

Otrogna stockholmare – bolånemarknadens vinnare



Bolån på Internet och telefon

- Bolånerapporten, oktober 2001 -

Storbankernas andel av bolånemarknaden sjunker. Men nio av tio hushåll anlitar fortfarande någon av de fyra storbankerna. Detta trots att det är enkelt att få ett billigare bolån genom att välja en utmanare på bolånemarknaden.

SBAB:s "Svensk bolånerapport" uppmärksammar trender på bolånemarknaden, med fokus på hur mycket denna trohet mot storbankerna kostar de svenska hushållen. Totalt uppskattar vi att de svenska hushållen varje år betalar cirka 2,1 miljarder kronor för mycket på sina bottenlån till storbankernas hypoteksbolag.

Allra största förlorarna är de hushåll i Stockholm som fortfarande är bolånekunder hos storbankerna. Dessa förlorar i genomsnitt cirka 2.200 kr varje år på alltför höga boräntor. För den nytillkomna köparen på Stockholms bostadsmarknad kan beloppet ofta vara flera gånger högre.

Det är höga bostadspriser och stora bolån som gör att stockholmskshushållen har mest att tjäna på att byta bolåneföretag. Inte överraskande är stockholmarna också landets mest bytesbenägna bolånekunder. Bara under de senaste fem åren har 6,2% av Stockholms hushåll med bolån valt bort de fyra storbankerna och i stället valt att bli kunder hos SBAB.

Otrogna stockholmare är bolånemarknadens stora vinnare!



Gustav Hoorn
Privatmarknadschef, SBAB
gustav.hoorn@sbab.se
0708-65 86 36

SBAB är det bankoberoende bolåneföretaget, som på ett effektivt och lönsamt sätt ska bidra till konkurrens och mångfald på bolånemarknaden. Vi är den främsta utmanaren på bolånemarknaden, med 137.000 hushåll som kunder och en marknadsandel om 7,2% på privatmarknaden. SBAB erbjuder bolån via Internet och telefon. Cirka 60% av våra privatkunder söker lån via Internet, vilket är en av anledningarna till att SBAB kan erbjuda en av marknadens lägsta bolåneräntor.

- Bolånerapporten, oktober 2001 -

Sammanfattning

- Utmanarna på bolånemarknaden har nu nått en marknadsandel om 7,5%
- SBAB:s marknadsandel i Stockholm är hela 13,7%
- Stockholm har landets mest bytesbenägna bolånekunder. Bara under de senaste fem åren har 6,2% av stockholmshushållen valt att bli kunder hos SBAB
- Höga bostadspriser gör att stockholmarna också är de som vinner mest på att byta bolåneföretag: upp till 2.200 kr per år i genomsnitt
- De svenska hushållen betalar varje år cirka 2,1 miljarder kronor för mycket på sina bottenlån till storbankernas hypoteksbolag

Svensk bolånestatistik

Tabell 1: Marknadsandelar, utlåning till hushåll, hypoteksinstituten (%)¹

	1998	1999	2000	2001 Q1+Q2 ²
Spintab	36,5	35,5	34,5	34,0
Stadshypotek	31,0	30,0	29,0	29,0
Nordbanken	15,0	15,5	16,5	16,5
SEB	12,0	12,0	13,0	13,0
<i>Totalt storbankerna</i>	<i>94,5</i>	<i>93,0</i>	<i>93,0</i>	<i>92,5</i>
SBAB	5,0	6,0	6,6	7,2
Övriga	0,5	1,0	0,4	0,3

Under 1990-talet har de traditionella bottenlåneinstituten, Spintab och Stadshypotek, integrerats i de stora bankerna (Föreningssparbanken respektive Handelsbanken). Även mindre banker har köpts upp eller slagits samman med större banker. Resultatet av alla dessa strukturaffärer har blivit att de fyra kvarvarande storbankerna dominerar bolånemarknaden.

Storbankernas andel av bolånemarknaden till hushåll minskar dock. Under första halvåret 2001 har den sjunkit till 92,5%. En viktig orsak är att storbankernas räntevillkor är sämre än utmanarnas. Storbankernas utannonserade ränta har i genomsnitt varit 0,4 procentenheter högre än SBAB:s under de senaste åren.

Hela 11% av nyutlåningen, dvs tillkommande medel på bolånemarknaden för hushåll, går till SBAB, vars andel av marknaden därmed successivt växer och nu uppgår nu till 7,2%.

¹ Källor: Riksbanken och hypoteksinstitutens årsredovisningar.

² Uppskattningar baserade på Riksbankens månadsstatistik för utlåning och hypoteksinstitutens delårsrapporter.

- Bolånerapporten, oktober 2001 -

Tabell 2: SBAB:s marknadsandel, samlad utlåning till hushåll, per län (%)

Län	Kronor SBAB	Kronor totalt	Marknadsandel
Stockholm	18 135 311 806	131 950 000 000	13,7
Skåne	7 914 150 632	83 200 000 000	9,5
Gotland	267 627 229	3 250 000 000	8,2
Östergötland	1 937 378 979	26 000 000 000	7,5
Halland	1 575 186 495	21 450 000 000	7,3
Uppsala	1 687 818 694	23 400 000 000	7,2
Norrbottnen	1 072 362 481	15 600 000 000	6,9
Västernorrland	768 688 963	12 350 000 000	6,2
Jämtland	508 227 250	8 450 000 000	6,0
Västra Götaland	5 149 867 434	107 900 000 000	4,8
Värmland	943 098 208	20 150 000 000	4,7
Västerbotten	817 264 549	18 200 000 000	4,5
Södermanland	821 594 800	18 850 000 000	4,4
Dalarna	867 573 401	21 450 000 000	4,0
Västmanland	872 434 402	24 050 000 000	3,6
Örebro	653 975 084	20 800 000 000	3,1
Jönköping	812 715 258	26 000 000 000	3,1
Gävleborg	583 602 930	19 500 000 000	3,0
Kronoberg	415 346 695	14 300 000 000	2,9
Blekinge	321 076 376	11 700 000 000	2,7
Kalmar	455 254 382	21 450 000 000	2,1
Totalt	46 580 556 048	650 000 000 000³	7,2

SBAB:s utlåning till de svenska hushållen omfattar 46,6 miljarder kr av totalmarknadens 650 miljarder kr. Nära två tredjedelar av SBAB:s samlade utlåning går till de tre storstadsregionerna: Stockholm, Skåne och Västra Götaland.

SBAB:s marknadsandel varierar stort mellan olika delar av landet. I Stockholms län har SBAB:s andel av utlåningen till hushåll nu stigit till rekordhöga 13,7%, medan motsvarande siffra i Kalmar län fortfarande bara är 2,1%.

SBAB har generellt större marknadsandelar i de mer tätbefolkade delarna av Sverige, där bytesbenägenheten är större. Undantagen är bl.a. Västra Götaland, där marknadsandelen ligger under genomsnittet för landet, och Gotland med en relativt stor marknadsandel.

En bidragande orsak till SBAB:s stora marknadsandel i Stockholm är den marknadsföring som genomförts regionalt de senaste åren, för att möta den kraftigt ökade efterfrågan på bolån i Stockholms län.

³ Totalsumman för privatmarknadens utlåning avseende småhus och bostadsrätter 2001.06.01 var cirka 650 mdr. Fördelningen är gjord utifrån Spintabs kreditstock (2000). Spintabs regionala fördelning ligger mycket nära den regionala fördelningen av Sveriges befolkning och kan därför ses som en god fördelningsnyckel. Någon officiell statistik finns inte att tillgå.

- Bolånerapporten, oktober 2001 -

Tabell 3: SBAB:s marknadsandel, antal hushåll med bolån, per län (%)

Län	SBAB	Totalt	Marknadsandel
Norrbottn	6 366	43 200	14,7
Västernorrland	4 372	34 200	12,8
Gotland	1 089	9 000	12,1
Östergötland	6 971	72 000	9,7
Jämtland	2 154	23 400	9,2
Skåne	21 085	230 400	9,2
Stockholm	32 512	365 400	8,9
Västerbotten	4 341	50 400	8,6
Halland	4 853	59 400	8,2
Uppsala	5 258	64 800	8,1
Värmland	3 959	55 800	7,1
Dalarna	4 172	59 400	7,0
Södermanland	3 326	52 200	6,4
Västra Götaland	17 990	298 800	6,0
Gävleborg	3 061	54 000	5,7
Jönköping	3 668	72 000	5,1
Örebro	2 854	57 600	5,0
Kronoberg	1 950	39 600	4,9
Västmanland	3 256	66 600	4,9
Blekinge	1 474	32 400	4,6
Kalmar	2 533	59 400	4,3
Totalt	137 244	1 800 000⁴	7,7

Det finns totalt cirka 1,8 miljoner hushåll med bolån i Sverige. Omkring 137.000 av dessa hushåll är kunder hos SBAB. Bara i Stockholm har över 32.000 hushåll valt SBAB.

De tre storstadsregionerna dominerar också räknat i antal kunder – drygt hälften av SBAB:s låntagare finns i Stockholm, Skåne och Västra Götaland. Detta är en fördelning som ligger nära totalmarknadens fördelning.

De stora marknadsandelarna för Norrbotten och Västernorrland har en historisk orsak. Det rör sig mestadels om äldre lån med ursprung i de statliga lånen i länsbostadsnämnderna, regionala statliga myndigheter som avvecklades i början av 90-talet. Många av dessa lån är idag ganska små. Det går drygt tre sådana lån på varje genomsnittligt stockholmslån i SBAB:s kundregister.

På den andra sidan av spektret framstår Blekinge och Kalmar också här (se Tabell 2 och 4) som de två län där storbankerna har sina starkaste fästen.

⁴ Uppskattningen av totalt antal hushåll med bolån bygger på information om SBAB:s marknadsandel, SBAB:s genomsnittslån, Spintabs genomsnittslån (2000) samt totalmarknaden för privatkrediter i kr. Fördelningen är gjord efter Spintabs kreditstock (se fotnot 3).

- Bolånerapporten, oktober 2001 -

Tabell 4: Bytesbenägenhet, hushåll som blivit nya SBAB-kunder 1997.01.01-2001.09.30⁵

Län	Nya SBAB-låntagare	Antal låntagare totalt	Andel i procent
Stockholm	22 751	365 400	6,2
Skåne	13 389	230 400	5,8
Östergötland	3 647	72 000	5,1
Gotland	429	9 000	4,8
Uppsala	2 369	64 800	3,7
Halland	2 006	59 400	3,4
Västernorrland	1 058	34 200	3,1
Jämtland	675	23 400	2,9
Värmland	1 477	55 800	2,6
Norrbottn	1 001	43 200	2,3
Västra Götaland	6 909	298 800	2,3
Södermanland	1 136	52 200	2,2
Jönköping	1 539	72 000	2,1
Dalarna	1 212	59 400	2,0
Kronoberg	713	39 600	1,8
Örebro	963	57 600	1,7
Västmanland	1 090	66 600	1,6
Västerbotten	752	50 400	1,5
Gävleborg	781	54 000	1,4
Blekinge	450	32 400	1,4
Kalmar	658	59 400	1,1
Totalt	65 005	1 800 000	3,6

Stockholm har landets mest bytesbenägna bolånekunder. Bara under de senaste knappt fem åren har nära 23.000 eller 6,2% av stockholmshushållen valt SBAB. Liksom på flera nyligen avreglerade marknader, som el- och telemarknaderna, är det yngre och relativt högtbildade personer i storstäder som är särskilt förändringsbenägna och gärna väljer en utmanare.

När det gäller bolånemarknaden är denna generella tendens ännu starkare. Detta eftersom storbankernas kontor i storstäderna normalt har väsentligt svagare relationer till bankkunderna än vad som är vanligt på mindre orter. På dessa mindre orter tar kunden ofta slentrianmässigt bolånet i banken, utan att bedöma alternativen på bolånemarknaden.

Dessa skäl har bidragit till SBAB:s fokusering av sina marknadsföringsinsatser till Stockholm och andra storstadsområden. Men det finns också andra skäl. Det är i de expansiva storstadsområdena som nya bolånekunder tillkommer. Det är också i storstäderna som höga bostadspriser leder till stora bolån och särskilt stora vinster för den låntagare som väljer bort storbankerna. Avslutningsvis är Internetmognaden mest välutvecklad i storstäderna och en majoritet av kunderna ansöker via nätet, vilket ökar SBAB:s kostnadseffektivitet.

⁵ Antalet nya SBAB-kunder ger en god indikation på den aktuella bytesbenägenheten. Hänsyn har dock inte tagits till skillnader i andelen fastighetsförvärv mellan de olika länen.

- Bolånerapporten, oktober 2001 -

Tabell 5: Genomsnittshushållets antagna årliga förlust på storbankernas bolån, kr

Län	Förlust per hushåll⁶	Antal låntagare hos de fyra storbankerna⁷	Total förlust
Stockholm	2 182	332 879	726 341 978
Skåne	1 452	209 203	303 762 756
Halland	1 266	54 529	69 033 714
Uppsala	1 255	59 551	74 736 505
Västra Götaland	1 138	280 872	319 632 336
Östergötland	1 093	65 016	71 062 488
Västmanland	1 025	63 337	64 920 425
Södermanland	946	48 859	46 220 614
Gotland	939	7 911	7 428 429
Värmland	911	51 838	47 224 418
Jämtland	881	21 247	18 718 607
Örebro	877	54 720	47 989 440
Jönköping	848	68 628	58 196 544
Blekinge	833	30 910	25 748 030
Kronoberg	815	37 660	30 692 900
Dalarna	796	55 242	43 972 632
Gävleborg	730	50 922	37 173 060
Västerbotten	720	46 066	33 167 520
Kalmar	688	56 846	39 110 048
Västernorrland	677	29 822	20 189 494
Norrbottn	664	36 850	24 468 400
Totalt	1 269	1 662 908	2 109 790 338

Med utgångspunkt från utannonserade räntenivåer förlorar det genomsnittliga hushåll som är bolånekund hos någon av storbankerna 1.269 kr per år på att betala alltför höga boräntor. Samlat sett innebär detta antagande att de svenska hushållen varje år betalar cirka 2,1 miljarder kronor för mycket på sina bottenlån till storbankernas hypoteksbolag.

Höga bostadspriser gör att stockholmarna är de allra största förlorarna. Det hushåll i Stockholms län som fortfarande är bolånekund hos storbankerna förlorar i genomsnitt 2.182 kr varje år.

De hushåll som relativt sett förlorar minst återfinns i de glest befolkade länen, där bostadspriserna är låga. I många fall skulle den genomsnittliga besparingen på att byta bolåneinstitut vara under 1.000 kr per år.

⁶ Siffrorna bygger på SBAB:s genomsnittskredit i varje län multiplicerad med 0,4% (genomsnittlig skillnad på utannonserad ränta mellan storbank och SBAB under de senaste åren). Vissa kunder kan hos storbankerna få en högre andel av sitt totala lånebelopp till bottenlåneränta och/eller kan ha lyckats att förhandla till sig lägre räntor. Detta har vi inte tagit hänsyn till, utan vi har utgått ifrån utannonserade räntor. Vi har inte heller räknat med skatteavdrag och ev. ränteskillnadsersättning.

⁷ Baserat på marknadsandelar för storbankerna år 2000 (92% av 1,8 miljoner hushåll).