



BANKMARKEDET FORBRUKERRAPPORTEN

VINTER 2025

DET VIKTIGSTE DENNE VINTEREN

- **Økt belåningsgrad:** Regjeringen har hevet maksimal belåningsgrad fra 85 % til 90 %, noe som gjør det lettere for boligkjøpere med lav egenkapital å få lån. Flere banker har tilpasset sine låneprodukter etter de nye reglene.
- **Forhandling lønner seg:** Flere boliglånskunder har oppnådd lavere renter i januar ved å bruke Renteradars prutefunksjon. Bankene er mer imøtekommende i forhandling nå enn tidligere.
- **Digitale banker utfordrer markedet:** Nykommeren Penni fra Eika tilbyr boliglån med rente på 5,44 %. Sparebanken Østs lavpriskonsept Nybygger har senket rentene og er igjen blant de billigste aktørene.
- **Flere søker finansieringsbevis:** Lavere egenkapitalkrav har ført til flere forespørsler om finansieringsbevis på Renteradar. Bankene kan nå gjøre mer individuelle vurderinger i lånesøknade, noe som gir større variasjoner i hvor mye kundene kan låne.
- **Mye å spare på boliglånet:** Brukere av Renteradar kan i snitt spare 9 900 kr per år ved å bytte bank eller forhandle. Voksne (35–50 år) har størst sparepotensial på 10 400 kr per år.

Renteoversikt

	Snittrente	God rente
Alle	5,90 %	5,60 %
Ung	5,75 %	5,53 %
Voksen	5,87 %	5,64 %
Over 50	6,32 %	5,89 %

Store renteforskjeller mellom aldersgruppene

Renteoversikten gir innsikt i de faktiske rentene folk betaler innenfor ulike aldersgrupper. For unge, som ofte nyter godt av bedre vilkår, er snittrenten lavere på 5,75 %, mens en god rente kan være helt ned på 5,53 %. Voksne, aldersgruppen mellom 35 og 50 år, opplever en høyere snittrente på 5,87 %. Med en god rente på 5,64 %. Eldre låntakere, derimot, har en betydelig høyere snittrente på 6,32 %, med en god rente på 5,89 %.

Brukere av Renteradar har lavere rente

Renteoversikten over viser renten for nye brukere av Renteradar. Snittrenten for eksisterende brukere av Renteradar ligger på 5,81 %. Årsaken er at eksisterende brukere ofte har oppnådd lavere rente gjennom å bytte bank eller forhandle ned renten.

Banker som har justert belåningsgraden

Bank	Standardlån	Boliglån for unge	Førestehjemslån	Lån til fritidsbolig	Mellomfinansiering	Grønt boliglån
Bulder	✓	✓				
DNB	✓	✓	✓		✓	✓
KLP	✓	✓	✓	✗	✗	✓
Landkreditt	✗	✓	✓	✗	✓	✗
Nordea	✓	✓	✓	✓	✓	✓
OBOS	✓	✓			✓	✗
Sbanken	✓			✗	✗	
Storebrand	✗					✓
Sparebanken Øst	✗	✓	✓			✓
Sparebank 1 Østlandet	✗	✓	✓			✗
Sparebank 1 SMN	✗	✓	✓	✗		✓
Sparebank 1 Sør-Norge	✓	✓				✓
Sparebank 1 Nord-Norge	✗	✓	✓	✗	✗	✓
Sparebank 1 Østfold Akershus	✓	✓	✓	✗		✓
Sparebank 1 Sogn og Fjordane	✓	✓	✓			✓

Mange banker har økt belåningsgraden på deres låneprodukter

Regjeringen har fra nyttår senket egenkapitalkravet for boliglån fra 15 til 10 prosent. Oversikten viser utvalgte banker som har justert belåningsgraden til 90 % for ulike produkter. Rammelån er ikke inkludert i oversikten. En grønn hake indikerer en justering, et rødt kryss indikerer ingen justering, og en tom celle indikerer at banken ikke tilbyr dette produktet.

Stabile priser til tross for økt risiko

Selv om høyere belåningsgrad innebærer økt risiko og høyere kapitalkostnader for bankene, har de fleste valgt å holde listepriene stabile. Det er gode nyheter for låntakere med lite egenkapital. Det er imidlertid viktig å være oppmerksom på at de faktiske rentene kundene tilbys ofte avviker fra listepriene.

Bankene får større fleksibilitet i lånevurderinger

Regjeringen har også oppfordret bankene til å gjøre individuelle vurderinger. Det skal spesielt komme barnefamilier til gode. Samtidig er det viktig å merke seg at andre lånebegrensninger fortsatt gjelder. Kundene kan maksimalt låne 5 ganger sin inntekt, og de må tåle en renteøkning på minst 3 prosentpoeng.



TRENDER

Forhandling på rente gir resultater

I januar har rekordmange Renteradar-brukere oppnådd lavere boliglånsrente ved å benytte vår prutefunksjon. Det er tydelig at mange har startet året med å forhandle ned renten, noe som har gitt resultater.

Flere banker imøtekommer nå kunders krav om bedre renter for å hindre at de bytter bank. Konkurransen i boliglånsmarkedet øker, og bankkundene har nå større mulighet til å få gunstigere vilkår enn for bare noen år siden.

Nye digitale banker utfordrer boliglånsmarkedet

Penni, det nye digitalbankkonseptet til Eika-Gruppen, har lansert boliglån med en konkurransedyktig rente på 5,44 %, en av de laveste i markedet. Som andre digitalbanker baserer Penni renten på belåningsgrad. Fordelen med Penni er at banktjenestene lanseres på Eikas mobil- og nettbankplattform med bred tilgang til produkter og tjenester på sikt.

Nybygger, Sparebanken Østs lavpriskonsept, har vært lite synlige i 2024, men har nylig senket rentene. Dette løfter Nybygger tilbake blant de billigste aktørene i boliglånsmarkedet.

Økt etterspørsel etter finansieringsbevis

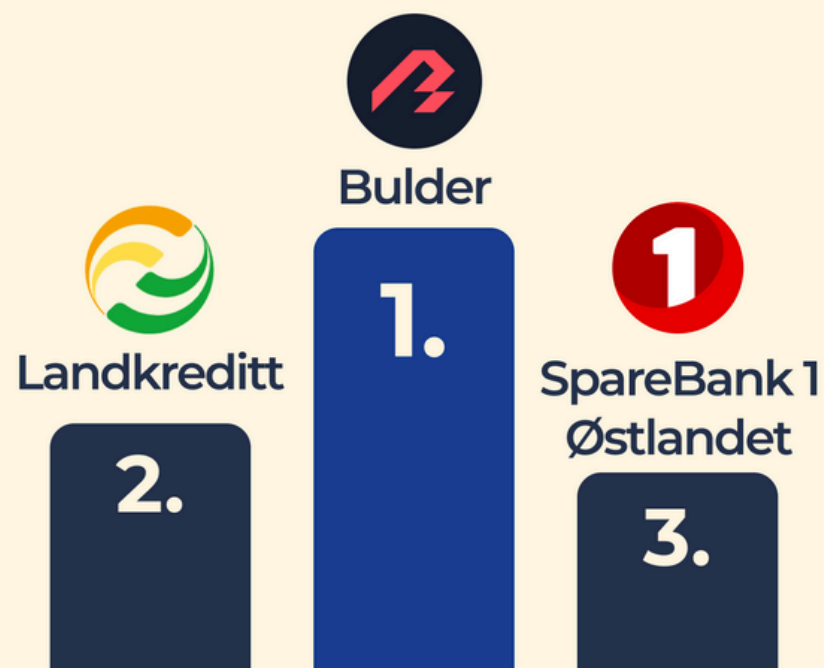
Eiendomsmarkedet opplever høy aktivitet i januar, og endringer i kravene til egenkapital har ført til en betydelig økning i forespørsler om finansieringsbevis på Renteradar.

På Renteradar ser vi at de fleste brukerne velger å få tilbud fra flere banker, i stedet for bare én. Dette gir dem muligheten til å sammenligne tilbud og finne de beste betingelsene. Bankene kan nå gjøre individuelle vurderinger i større grad, noe som kan føre til forskjeller i hvor mye lån kundene kan få og hvilke vilkår som tilbys.

Topp 3 banker for ulike aldersgrupper

Vurderingen av topp 3 er basert på hvilke banker som oftest kommer opp blant tre beste tilbud for de ulike aldersgruppene for Renteradars brukere på tvers av produkter. Kundeutbytte er inkludert i rangeringen.

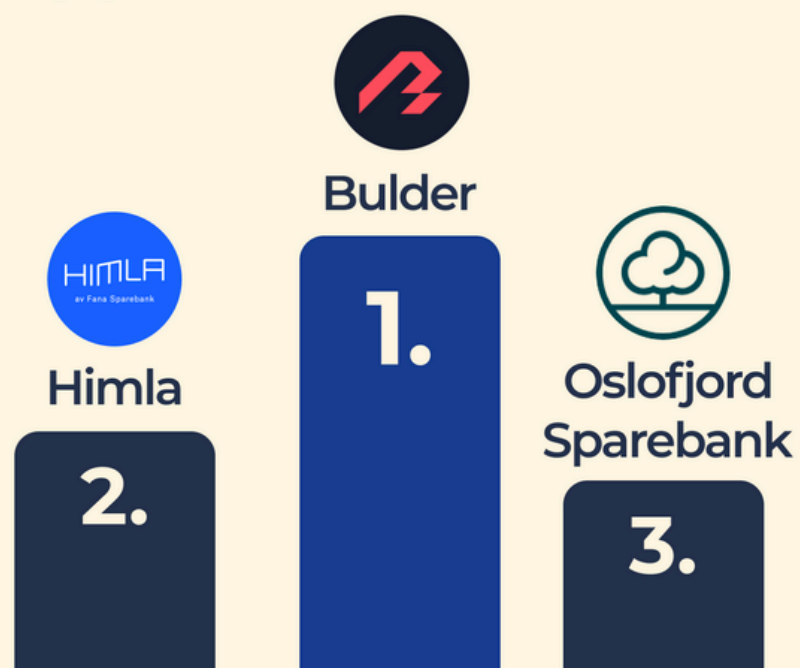
Topp 3 banker for unge



Bulder leder fortsatt blant unge

Bulder har oftest vært rangert som den beste banken for unge på Renteradar den siste tiden. Landkreditt kommer inn på andreplass og SpareBank 1 Østlandet på tredjeplass.

Topp 3 banker for voksne



Bulder har best tilbud for voksne

Bulder har tatt over førsteplassen også for denne aldersgruppen. Himla faller fra førsteplassen ned på andre, og Oslofjord Sparebank kommer inn på tredjeplass.

Topp 3 banker for 50 +



Bulder topper for 50 +

Bulder har holdt seg på toppen for de over 50 denne perioden, med Himla på andreplass og Landkreditt på tredje.

Beste listepriser for ulike lånetyper

	Beste listepris (alle banker)	Snitt beste pris 10 største banker
Standardlån	5,40 Nybygger.no- 60%	6,12
Rammelån	5,63 NORDirekte-Boligkreditt/Rammelån	6,28
Grønt boliglån	5,37 NORDirekte-Grønt boliglån	5,64
Førstehjemslån	5,48 Landkreditt-Førstehjemslån	5,78
Boliglån for unge	5,48 Landkreditt- Ung	5,92

Listeprisene i tabellen over tar ikke hensyn til kundeutbytte.

De beste listeprisene har holdt seg ganske stabile den siste tiden

Nordirekte (Skagerrak Sparebank) tilbyr de beste listeprisene for både rammelån og grønne boliglån. For standardlån er nå Nybygger (Sparebanken Øst) best med en listepris på 5,40 %. For unge låntakere tilbyr Landkreditt den laveste prisen på 5,48 %, et attraktivt alternativ sammenlignet med snittprisen på 5,92 % blant de 10 største bankene.

Banker kutter renter og satser på grønne boliglån

I løpet av den siste tiden har flere banker gjort justeringer på sine låneprodukter, men ingen av disse endringene har hatt innvirkning på de beste tilbudene i markedet. I januar annonserte for eksempel Nybygger at de senker renten med 0,19 prosentpoeng på to av sine låneprodukter, med begrunnelse i forventninger om et lavere rentenivå fremover.

Samtidig har flere banker kommet med nye produkter innenfor grønne boliglån. Nidaros Sparebank har lansert hele syv nye grønne boliglån-produkter, med nominelle renter fra 4,99 % til 5,99 %, inkludert Grønt boliglån 90 %.

Hvor mye kan Renteradars brukere spare?

Alle
9 900 kr

Kan spare nesten 10 000 kroner årlig i snitt

Basert på de nyeste tallene kan den gjennomsnittlige brukeren spare hele 9 900 kroner årlig ved å forhandle med banken eller bytte bank.

Ung
7 200 kr

Aldersgruppen mellom 35 og 50 år har størst sparepotensiale

Voksne (35-50 år) kan spare mest, med et gjennomsnittlig besparelse på hele 10 400 kr per år.

Voksen
10 400 kr

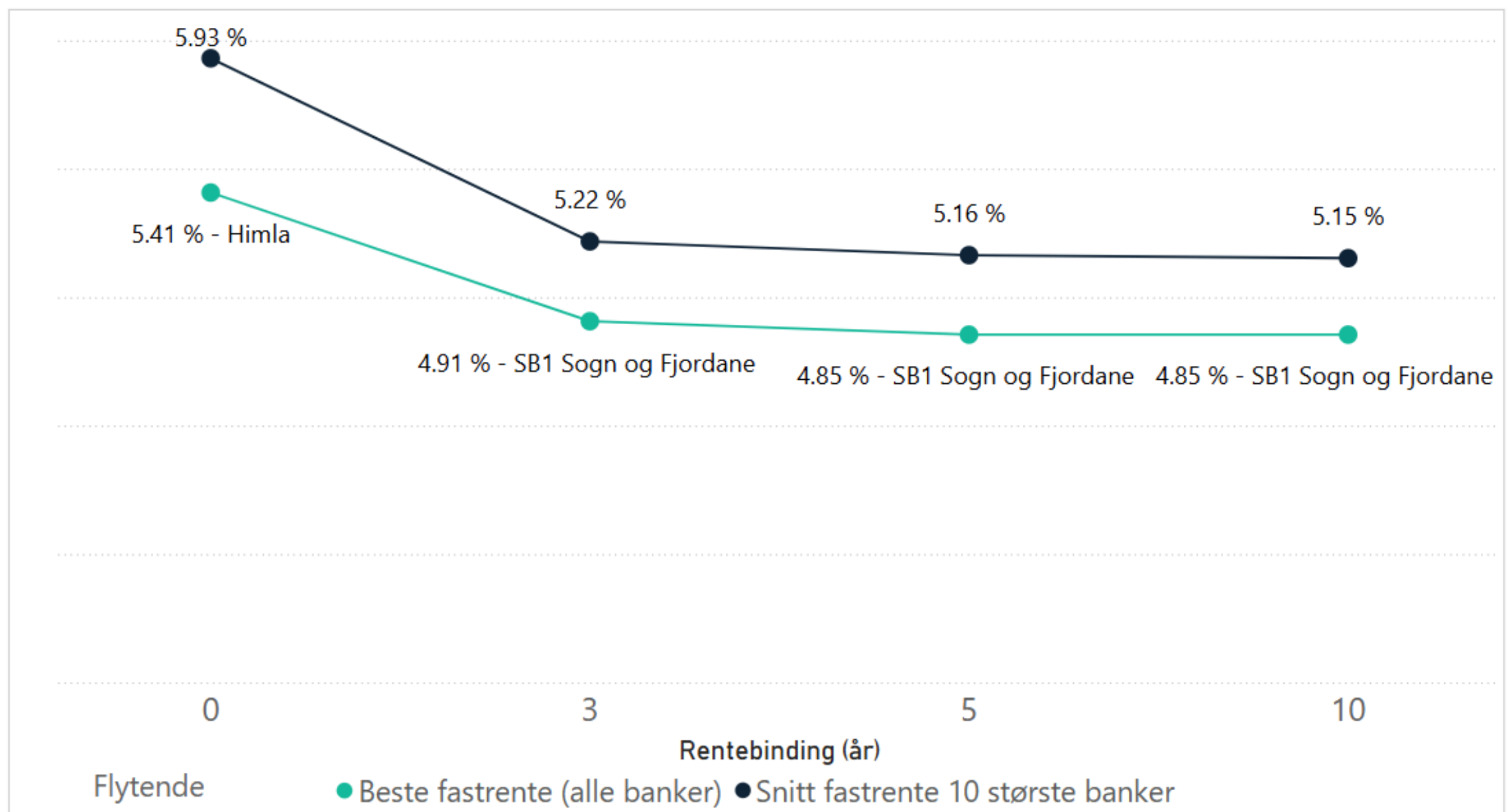
Denne gruppen har ofte større lån, men nyter ikke lenger godt av "ung-fordelene" som mange banker tilbyr. Samtidig finnes det mange konkurransedyktige lånetilbud for denne aldersgruppen. Noe som gjør det lønnsomt å forhandle om lavere rente eller flytte boliglånet til en bank med bedre betingelser.

Over 50
9 400 kr

4 av 5 kan spare penger på boliglånet sitt

Tallene for potensiell besparelse viser at det er tusenvis av kroner å spare på boliglånet for mange. Ved å bruke Renteradar kan lånetakere enkelt finne ut om de betaler for mye i renter og få hjelp til å enten forhandle med banken eller bytte til en annen bank som tilbyr bedre betingelser.

Fastrenter



Beste fastrentetilbud nå:

- **Beste fastrentetilbud for 3 år:** SpareBank 1 Sogn og Fjordane med effektiv rente på 4,91 %
- **Beste fastrentetilbud for 5 år:** SpareBank 1 Sogn og Fjordane med effektiv rente på 4,85 %.
- **Beste fastrentetilbud for 10 år:** SpareBank 1 Sogn og Fjordane med effektiv rente på 4,85 %.

Berg-og-dal-bane i renteforventningene

Flere banker kuttet sine fastrenter i november for så øke dem igjen i desember og januar. Årsaken til denne berg-og-dal-banen er at markedet trodde på flere rentekutt for et par måneder siden, men troen på rentekutt forsvant gradvis frem til midten av januar. De siste par ukene har de lange rentene igjen falt, men usikkerheten er stor.

Det kan lønne seg å vente med å binde renten

Kun noen banker har senket fastrentene på boliglån den siste tiden på tross av at de lange markedsrentene har falt betydelig fra toppen. De som vurderer å binde renten bør derfor sjekke om banken har senket fastrentene i det siste. Det er sannsynlig at flere banker vil kutte sine fastrentetilbud hvis de lange markedsrentene ikke stiger igjen.

Store forskjeller mellom bankenes fastrentetilbud

Det er store forskjeller i fastrentetilbudene mellom bankene, så det lønner seg å sammenligne tilbud fra flere banker. Akkurat nå er Sparebank 1 Sogn og Fjordane suverent best på fastrente med beste tilbud i 3, 5 og 10 år. Storebrand Bank følger rett bak med gode fastrentetilbud.

Innskuddsrenter

	Beste rente (alle banker)	Beste rente (eks. forbruk. banker)	Snitt beste rente 10 største banker
Bruks-/lønnskonto	1,50 Handelsbanken	1,50 Handelsbanken	0,02
BSU	7,00 Handelsbanken	7,00 Handelsbanken	6,55
Sparekonto ordinær	5,06 Avida	4,85 Handelsbanken	3,36
Sparekonto med utaksbegrensninger	5,05 Maritime	5,00 OBOS-banken	4,61
Barne- & ungdomskonto	6,50 SB1 Østfold Akershus	6,50 SB1 Østfold Akershus	4,21
Fastrente 2 - 3 år	4,55 Bluestep	4,35 Møre	3,84

Innskuddsrentene på ordinær sparekonto har falt

Siden høsten har det vært få rentejusteringer i markedet. Likevel har de beste innskuddsrentene på ordinære sparekontoer falt noe. Tidligere lå de rundt 5 %, men nå har de sunket til 4,85 %, som tilbys av Handelsbanken.

For bruks-/lønnskontoer er rentene fortsatt svært lave, med de fleste banker på 0 %, mens Handelsbanken tilbyr en rente på 1,50 %.

Lønnsom sparing for unge med BSU

På BSU-kontoer er renten stabil med beste tilbud på 7,00 %, tilbudt av Handelsbanken. Dette gjør BSU fortsatt til en av de beste spareløsningene for unge som sparer til bolig, med betydelig bedre avkastning enn ordinære sparekontoer.



VINTERENS TIPS

Sammenlign tilbud fra flere banker

De nye reglene for egenkapital gjør at flere kan oppfylle boligdrømmen. I tillegg har bankene fått større fleksibilitet til å vurdere lånesøknader individuelt. Det betyr at hvor mye du kan låne til bolig, og hvilke vilkår du får, kan variere betydelig fra bank til bank. Trenger du finansieringsbevis eller nytt boliglån bør du undersøke flere alternativer før du tar en avgjørelse.

Samtidig er det viktig å være klar over at enkelte krav fortsatt gjelder: Egenkapitalkravet er senket, men du kan fortsatt maksimalt låne 5 ganger din årlige inntekt, og bankene må også vurdere om du tåler en renteøkning på minst 3 prosentpoeng.

Gjør prosessen enklere med Renteradar

Å sammenligne lånetilbud fra flere banker kan virke tidkrevende, men med Renteradar er det enkelt. Med vår tjeneste kan du:

- **Se et estimat på hva du kan kjøpe bolig for:** I tillegg til hvor mye du kan låne, hva lånet vil koste deg månedlig, og hvilke renter de ulike bankene tilbyr.
- **Be om å bli kontaktet av flere banker:** Få uforpliktende lånetilbud fra ulike banker, slik at du kan sammenligne renter og vilkår og velge banken som gir deg best tilbud.

Vi har estimert at dere kan kjøpe for
4 995 000 kr

Estimert låne
Månedskost
Egenkapital
Rentenivå

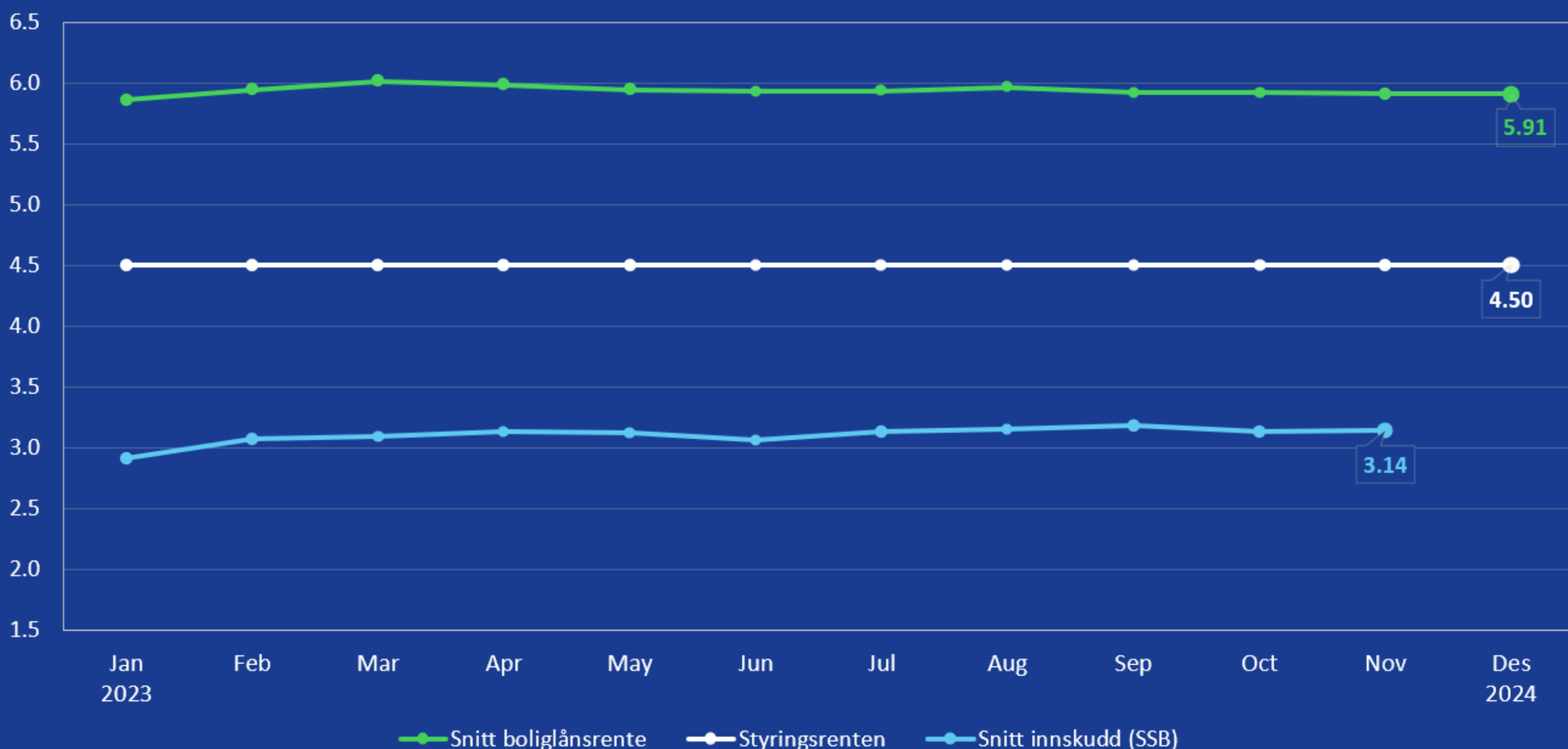
Bli kontaktet av flere banker

Disse bankene kan tilby lån med gode betingelser i ditt område. Bli kontaktet av våre partnerbanker og motta et uforpliktende tilbud om finansieringsbevis.

	Est. kostnad per mnd
Sparebanken Øst	27 249 kr
Nordea	27 507 kr
SpareBank 1 Nord-Norge	27 674 kr

Bli kontaktet

Utvikling av renter siste året



OM RAPPORTEN

Forbrukerrapporten er utarbeidet av Hayon som driver forbrukertjenesten Renteradar. På Renteradar kan boliglånskunder enkelt få oversikt over hvor mye de kan spare på å forhandle på renten eller bytte bank.

Faktiske renter er årlig effektiv boliglånsrente basert på data fra Renteradars over 220 000 brukere. Listepriiser er innhentet fra Finansportalen og bearbeidet av Hayon. Rapporten er utarbeidet etter beste evne basert på både offentlig tilgjengelig informasjon og proprietær data som Hayon anser for å være pålitelig.

Definisjoner i rapporten:

- Ung: Under 35 år, 2 - 4 mill. i boliglån, Belåningsgrad > 75 %
- Voksen: Over 35 år, Mer enn 2 mill. i boliglån, Belåningsgrad 60% - 75 %
- Over 50: Over 50 år, Mindre enn 2 mill. i boliglån, Belåningsgrad < 40 %
- Medlemskap: Har medlemskap i en fagforening e.l.
- Listepriiser: Listepriiser er omregnet til årlige effektive renter

Små lokalbanker er ikke tatt med i enkelte av oversiktene.

Produsert av Hayon AS

Analysesjef **Finn Olav Brækken**

Markedssjef **Sindre Noss**

Markedsfører **Celine Reiten**

