på 23 000 kronor per månad. Det genomsnittliga bolånet är på 1,2 miljoner kronor och det genomsnittliga blancolånet är på 7 000 kronor. Den genomsnittliga belåningsgraden är cirka 65 procent.

Kunder köper också andra tjänster

En liten andel av hushållen, cirka 4 procent, byter bank. Vissa hushåll, 4,5 procent, har behövt göra en extra kreditprövning, och 0,4 procent av hushållen har fått lånet via en kreditförmedlare. En betydande andel av hushållen, cirka 25 procent, har både sina sparandetjänster och andra tjänster hos den långivande banken. En liten andel, 3 procent, har även sin tjänstepension hos banken.

Metodbeskrivning

Det är viktigt att kontrollera för risker för att kunna dra slutsatser om hur räntor sätts av banker. För att göra det så noggrant som möjligt, har vi använt oss av en statistisk regressionsmodell. Modellen ges av följande ekvation:

$$m_{b,i,t,l} = \sum_{k=1}^K \alpha_k \mathbb{I}_{b,i,t,k,l} + \sum_{j=1}^J \beta_j x_{b,i,t,j,l} + \epsilon_{b,i,t,l}$$

för bank b , individ i , tidsperiod t och lånetyp l . Den beroende variabeln, den vi vill förklara, är lånemarginalen m och de oberoende variablerna består av J kontrollvariabler x – som till exempel hushållens ålder, inkomst, belåningsgrad – och K indikatorvariabler \mathbb{I} som kontrollerar för till exempel bank, tidsperiod, och storstadsområde. Vi fokuserar på marginaler för att vi på detta sätt smidigt kontrollerar för skillnader i bankernas upplåningskostnader över tid. Vi har i vissa fall gjort samma analys med räntor, och resultaten är snarlika. Med hjälp av våra data skattar vi parametrarna α och β , som presenteras i tabell 3.

Skillnader i räntor förklaras till stor del av få faktorer

Modellen kan förklara en stor del av variationen i bankernas lånemarginaler. En väldigt stor del av förklaringsgraden kommer genom att kontrollera för bank, storstadsområde, datum för utbetalningen av lånet och typen av lån.

Detta är rimligt givet att vi har sett att räntesatser och marginaler varierar till stor del mellan banker, storstadsområden, över tid och typ av lån. Rimligtvis beror detta på att banker har olika affärsmodeller som gör att de erbjuder lån till olika kundsegment i olika regioner. Dessa kundsegment har rimligtvis också olika riskprofiler, och olika regioner skiljer sig åt i termer av bostadspriser och andra regionspecifika faktorer. Vidare är det rimligt att marginalerna skiljer sig mellan banker över tid på grund av konkurrenssituationen och bankernas affärs- och marknadsstrategier.

Tabell 3. Estimerade regressionskoefficienter, nya låntagare

	(1)	(2)	(3)	(4)
Bindningstid	-0,005***	-0,005***		-0,005***
Låntagarålder	0,001***	0,001***	0,001***	0,001***
Antal medlåntagare	-0,103***	-0,100***	-0,098***	-0,106***
Summa nya lån	-0,003***	-0,003***	-0,003***	-0,003***
Summa blacolån	0,003	-0,002	-0,005	-0,036***
Inkomst efter skatt	-0,011***	-0,013***	-0,013***	-0,013***
Belåningsgrad	0,001***	0,001***	0,001***	
Säkerhetens marknadsvärde	-0,002***	-0,001***	-0,002***	-0,001***
KALP-kostnad	0,103***	0,100***	0,095***	0,106***
1{Bankbytare}	-0,064***	-0,077***	-0,075***	-0,074***
1{Extra kreditkontroll}	0,01***	0,015***	0,016***	0,015***
1{Via förmedlare}	-0,042*	-0,058***	-0,072***	-0,073***
1{Pensionsflyttare}	-0,001	0,003	0,004	0,004
1{Sparandetjänster}	-0,017***	-0,014***	-0,013***	-0,014***
1{Andra tjänster}	-0,018***	-0,018***	-0,018***	-0,02***
1{Försäkringstjänster}	0,001	-0,038	-0,036	-0,025
Förväntad förlust		1,667**	1,572**	1,535**
1{Antal barn}	X	X	X	X
1{BxTxSxL}	X	X	X	X
1{Bindningstid}			X	
1{Avrundad Belåningsgrad}				X
R-kvadrat	0,64	0,64	0,66	0,62
Antal observationer	131 061	104 288	104 288	104 288

Källa: FI.

Anm. Den beroende variabeln i modellen är räntemarginaler. Indikatorvariabeln 1{BxTxSxL} är definierad över bank, utbetalningsdatum för lån, storstadsområde och lånetyp. Robusta standardavvikelser. Signifikans visas på nivåerna 10 procent*, 5 procent** och 1 procent***.

Räntan är riskbaserad

Våra data tyder på att banker, allt annat lika, i snitt har högre marginaler för äldre låntagare, låntagare med högre belåningsgrader och låntagare med högre uppskattade månadskostnader. Resultaten i tabell 3 antyder att om huvudbolånetagarens ålder ökar med 10 år ökar marginalen på hushållets lån i genomsnitt med 0,1 baspunkter. Likaså – om hushållets belåningsgrad ökar med 10 procentenheter ökar lånets marginal i genomsnitt med 1 baspunkt. Och lånets marginal ökar med 10 baspunkter för varje 10 000-kronors höjning i hushållets månadskostnad, i genomsnitt.

Man kan tänka sig att det beror på att banker tar ut större marginaler för att kompensera för de högre risker som denna typ av kund medför. Men resultatet kvarstår även när vi kontrollerar för lånets förväntade förlust ($PD \times LGD$), vilket kan tänkas fånga en stor del av lånens riskegenskaper. Det innebär att risk förknippad med högre ålder, belåningsgrad och månadskostnad inte fullt ut kan förklara varför lån till kunder med dessa egenskaper har större marginaler.

Allt annat lika, har banker mindre marginaler för hushåll med längre bindningstider på sina lån, flera medlåntagare, större lån, högre inkomst och högre marknadsvärde på säkerheten. Inte heller här är det självklart att dessa relationer är riskbaserade – även dessa kvarstår om vi kontrollerar för risken genom förväntade förluster.

Att banker har mindre marginaler på bundna räntor kan skapa ett incitament för dem att vilja sälja in rörliga räntor, något som kunder själva reagerar på.¹

Rabatter ges till kunder med högt värde för banken

Resultatet tyder på att banker tar ut mindre marginaler för kunder med högre värde för banken, det vill säga kunder som eventuellt kan tänkas köpa andra tjänster, ha stora placeringar i fonder etcetera. Bankerna väljer, med andra ord, att ge lägre räntor på bolån men samtidigt ta ut avgifter på andra tjänster för att kompensera. Just att storleken på lånet – allt annat lika – leder till lägre marginaler för en bank styrker slutsatsen att banken tänker på hela värdet som en kund kan tillföra den och inte enbart marginalerna på bolånet. Därför är det viktigt för konsumenter att se på den totala kostnaden som deras banktjänster och produkter medför. Visst kan man få en bättre ränta på bolånet om man även flyttar sparande och tjänstepension, men det skulle kunna innebära en högre total kostnad för kunden.

Denna slutsats stärks ännu mer av att vi finner att banker tar ut lägre marginaler för bankbytare och kunder som också köper andra typer av tjänster. Banker tar ut i snitt 3,5 baspunkter lägre marginaler för kunder som även har sitt sparande och sina försäkringstjänster hos banken.

¹ Se bilaga 2, *Svenska bolånetagare – en fokusgruppsundersökning*.

Tabell 4. Estimerade regressionskoefficienter, pensionärsseffekt

	Räntesats		Lånemarginal	
	(1)	(2)	(3)	
Bindningstid	0,003***	-0,005***	-0,005***	
Låntagarålder	-0,001***	0,001	0,001	
1{60 <= Ålder < 67}	0,031***	0,028***	0,016***	
1{Ålder >= 67}	0,072***	0,074***	0,056***	
1{Singel-pensionär}		0,003		
Antal medlåntagare	-0,196***	-0,068***	-0,101***	
Summa nya lån	-0,004***	-0,002***	-0,003***	
Summa blancolån	-0,004	-0,002	-0,003	
Inkomst efter skatt	-0,017***	-0,01***	-0,012***	
Belåningsgrad	0,001***	0,001***	0,001***	
Säkerhetens marknadsvärde	-0,002***	-0,001***	-0,001***	
KALP-kostnad	0,217***	0,044***	0,101***	
Förväntad förlust	2,15***	1,755**	1,535**	
1{Antal barn}	X	X	X	
1{BxTxSxL}	X	X	X	
1{Andra tjänster}	X	X	X	
1{Pensionär x få tjänster}			X	
R-kvadrat	0,78	0,65	0,65	
Antal observationer	104 288	104 288	104 288	

Källa: FI.

Anm. Indikatorvariabeln 1{BxTxSxL} är definierad över bank, utbetalningsdatum för lån, storstadsområde och lånetyp. Robusta standardavvikelser. Signifikans visas på nivåerna 10 procent*, 5 procent** och 1 procent***.

Pensionärer och unga betalar i genomsnitt högre ränta på nya bolån

Om vi inkluderar indikatorvariabler för huvudlåntagare, vars ålder ligger mellan 60 och 66 år respektive över 67 år, i vår regressionsmodell försvinner signifikansen i låntagarålder (se tabell 4). Det tyder på att ålderseffekten drivs av en

pensionärs effekt. Effekten tyder – allt annat lika – på att de som är 60–66 år betalar cirka 3 baspunkter högre ränta och de som är över 67 år cirka 7 baspunkter mer i ränta. Om vi utför samma analys där marginaler är den beroende variabeln hittar vi samma resultat med näst intill samma storlek. Vidare tycks effekten inte vara tidsberoende. Om vi delar datamängden i två sexårsperioder baserat på rapporteringsår, 2011–2016 respektive 2017–2022, finns effekten i båda delmängderna. Vi kan därför dra slutsatsen att effekten inte har uppstått under någon särskild tidsperiod.

Effekten skulle kunna drivas av att vi inte inkluderat alla riskdimensioner som banker inkluderar i sina egna uträkningar. Om så är fallet fångar den estimerade pensionärs effekten en pensionärsspecifik riskfaktor som saknas. För att utforska om så är fallet, inkluderar vi en indikatoreffekt för pensionärer som lånar utan medlåntagare – singel-pensionärer. Singel-pensionärer skulle kunna tänkas innebära en större risk för banken än de pensionärer som har medlåntagare. Vi finner dock ingen skillnad mellan singel-pensionärer och par-pensionärer. Det tyder på att sådana saker som extra administrativa kostnader vid bortgång inte förklarar hela effekten.

Vidare skulle det kunna tänkas att banker ser pensionärer som kunder med ett ”lågt” värde. Pensionärer köper i mindre utsträckning andra tjänster jämfört med yngre kunder och får därmed inte lika stora rabatter (se tabell 5). För att utforska om detta driver resultatet interagerar vi pensionärsindikatorn med en indikator som har värde 1 om kunden inte har flyttat sin tjänstepension eller köpt några andra tjänster, samt om kunden har tagit ett lån som är lägre än 300 000 kronor och har en inkomst som är lägre än 20 000 kronor per månad.

Interaktionen fångar upp en del av pensionärs effekten. Den skattade effekten är 5,5 baspunkter i stället för 7. Att pensionärer har ett ”lågt” värde för en bank förklarar därför bara en liten del av den totala effekten. Effekten drivs alltså till största del av andra faktorer. Om vi – i stället för att inkludera två indikatorvariabler – inkluderar indikatorer för varje ålder, ser vi att effekten inte är linjär (se diagram 1). Effekten är i stället nästan u-formad och tilltar ju äldre pensionärerna blir. Att vara 67 år är förknippat med en genomsnittlig ränteökning på 5 baspunkter, medan siffran för en 82-åring i stället är nästan 15 baspunkter.

En svaghet med denna analys är att vi inte kan bedöma hur svårt det är för pensionärer att få bolån. Det vi analyserar är prissättningen och kundrörligheten för de pensionärer som har beviljats lån och därmed hamnat i våra data. De pensionärer som ansökt och inte blivit beviljade bolån hamnar utanför.

Det är möjligt att pensionärer har svårare att få ett bolån eller att få hela det sökta beloppet jämfört med personer som har liknande inkomster, bostäder och så vidare, men som är yngre. Att vi i analysen ser att pensionärer byter bank är betryggande,

men i värsta fall kan det vara samma pensionärer som byter. Därför skulle vi inte fånga en potentiellt stor andel pensionärer som inte kan få bolån eller som kan byta på grund av till exempel kreditprövningen.

Tabell 5. Sammanfattande statistik för grupperna "Pensionär" och "Ej pensionär"

Enhet inom parentes

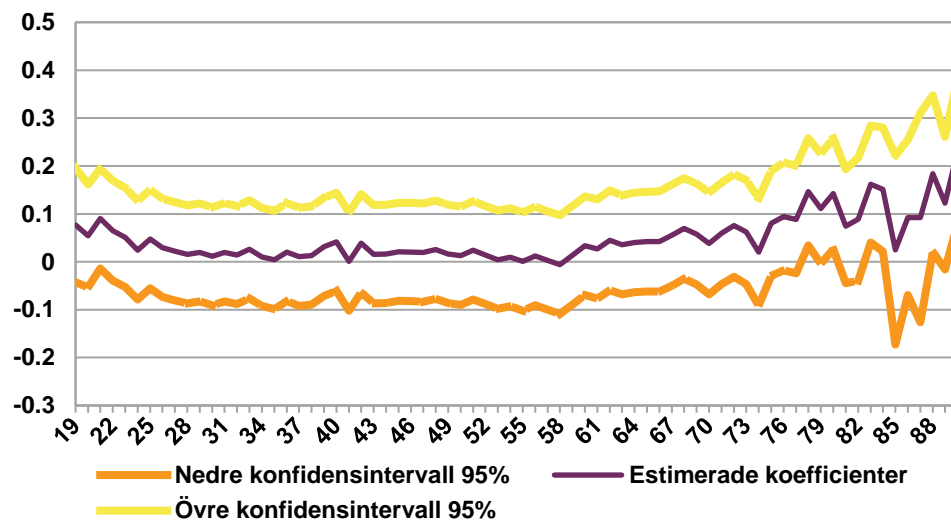
	Ej pensionär	Pensionär	Total
Värdeviktad genomsnittlig räntesats (procent)	2,08	2,27	2,10
Genomsnittlig bindningstid (månader)	13,93	15,16	14,04
Låntagarålder (år)	42,42	72,94	45,22
Antal medlåntagare (stycken)	1,65	1,62	1,65
Summa nya lån (100 tkr)	12,70	6,70	12,15
Summa blacolån (100 tkr)	0,07	0,01	0,07
Inkomst efter Skatt (10 tkr)	4,53	3,55	4,44
Belåningsgrad (procent)	67,06	42,87	64,85
Säkerhetens Marknadsvärde (100 tkr)	29,65	27,66	29,47
KALP-kostnad (10 tkr)	2,33	1,94	2,30

Källa: FI.

En genomsnittlig individ tar ett lån på cirka 1,3 miljoner kronor med en snittränta på cirka 2,27 procent. Den övergripande effekten innebär att en pensionär med ett genomsnittslån betalar cirka 910 kronor för mycket i genomsnitt per år. För en 83-åring handlar det om det dubbla, alltså omkring 1 820 kronor för mycket i genomsnitt per år.

1. Estimerat räntepåslag för kunder i olika åldrar, nytagna bolån

Räntepunkter



Källa: FI.

Pensionärer tycks vara mer lojala

En annan potentiell förklaring till att pensionärer i genomsnitt betalar högre ränta skulle kunna vara att de inte byter till de mindre bolåneaktörerna, utan kanske är fastlåsta vid de större bolånegivarna. När det gäller personer över 67 år står Handelsbanken, SEB, Swedbank och Nordea för nästan 85 procent av all utlåning, cirka 15 miljarder. Resten av bankerna, som SBAB, Länsförsäkringar och Skandiabanken, står för endast 15 procent. Å ena sidan kan detta bero på pensionärsspecifika hinder som gör det svårare för dessa individer att byta bank, å andra sidan kan det bero på att de är väldigt trogna de banker som de kanske har haft under större delen av sitt liv. Tittar man på räntemarginalerna är det just storbankerna som i genomsnitt har högre marginaler för pensionärer än för andra. Enligt vår fokusgruppsundersökning visar pensionärer i högre grad en lojalitet mot sina banker.²

² Se bilaga 2, Svenska bolånetagare – en fokusgruppsundersökning.

Tabell 6. Estimerade regressionskoefficienter, könsuppdelning

	Räntesats	Marginal
1{Kön = Man}	0,009	0,015***
Bindningstid	0,004***	-0,007***
Låntagarålder	0	0,001***
Summa nya lån	-0,005***	-0,004***
Summa blacolån	-0,008	-0,001
Inkomst efter skatt	-0,015***	-0,009**
Belåningsgrad	0,001***	0,001***
Säkerhetens marknadsvärde	-0,002***	-0,001***
KALP-kostnad	0,243***	0,095***
Förväntad förlust	X	X
1{Bankbytare}	X	X
1{Antal Barn}	X	X
1{Andra tjänster}	X	X
1{BxTxSxLxI}	X	X
R-kvadrat	0,8	0,63
Antal observationer	20,795	20,795

Källa: FI.

Anm. Robusta standardavvikelser. Indikatorvariabeln 1{BxTxSxLxI} är definierad på bank, utbetalningsdatum, storstadsområde, lånetyp och inkomststoppgiftens datum. Signifikans visas på nivåerna 10 procent*, 5 procent** och 1 procent***.

I tabell 6 presenterar vi resultatet av regressioner där vi fokuserar på låntagare utan medlåntagare och inkluderar en indikatorvariabel om låntagaren är en man. För räntesatser ser vi inga statistiskt signifikanta skillnader mellan män och kvinnor, men för marginaler uppstår en liten skillnad. Banker har i genomsnitt nästan 2 baspunkter högre marginaler på lån till män jämfört med lån till kvinnor. Denna skillnad uppstår med största sannolikhet på grund av att vi inte har lyckats kontrollera för alla skillnader i risk mellan könen. Även om förklaringen skulle vara att banker särbehandlar män i termer av marginaler så finner vi att skillnaden är så liten att den är tämligen obetydlig.