



Långsam minskning av storbankernas dominans

Hushåll med bolån bör plocka russinen ur kakan!

Ett genomsnittligt hushåll i Stockholm kan spara nära 2.500 kronor per år på att överföra sitt bolån från en storbank till en utmanare på bolånemarknaden. Det visar nya beräkningar i SBAB:s bolånerapport som är baserade på storbankernas utannonserade räntor under tolv månadersperioden till mars 2003. Trots detta ligger de fyra storbankernas andel av bolånemarknaden till hushåll kvar på 92 procent. Sammantaget betalar de svenska hushållen varje år cirka 2,3 miljarder kronor mer än nödvändigt för sina bottenlån.

SBAB:s uppdrag från ägaren, staten, är att genom en effektiv och lönsam verksamhet bidra till konkurrens och mångfald på bolånemarknaden. Det uppdraget utför SBAB både genom att erbjuda låga räntor och genom att opinionsbilda för att hushållen ska göra ett aktivt val. Vårt råd 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 aktivt välja olika leverantörer för olika finansiella tjänster.

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

Peter Gertman, vice vd SBAB

E-post: peter.gertman@sbab.se. Mobil: 0708-76 13 33.

Sammanfattning

- ◆ De fyra storbankernas dominans på bolånemarknaden minskar långsamt. Storbankernas marknadsandel är nära 92 procent.
- ◆ Höga bostadspriser gör stockholmarna till de stora vinnarna vid aktivt val av bolåneföretag. Ett genomsnittligt hushåll i Stockholm kan spara nära 2.500 kronor 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.
- ◆ Drygt hälften av SBAB:s nya bolånekunder valde rörlig ränta under det andra halvåret 2002. Storbankernas kunder valde i större utsträckning bunden ränta.
- ◆ Rörlig ränta har under senare år varit det mest kostnadseffektiva valet. Ett hushåll med rörlig ränta på sitt miljonlån har under en femårsperiod tjänat drygt 60.000 kronor, jämfört med om räntan varit bunden på 5-10 år.

Marknadsandelar

De fyra storbankernas dominans på bolånemarknaden minskar långsamt. Storbankernas marknadsandel är nära 92 procent. Bolånemarknaden brukar ofta beskrivas som ett oligopol, det vill säga en marknad med ett fåtal dominerande aktörer. En rapport från Konkurrensverket visar att de fyra storbankerna i slutet av 90-talet hade en gemensam marknadsandel på drygt 85 procent på den svenska bankmarknaden som helhet.¹ På bolånemarknaden är alltså de fyra storbankernas dominans ännu större.

Trenden med en långsam minskning av storbankernas dominans inom bolån fortsätter dock. Under de senaste fyra åren har storbankernas andel av bolånemarknaden till hushåll minskat från 94,5 procent till 91,7 procent. En viktig orsak är att utmanarna erbjuder bättre räntevillkor. Storbankernas utannonserade ränta har i genomsnitt varit 0,39 procentenheter högre än SBAB:s under tolv månadersperioden till mars 2003.²

Prispressen blir allt tydligare i takt med att 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 dock inga motsvarande nedjusteringar skett.

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

	1998	1999	2000	2001	2002
Spintab	36,5	35,5	34,5	33,5	33,5
Stadshypotek	31,0	30,0	29,0	29,5	29,2
Nordea	15,0	15,5	16,5	16,0	16,5
SEB	12,0	12,5	13,0	13,0	12,5
<i>Totalt storbankerna</i>	<i>94,5</i>	<i>93,5</i>	<i>93,0</i>	<i>92,0</i>	<i>91,7</i>
SBAB	5,0	6,0	6,6	7,5	7,5
Övriga	0,5	0,5	0,4	0,5	0,8

Mångfalden ökar genom samarbeten. SBAB:s marknadsandel om 7,5 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.

Länsförsäkringar Bank har däremot 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. Två betydelsefulla strukturförändringar ägde rum under 2002. Belgienbaserade Europeloan, med cirka 3.200 bolånekunder, gick i konkurs och HSB Bank blev uppköpt av Föreningssparbanken.

¹ Konkurrensen i Sverige 2002. Konkurrensverkets 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 tolv månadersperioden till mars 2003.

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

Hushållens förlust på bolån hos storbankerna

En beräkning, gjord med utgångspunkt från utannonserade räntenivåer, visar att ett genomsnittligt svenskt hushåll som har sitt bolån hos någon av storbankerna årligen betalar 1.527 kronor ”för mycket” i boräntor. Sammantaget, för samtliga svenska hushåll, motsvarar detta drygt 2,3 miljarder kronor om året. De stora förlorarna finns i län med höga bostadspriser. Hushåll i Stockholms län, som är bolånekunder hos storbankerna och inte har lyckats förhandla ner boräntan, förlorar i genomsnitt cirka 2.500 kr varje år (se not 5)

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

Län	Förlust per hushåll ⁴	Antal låntagare hos de fyra storbankerna ⁵	Total förlust
Stockholm	2 498	342 792	856 294 416
Skåne	1 693	210 312	356 058 216
Uppsala	1 433	52 992	75 937 536
Halland	1 378	51 336	70 741 008
Västra Götaland	1 243	278 208	345 812 544
Västmanland	1 136	48 024	54 555 264
Östergötland	1 135	74 520	84 580 200
Södermanland	1 055	48 024	50 665 320
Gotland	1 043	8 280	8 636 040
Värmland	935	51 336	47 999 160
Blekinge	927	28 152	26 096 904
Örebro	913	51 336	46 869 768
Jönköping	899	61 272	55 083 528
Kronoberg	881	33 120	29 178 720
Jämtland	793	24 840	19 698 120
Dalarna	777	51 336	39 888 072
Gävleborg	760	51 336	39 015 360
Kalmar	729	44 712	32 595 048
Västerbotten	701	48 024	33 664 824
Västernorrland	684	48 024	32 848 416
Norrbotten	673	48 024	32 320 152
TOTALT	1 527	1 656 000	2 338 538 616

⁴ 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.**

⁵ 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 rörlig ränta i högre grad än genomsnittskunden på bolånemarknaden. Under det andra halvåret 2002 valde 52 procent av SBAB:s nya kunder rörlig ränta (tre månaders bindningstid). Bara 7 procent valde en bindningstid på fem år eller längre. Detta skiljer sig från bolånemarknaden som helhet, där 47 procent valde rörlig ränta och hela 14 procent av kunderna valde att binda sina lån på fem år eller längre.

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

Län	Rörligt (3 mån)	1 - 4 år	5 - 10 år
Blekinge	74	25	1
Kronoberg	72	27	1
Jämtland	71	27	2
Gävleborg	61	33	6
Halland	59	37	4
Västmanland	59	38	3
Östergötland	56	35	9
Södermanland	56	30	14
Stockholm	55	40	5
Värmland	54	38	8
Uppsala	53	44	3
Västernorrland	53	42	5
Västra Götaland	51	43	6
Västerbotten	50	42	8
Jönköping	45	37	18
Örebro	44	49	7
Skåne	43	43	14
Kalmar	41	47	12
Norrboten	40	54	6
Gotland	39	60	1
Dalarna	36	63	1
TOTALT SBAB	52	41	7
TOTALMARKNADEN⁶	47	39	14

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. Aktiva bolånekunder är sannolikt mindre benägna än andra att betala den ”försäkringspremie” som är behäftad med långa bindningstider.

⁶ Bygger på statistik från Riksbanken.

- Bolånerapporten, juli 2003 -

Tendensen till en minskad andel lån med rörlig ränta blev tydlig redan under hösten 2002 och har därefter tilltagit. För närvarande väljer cirka en tredjedel av SBAB:s nya kunder rörlig ränta – under mars var andelen 30,8 procent, vilket var den lägsta på flera år. Under helåret 2002 valde nära två tredjedelar av de nya kunderna rörlig ränta.

Tabell 4: Val av bindningstid, SBAB:s nya kunder, per månad senaste året (%)⁷

Bindningstid	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Jan	Feb	Mars	April	Maj
Rörlig ränta	72,6	69,3	53,2	55,2	45,0	45,9	55,5	44,4	32,6	30,8	39,2	37,4
1 år	6,6	4,9	10,3	13,2	18,5	13,6	10,7	13,7	16,5	14,3	16,4	15,1
2 år	9,5	12,5	17,6	14,8	15,0	18,7	14,3	19,6	24,3	26,1	21,2	24,7
3 år	3,3	4,1	5,8	5,9	8,2	9,9	9,9	8,3	7,5	9,0	9,0	7,9
4 år	1,1	0,6	1,4	2,1	1,8	1,1	1,2	2,3	3,1	4,5	3,7	2,4
5 år	5,6	6,4	9,4	7,2	9,3	8,7	6,7	10,0	13,0	12,3	8,8	10,4
7 år	0,4	1,2	1,0	0,6	0,8	0,9	0,7	1,1	1,6	1,6	0,9	0,9
10 år	0,9	1,0	1,3	1,0	1,1	1,1	0,7	0,7	1,0	1,3	0,8	0,8
Räntedifferens mellan rörlig ränta och bolån med två års bindningstid	+0,60	+0,40	+0,20	+0,10	+0,15	-0,10	+0,20	+0,10	-0,10	+0,05	+0,15	-0,20

Skillnaderna mellan korta bindningstider (1-2 år) och den rörliga räntan (tre månaders bindningstid) är i dagsläget små eller obefintliga. Den senaste tiden har räntan på lån med ett års bindningstid periodvis till och med varit lägre än den rörliga räntan. När skillnaderna mellan rörliga ränteavtal och korta bindningstider minskar, väljer allt fler kunder att binda sina lån.

Under april var dock den rörliga räntan på nytt lägre än räntan för de korta bindningstiderna, vilket ledde till ett trendbrott. Andelen av SBAB:s nya kunder som valde rörlig ränta ökade denna månad till 39,2 procent.

⁷ Bygger på ny försäljning under respektive månad och kundens val av bindningstid.

Kostnad för olika bindningstider

Den SBAB-kund som den 1 mars 1998 valde mellan olika bindningstider på sitt bolån kan nu, drygt fem år senare, konstatera att valet varit ekonomiskt mycket betydelsefullt – oavsett vilket det blev. Med en miljon kronor i bottenlån blev räntekostnaden för ett lån med tio års bindningstid 325.000 kronor, dvs hela 79.000 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 alltså blivit 246.000 kr. Om samma person i stället hade valt en ettårig bindningstid, och förlängt lånet fyra gånger, hade den totala räntekostnaden blivit 261.000 kronor, dvs 15.000 kronor högre.

Även om man gör motsvarande jämförelse med en så kallad räntekorg, ett ganska vanligt val, blir skillnaden stor. I räntekorgen finns en tredjedel rörlig ränta, en tredjedel bunden på två år och ytterligare en tredjedel bunden på fem år. I ovannämnda exempel skulle räntekorgen ha kostat låntagaren 40.500 kronor mer än ett lån med enbart rörlig ränta.

De riktigt stora skillnaderna uppstår således när man jämför fem- och tioåriga lån med lån med rörlig ränta. Den kund som valt tioårig bindningstid i exemplet ovan har betalat 79.000 kronor, eller 15.800 kronor per år, för att få denna trygghet i sin ekonomi.

Tabell 5: Kostnad för olika bindningstider 1998-03-01 – 2003-02-28⁸

Bindningstid	Genomsnittsränta	Årskostnad	Total kostnad	Försäkringspremie ⁹
Rörlig ränta (3 mån)	4,92%	49 200 kr	246 000 kr	
1 år	5,22%	52 200 kr	261 000 kr	+ 15 000 kr
2 år	6,13%	61 300 kr	306 500 kr	+ 60 500 kr
5 år	6,15%	61 500 kr	307 500 kr	+ 61 500 kr
10 år	6,50%	65 000 kr	325 000 kr	+ 79 000 kr
Räntekorg ¹⁰	5,73%	57 300 kr	286 500 kr	+ 40 500 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 tillräckliga marginaler i sin ekonomi, bara genom att välja rätt bindningstid kan spara stora pengar på sina bolån.

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

⁸ 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 mars 1998 till den 28 februari 2003.

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 5,22 procent ett genomsnitt av det ettåriga lånets räntenivå vid fem olika tidpunkter: 1998-03-01, 1999-03-01, 2000-03-01, 2001-03-01 och 2002-03-01.

⁹ Försäkringspremien är merkostnaden en kund fått betala för att binda sin ränta under en viss period.

¹⁰ 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:s samlade utlåning till hushåll

SBAB:s utlåning till de svenska hushållen omfattade 53,8 miljarder kronor, av totalmarknadens 722 miljarder kronor, vid utgången av 2002. Drygt två tredjedelar av SBAB:s utlåning till hushåll går till de tre storstadslänen. SBAB:s marknadsandel varierar kraftigt mellan de olika länen. I Stockholm är den uppskattade marknadsandelen nu cirka 15 procent, medan marknadsandelen i exempelvis Kalmar och Gävleborg fortfarande ligger under 3 procent.

Tabell 6: SBAB:s samlade utlåning till hushåll per län och marknadsandel (%), 2002

Län	Milj kr SBAB	Milj kr totalt	Marknadsandel
Stockholm	22 484	149 382	15,1
Skåne	10 550	91 649	11,5
Uppsala	1 979	23 092	8,6
Gotland	289	3 608	8,0
Halland	1 642	22 370	7,3
Östergötland	1 836	32 474	5,7
Jämtland	526	10 825	4,9
Norrbottn	1 034	20 927	4,9
Västra Götaland	5 516	121 235	4,5
Västmanland	938	20 927	4,5
Södermanland	834	20 927	4,0
Värmland	859	22 370	3,8
Västernorrland	764	20 927	3,7
Dalarna	765	22 353	3,4
Västerbotten	683	20 927	3,3
Blekinge	350	12 268	2,9
Kronoberg	416	14 433	2,9
Örebro	637	22 370	2,8
Jönköping	714	26 700	2,7
Gävleborg	552	22 370	2,5
Kalmar	471	19 484	2,4
HELA LANDET	53 839	721 618¹¹	7,5

I genomsnitt har SBAB:s bolånekunder i Stockholm ett lån (bottenlån) på cirka 600.000 kr. Detta är ett ganska blygsamt genomsnittslån, med tanke på att 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 de regionala variationerna är stora. I de nordliga länen Norrbotten, Västerbotten och Västernorrland har SBAB:s bolånekunder lån på i genomsnitt cirka 170.000 kr.

¹¹ Totalsumman för privatmarknadens utlåning avseende småhus och bostadsrätter 2002-12-31 var cirka 722 miljarder kronor. Länsfördelningen är gjord efter länens andel av Sveriges befolkning eftersom inga uppgifter om fördelning av den totala bottenlånestocken finns att tillgå.