

Passiva bankkunder – bolånemarknadens förlorare



Bolånekunder, plocka russen ur kakan!

De fyra storbankernas andel av bolånemarknaden till hushåll ligger kvar på 92 procent under första halvåret i år. Nio av tio hushåll anlitar alltså fortfarande någon av de fyra storbankerna, trots att ett genomsnittligt hushåll i Stockholm kan spara nära 2 400 kronor per år på att överföra sitt bolån från en storbank till en utmanare (hänsyn har ej tagits till eventuell ränteskillnadsersättning).

Bolånemarknadens stora förlorare är storbankernas "trogna" kunder, som passivt accepterar annonserad ränta. Det alla bör veta är att storbankernas boräntor är förhandlingsbara. Hushållen bör därför utnyttja möjligheten att spela ut långivarna mot varandra när de ansöker om bolån. De hushåll som inte lyckas pruta till sig en ordentlig rabatt på storbankens angivna ränta, bör byta till en av de många utmanarna på bolånemarknaden.

Storbankerna har mycket stora intäkter på bolånekunderna. I takt med att bindningstiderna på bolånemarknaden blir allt kortare finns förutsättningar att få se mer lättrörliga kunder. Den genomsnittliga bindningstiden på bolån är nu bara två år, vilket innebär att halva lånestocken omsätts varje år.

SBAB:s uppdrag från ägaren, staten, är att bidra till konkurrens och mångfald på bolånemarknaden. Det uppdraget utför SBAB både genom att utmana på marknaden och opinionsbilda via media för att hushållen ska göra ett aktivt val. Rådet till bolånekunderna är att se över alternativen. Ger storbanken med sitt fullsortiment det sammantaget bästa erbjudandet är saken klar. Men oftast kan bankkunden spara mycket pengar på att anlita olika leverantörer för olika finansiella tjänster.

Både hushållen och konkurrensen tjänar på att bankkunderna plockar russen ur kakan!



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 10.000 kunder och en marknadsandel om 21,1 procent på företagsmarknaden och 241.000 kunder och en marknadsandel om 7,6 procent på privatmarknaden. SBAB erbjuder bolån via Internet och telefon. Cirka 55 procent av våra privatkunder söker lån via Internet, vilket är en av anledningarna till att SBAB kan erbjuda en av marknadens lägsta bolåneräntor.

Sammanfattning

- Storbankernas utmanare på bolånemarknaden – SBAB, Länsförsäkringar, Europeloan m.fl. – har nått en marknadsandel om 8,0 procent.
- Höga bostadspriser gör stockholmarna till de stora vinnarna vid ett aktivt val av bolåneföretag. Ett genomsnittligt hushåll i Stockholm kan spara nära 2 400 kr per år.
- De svenska hushållen betalar varje år cirka 2,3 miljarder kronor mer än nödvändigt för sina bottenlån. Beräkningen baseras på storbankernas utannonserade räntor.
- Mer än två tredjedelar av SBAB:s bolånekunder valde rörlig ränta under det första halvåret 2002. Storbankernas kunder valde i större utsträckning bunden ränta.
- Rörlig ränta har under senare år varit det mest kostnadseffektiva valet. En bankkund med rörlig ränta på sitt miljonlån har under en femårsperiod tjänat en bra bit över 100.000 kronor, jämfört med om räntan varit bunden på 5-10 år.

Marknadsandelar

Bolånemarknaden brukar ofta beskrivas som ett oligopol, det vill säga en marknad med fåtalskonkurrens. På den svenska bankmarknaden i stort hade de fyra storbankerna i slutet av 90-talet en gemensam marknadsandel på drygt 85 procent.¹ På bolånemarknaden är de fyra storbankernas dominans ännu större. Det är mot bakgrund av denna höga marknadskoncentration som SBAB bidrar till konkurrens och mångfald på bolånemarknaden.

Storbankernas marknadsandelar krymper nu långsamt. Under de senaste fyra åren har storbankernas andel av bolånemarknaden till hushåll minskat från 94,5 procent till 92,0 procent. En viktig orsak är att utmanarna erbjuder bättre räntevillkor än storbankerna, vilkas utannonserade ränta i genomsnitt varit 0,39 procentenheter högre än SBAB:s under den senaste tolv månadersperioden.²

Prispressen blir tydligare. Storbankerna har börjat ta bolånemarknadens utmanare på allvar. Att döma av annonserade räntenivåer sänkte SEB och Nordea sina marginaler på lån med kortare bindningstider något under sommaren och hösten 2002. Hos Föreningssparbanken (Spintab) och Handelsbanken (Stadshypotek), som tillsammans har över 60 procent av marknaden, har man dock inte sett några sådana nedjusteringar.

Tabell 1: Marknadsandelar, utlåning till hushåll, de fyra storbankerna och SBAB (%)³

	1998	1999	2000	2001	2002 Q1+Q2
Spintab	36,5	35,5	34,5	33,5	33,5
Stadshypotek	31,0	30,0	29,0	29,5	29,5
Nordea	15,0	15,5	16,5	16,0	16,0
SEB	12,0	13,0	13,0	13,0	13,0
Totalt storbankerna	94,5	93,0	93,0	92,0	92,0
SBAB	5,0	6,0	6,6	7,5	7,6
Övriga	0,5	1,0	0,4	0,5	0,4

Mångfalden ökar genom samarbeten. SBAB:s marknadsandel om 7,6 procent omfattar samarbeten med flera företag, som förmedlar SBAB:s bolån till sina kunder. Senast har ett avtal med ICA Banken tillkommit. Andra samarbetspartners är Ikanobanken och börsnoterade SalusAnsvar.

Däremot har Länsförsäkringar lämnat samarbetet med SBAB när det gäller nyförsäljning. Länsförsäkringars eget hypoteksinstitut har på kort tid blivit en viktig aktör i gruppen "Övriga" i Tabell 1. Belgienbaserade Europeloan, med cirka 3.200 svenska bolånekunder, kan också nämnas i sammanhanget.⁴

¹ Konkurrenten i Sverige 2002. Konkurrentens rapportserie 2002:4.

² Genomsnittlig skillnad mellan storbankernas och SBAB:s utlåningsräntor. Beräknad på tre bindningstider (rörlig ränta samt lån med bindningstid på två respektive fem år) vid sex olika mätpunkter under den senaste tolv månadersperioden.

³ Källor: Riksbankens statistik och hypoteksinstitutens delårsrapporter (2002).

⁴ Pressmeddelande från Finansinspektionen 2002-09-04

Hushållens förlust på bolån hos storbankerna

En beräkning, gjord med utgångspunkt från utannonserade räntenivåer, visar att ett genomsnittligt svenskt hushåll som är bolånekund hos någon av storbankerna betalar 1.369 kronor per år "för mycket" i boräntor. För samtliga svenska hushåll motsvarar detta cirka 2,3 miljarder kronor om året. De stora förlorarna finns i län med höga bostadspriser. Ett hushåll i Stockholms län som är bolånekund hos storbankerna och inte har lyckats förhandla ner sin boränta förlorar i genomsnitt nära 2.400 kr varje år (se not 5).

Tabell 2: Genomsnittshushållets antagna årliga förlust på storbankernas bolån, kr

Län	Förlust per hushåll ⁵	Antal låntagare hos de fyra storbankerna ⁶	Total förlust
Stockholm	2 366	342 792	811 045 872
Skåne	1 624	210 312	341 546 688
Uppsala	1 390	52 992	73 658 880
Halland	1 361	51 336	69 868 296
Västra Götaland	1 216	278 208	338 300 928
Östergötland	1 106	74 520	82 419 120
Västmanland	1 112	48 024	53 402 688
Gotland	1 026	8 280	8 495 280
Södermanland	1 019	48 024	48 936 456
Värmland	967	51 336	49 641 912
Blekinge	924	28 152	26 012 448
Jämtland	903	24 840	22 430 520
Örebro	930	51 336	47 742 480
Kronoberg	885	33 120	29 311 200
Jönköping	880	61 272	53 919 360
Dalarna	789	51 336	40 504 104
Gävleborg	756	51 336	38 810 016
Västerbotten	709	48 024	34 049 016
Kalmar	720	44 712	31 803 840
Västernorrland	690	48 024	33 136 560
Norrbotten	677	48 024	32 512 248
TOTALT	1 369	1 656 000	2 267 547 912

⁵ Siffrorna bygger på SBAB:s genomsnittskredit i varje län multiplicerad med 0,39 procentenheter (genomsnittlig skillnad på utannonserad ränta mellan storbank och SBAB under det senaste året, se Tabell 1). 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. Storbankerna vill inte offentliggöra sådan statistik och vi har därför utgått från utannonserade räntor. Vi har inte heller räknat med skatteavdrag och eventuell ränteskillnadsersättning.

⁶ Antalet låntagare baserat på marknadsandelar för storbankerna år 2001, dvs 92 procent av de cirka 1,8 miljoner hushåll som har bolån (uppskattningen bygger på information om SBAB:s marknadsandel, Spintabs genomsnittslån 2001 samt totalmarknaden för privatmarknaden i kronor). Den länsvisa fördelningen är gjord efter länens andel av Sveriges befolkning.

Val av bindningstid

SBAB:s kunder väljer i högre grad rörlig ränta än genomsnittskunden på bolånemarknaden. Under det första halvåret 2002 valde hela 71 procent av SBAB:s kunder rörlig ränta (med tre månaders bindningstid). Bara 6 procent av de nya kunderna valde en bindningstid på fem år eller längre. Totalt på marknaden valde två av tre bolånekunder rörlig ränta. Var tionde kund valde att binda sina lån på fem år eller längre.

Tabell 3: Val av bindningstid, SBAB:s nya kunder första halvåret 2002, per län (%)

Län	Rörligt (3 mån)	1 - 4 år	5 - 10 år
Jämtland	76	19	5
Jönköping	76	10	14
Kronoberg	75	21	4
Stockholm	72	24	4
Värmland	72	22	6
Kalmar	72	21	7
Blekinge	72	20	8
Örebro	71	24	5
Halland	70	25	5
Västra Götaland	70	24	6
Uppsala	70	22	8
Skåne	70	22	8
Västernorrland	70	20	10
Norrbotten	69	23	8
Östergötland	69	18	13
Kopparberg	67	26	7
Västmanland	67	25	8
Gävleborg	66	25	9
Gotland	66	15	19
Södermanland	65	26	9
Västerbotten	64	29	7
TOTALT SBAB	71	23	6
TOTALT MARKNADEN⁷	67	24	9

Den främsta ränteskillnaden mellan SBAB och den övriga marknaden finns på de längsta bindningstiderna. Att SBAB:s kunder ändå väljer rörlig ränta i större utsträckning än genomsnittet kan förklaras av att de är aktiva konsumenter som eftersträvar låga kostnader. Dessa kunder är sannolikt mindre benägna än andra att betala den "försäkringspremie" som är behäftad med långa bindningstider.

Skillnaderna mellan korta bindningstider (1-2 år) och den rörliga räntan (tre månaders bindningstid) är i dagsläget mycket små. Sedan slutet av augusti 2002 har räntan på lån med ett års bindningstid periodvis till och med varit lägre än den rörliga räntan. När skillnaderna mellan rörliga ränteavtal och kortare bindningstider minskar, väljer allt fler kunder att binda sina lån. Kunderna gör alltså logiska val.

⁷ Bygger på statistik från Riksbanken.

Tabell 4: Val av bindningstid, SBAB:s nya kunder under 2002, per månad (%)⁸

Bindningstid	Jan	Feb	Mars	April	Maj	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt
Rörlig ränta	66,4	72,9	73,7	66,3	73,8	72,6	69,3	53,2	55,2	45,7
1 år	9,8	7,0	5,9	11,8	4,9	6,6	4,9	10,3	13,2	18,4
2 år	12,1	10,4	9,2	9,3	9,5	9,5	12,5	17,6	14,8	15,4
3 år	3,8	2,7	3,1	3,3	3,1	3,3	4,1	5,8	5,9	8,0
4 år	1,6	1,2	1,0	2,6	1,0	1,1	0,6	1,4	2,1	1,8
5 år	5,5	5,0	6,0	5,1	6,6	5,6	6,4	9,4	7,2	9,1
7 år	0,2	0,4	0,5	0,6	0,4	0,4	1,2	1,0	0,6	0,8
10 år	0,6	0,4	0,6	1,0	0,7	0,9	1,0	1,3	1,0	1,2
Räntedifferens mellan rörlig ränta och bolån med två års bindningstid	+0,35	+0,90	+0,90	+0,85	+0,75	+0,60	+0,40	+0,20	+0,10	+0,05

Det finns emellertid vissa temporära avvikelser från denna trend. Exempelvis valde en ökad andel av kunderna rörlig ränta under maj och juni, trots att skillnaden mellan rörlig ränta och kortare bundna lån minskade.

⁸ Bygger på ny försäljning under respektive månad och kundens val av bindningstid.

Kostnad för olika bindningstider

Den SBAB-kund som vid mitten av 1997 valde mellan olika bindningstider på sitt bolån kunde fem år senare konstatera att valet, oavsett vilket det blev, varit ekonomiskt mycket betydelsefullt. Med en miljon kronor i bottenlån kostade ett lån med tio års bindningstid 430.000 kronor, dvs hela 184.000 kronor mer än ett motsvarande lån med rörlig ränta. En mycket dyr försäkring mot räntehöjningar kan tyckas (se not 9).

Om kunden i exemplet ovan valt SBAB:s rörliga ränta hade den totala räntekostnaden för perioden blivit 246.000 kr. Om samma person i stället hade valt en ettårig bindningstid och förlängt lånet ytterligare fyra gånger hade den totala räntekostnaden blivit 259.500 kronor, dvs 13.500 kronor högre.

Även om man jämför lånekostnaden för rörlig ränta med en så kallad räntekorg, ett ganska vanligt val, blir skillnaden stor. I denna korg finns en tredjedel rörligt, en tredjedel bundet på två år och ytterligare en tredjedel bundet på fem år. I ovannämnda exempel skulle räntekorgen ha kostat låntagaren 51.000 kronor mer än ett lån med helt rörlig ränta.

De riktigt stora skillnaderna uppstår således när man jämför fem- och tioåriga lån med lån med rörlig ränta. Den kund som valt femårig bindningstid har varit tvungen att betala 136.500 kronor, eller 27.300 kronor per år, för att få denna trygghet i sin ekonomi.

Tabell 5: Kostnad för olika bindningstider 1997-07-01 – 2002-06-30⁹

Bindningstid	Genomsnittsränta	Årskostnad	Total kostnad	Försäkringspremie ¹⁰
Rörlig ränta (3 mån)	4,92%	49 200 kr	246 000 kr	
1 år	5,19%	51 900 kr	259 500 kr	+ 13 500 kr
2 år	5,43%	54 300 kr	271 500 kr	+ 25 500 kr
5 år	7,65%	76 500 kr	382 500 kr	+ 136 500 kr
10 år	8,60%	86 000 kr	430 000 kr	+ 184 000 kr
Räntekorg ¹¹	5,94%	59 400 kr	297 000 kr	+ 51 000 kr

Differensen blir ännu intressantare då man jämför SBAB:s kunder – som väljer rörlig ränta i högre grad än genomsnittet – med konkurrenternas. Uträkningen visar att medvetna kunder, med goda marginaler i sin ekonomi, bara genom att välja rätt bindningstid kan spara stora pengar på sina bolån.

Som framgår av Tabell 4 ovan har dock räntedifferensen mellan bundna och rörliga lån sjunkit kraftigt under sommaren och hösten 2002. Det är därmed mycket möjligt att den som nu väljer att binda sitt lån, eller åtminstone en del av det, gör en bra affär.

⁹ Räkneexemplet baseras på ett antaget bottenlån om en miljon kronor och bygger på en jämförelse av SBAB:s varierande räntenivåer på olika bindningstider under perioden från den 1 juli 1997 till den 30 juni 2002. Hänsyn har inte tagits till vare sig amortering eller skatteavdrag. Jämförelsen gäller enbart för den valda femårsperioden. Vid ett annat val av tidsperiod kan en helt annan bild erhållas. För exempelvis den ettåriga bindningstiden är tabellens 5,19 procent ett genomsnitt av det ettåriga lånets räntenivå vid fem olika tidpunkter: 970701, 980701, 990701, 000701 och 010701.

¹⁰ Försäkringspremien är merkostnaden en kund fått betala för att binda sin ränta under en viss period.

¹¹ Räntekorg är en vanlig rekommendation till osäkra väljare. Den består av en tredjedel rörligt samt en tredjedel var på två års respektive fem års bindningstid.

SBAB STATISTIK

Tabell 6:

Kunder via Internet, Q1-Q3 2002, länsfördelat

Tabell 7:

Marknadsandel halvårsskiftet 2002, länsfördelat

Tabell 6: Andel nya kunder via Internet, 2002 ¹²

Län	Andel kunder via Internet, i %
Stockholm	57
Uppsala	55
Västernorrland	53
Skåne	51
Gävleborg	51
Södermanland	51
Örebro	50
Norrbottn	49
Jönköping	49
Gotland	49
Kalmar	48
Västmanland	47
Östergötland	46
Västra Götaland	44
Kopparberg	43
Kronoberg	42
Jämtland	40
Blekinge	40
Halland	40
Västerbotten	40
Värmland	33
HELA LANDET	53

Som framgår av Tabell 6 lämnade hela 53 procent av SBAB:s nya kunder under de tre första kvartalen 2002 in sin låneansökan via Internet. Räknat i kronor är andelen nya lån som tagits via Internet ännu högre – drygt 57 procent.

Skillnaden mellan olika regioner är markant. Benägenheten att ansöka om bolån via Internet är störst i storstäder och universitetsstäder. Inte överraskande ligger Stockholm och Uppsala högst i statistiken.

Bland länen med en mindre andel ansökningar via Internet återfinns glesbefolkade län som Värmland och Västerbotten. Ett undantag är Västernorrlands län, som har en relativt hög nivå av ansökningar via Internet.

¹² Gäller för perioden 2002-01-01 t o m 2002-09-30

Tabell 7: SBAB:s samlade utlåning till hushåll per län och marknadsandel (%), första halvåret 2002

Län	Milj kr SBAB	Milj kr totalt	
Stockholm	21 553	141 697	15,2
Skåne	9 900	86 935	11,4
Uppsala	1 943	21 905	8,9
Gotland	277	3 423	8,1
Halland	1 629	21 220	7,7
Östergötland	1 768	30 804	5,7
Norrbottnen	1 029	19 851	5,2
Jämtland	471	10 268	4,6
Västra Götaland	5 331	115 000	4,6
Värmland	941	21 220	4,4
Västmanland	881	19 851	4,4
Södermanland	792	19 851	4,0
Västernorrland	722	19 851	3,6
Västerbotten	706	19 851	3,6
Dalarna	762	21 203	3,6
Kronoberg	423	13 691	3,1
Örebro	639	21 220	3,0
Jönköping	756	25 327	3,0
Blekinge	342	11 637	2,9
Gävleborg	539	21 220	2,5
Kalmar	432	18 482	2,3
HELA LANDET	51 836	684 507¹³	7,6

SBAB:s utlåning till de svenska hushållen omfattade 51,8 miljarder kronor av totalmarknadens 685 miljarder kronor vid halvårsskiftet 2002. Drygt två tredjedelar av SBAB:s utlåning till hushåll går till de tre storstadslänen. SBAB:s marknadsandel skiljer sig kraftigt åt mellan de olika länen. I Stockholm är den uppskattade marknadsandelen nu uppe i cirka 15,2 procent, medan marknadsandelen i exempelvis Kalmar och Gävleborg fortfarande är under 3 procent.

Ett genomsnittligt hushåll i Stockholm som är kund hos SBAB har ett bolån (bottenlån) på cirka 600.000 kr. Detta är ett ganska blygsamt genomsnittslån, med tanke på att så många villor och bostadsrätter i Stockholms län har ett marknadsvärde som är mångdubbelt större. Det genomsnittliga hushållet i Sverige med bolån hos SBAB har ett bottenlån på cirka 365.000 kr, men skillnaderna är stora mellan olika delar av landet. Ett genomsnittligt hushåll i de nordliga länen Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland har cirka 170.000 kr i bottenlån hos SBAB.

¹³ Totalsumman för privatmarknadens utlåning avseende småhus och bostadsrätter 2002-06-30 var cirka 685 miljarder kronor. Länsfördelningen är gjord efter länens andel av Sveriges befolkning.