

Bankrapport 2018

Svenska bolånemarknaden

Håkan Larsson, Chefekonom, Sollentuna den 14 mars 2019



Villaägarnas Riksförbund
Postadress: Box 7118, 192 07 Sollentuna
Besöksadress: Rotebergsvägen 3
Telefon: 010-750 01 00
Org.nr: 802003-7118
Plusgiro: 46 94 00-6
Bankgiro: 227-7200
info@villaagarna.se
villaagarna.se

1 Sammanfattning

I denna rapport granskas storbankernas årsredovisningar för bolån. Rapporten visar att de svenska hushållen är en rejäl kassako för bankerna. Mellan åren 2010 och 2018 har storbankernas s.k. ”räntenetto” – alltså vinst på lån – ökat från 14 miljarder till 40 miljarder. För banksektorn som helhet innebär det ett räntenetto på över 50 miljarder. Dubbelt så mycket som polisens budget.

Bolånen blir också en allt viktigare del i storbankernas samlade verksamhet. År 2010 utgjorde bolånens andel av bankernas totala räntenetto 14%. År 2018 hade denna andel ökat till 33%. Riksbankschef Stefan Ingves har sagt att ”*gamla svenska affärsbanker har blivit bolånebanker*”. Denna rapport pekar på att detta stämmer. De är framförallt två banker som är hårt exponerade mot bolån; Swedbank som har 25% av bolånemarknaden och Handelsbanken som har 23%.

År 2018 talades det mycket om ökad konkurrens, men de fyra storbankerna dominerar ännu och har tillsammans 76% av bolånemarknaden. De s.k. ”uppstickarna” (Nordnet och Landshypotek) har tillsammans en marknadsandel på 0,25%. De är för små för att på allvar sätta press på de stora drakarna. Precis som Konkurrensverket konstaterat präglas bolånemarknaden av bristande konkurrens. Det är också grundorsaken till att bankerna kan upprätthålla sina höga marginaler på bolån. Därför föreslår vi i denna rapport:

1. Minska ränteskillnadsersättningen (dvs. straffavgiften för kunder som bryter ett lån i förtid)
2. Finansinspektionen bör åter börja nettoredovisa bankernas bolånemarginaler
3. Äldre har ofta dåliga villkor och svårt att byta bank, vilket är något Regeringen bör utreda
4. Lagen från 1/1 2017 har inte gett bankkunderna bättre information och bör därför ses över
5. Använd statliga SBAB för att sätta press på bolånemarknaden

| Nyckeltal för svenska hypotek | Swedbank | Handelsbanken | Nordea | SEB |
|---------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Kundnöjdhet enl. SKI (index) | 59,5 | 72,3 (bäst) | 58,5 (sämst) | 65,7 |
| 3 mån ränta under 2018 (snitt) | 1,52% | 1,60% (sämst) | 1,49% | 1,43% (bäst) |
| 2 års ränta under 2018 (snitt) | 1,57% | 1,55% | 1,57% (sämst) | 1,51% (bäst) |
| 5 års ränta under 2018 (snitt) | 1,98% | 1,95% (bäst) | 1,99% | 2,00% (sämst) |
| Marknadsandel bolån | 25% | 23% | 15% | 15% |
| Utlåning till hushåll, mnkr | 807 533 mnkr | 742 199 mnkr | 445 940 mnkr | 452 609 mnkr |
| Räntenetto hypotek, mnkr | 13 330 mnkr | 13 688 mnkr | 7 667 mnkr | 5 130 mnkr |
| Räntenetto-ökning sedan år 2010 | 228% | 149% | 185% | 142% |
| Hypotekens andel av koncernen | 53% | 44% | 17% | 24% |
| Kreditrating S&P (lång sikt) | AA- | AA- | AA- | A+ (sämst) |

2 Bakgrund

Marknaden för bolån domineras av fyra stora banker. Två av dem, Swedbank och Handelsbanken, har tillsammans hälften av marknaden. När konkurrenssituationen är bristfällig sätts priset (i detta fall bolåneräntan) på en högre nivå än om konkurrensen varit god. På dessa marknader behövs fungerande regelverk och myndigheter som bl.a. verkar för att minska bankernas kunskapsöverläge gentemot kunden. Denna rapport granskar hur mycket pengar bankerna tjänar på bolån och ska ses som en del i detta upplysande arbetet.

2.1 Metod

Data från SCB har använts för att räkna fram bankernas marknadsandelar för bolån. De data som använts är ”utlåning till hushåll med säkerhet i bostad”.

För att få fram hypotekens räntenetton har bankernas årsredovisningar på koncern- och hypoteksnivå använts från år 2010 till år 2019.

Alla banker, förutom SEB, särredovisar siffrorna för hypotek. Istället har SEB valt att dölja utlåningen till privatpersoner genom att lägga samman räntenettet för småföretag och privatkunder i årsredovisningen. För att beräkna räntenettet från bolån används därför samma data och metod som ekonomijournalisten Anderas Cervenka använde i en artikel i Svenska Dagbladet¹ år 2016. Räntenettet från hypotek utgjorde år 2015 54 procent av posten ”Företag & privatkunder”. Denna andel används för att bakräkna SEB:s räntenetto från bolån för åren 2016, 2017 och 2018. När siffran jämförs med övriga bankers räntenetton från bolån förefaller beräkningen rimlig men något underskattad.

¹ <https://www.svd.se/storbankerna-gor-miljardvinster-pa-bolanen>

3 Marknadsandelar och bolånemarginal

Bolånemarknaden domineras av fyra stora banker; Swedbank med 25 procent, Handelsbanken 23 procent, SEB 14 procent och Nordea 14 procent. Tillsammans har de 76 procent av marknaden. Därefter kommer statliga SBAB 9 procent, Länsförsäkringar 7 procent, Danske bank 4 procent och Skandiabanken 2 procent. De små sparbankerna har tillsammans 2 procent av marknaden.

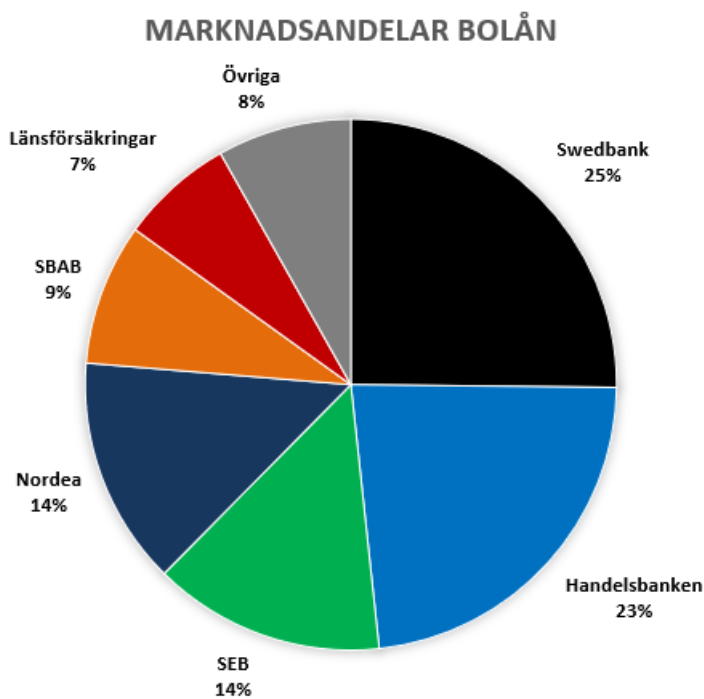
Två nya aktörer har etablerat sig på bolånemarknaden. Statistik från SCB visar att de s.k. ”uppstickarna”, dvs.

Nordnet och Landshypotek, tillsammans har 0,25 procent av marknaden.

Konkurrensverket konstaterade i en tidigare rapport att den svenska bolånemarknaden är en starkt koncentrerad s.k. oligopolmarknad² som präglas av bristande konkurrens. Även om det etablerat sig två nya aktörer sedan Konkurrensverket skrev sin rapport år 2016, har det inte hänt mycket när det kommer till marknadsandelar. Det senaste årets tal om ökad konkurrens är starkt överdriven.

Eftersom det råder bristande konkurrens har Finansinspektionen i uppdrag av regeringen att bl.a. ”stärka konsumenternas ställning på finansmarknaden genom finansiell folkbildning”³. Ett led i detta är att varje kvartal publicera bankernas bruttomarginaler på bolån. Finansinspektionen beräknar bruttomarginalen genom att ta bankernas faktiska utlåningsränta minus deras finansieringskostnad. Det är bra att Finansinspektionen tar fram dessa data, men de bör även beräkna nettomarginalen, för att göra det tydligare hur mycket bankerna tjänar mer exakt.

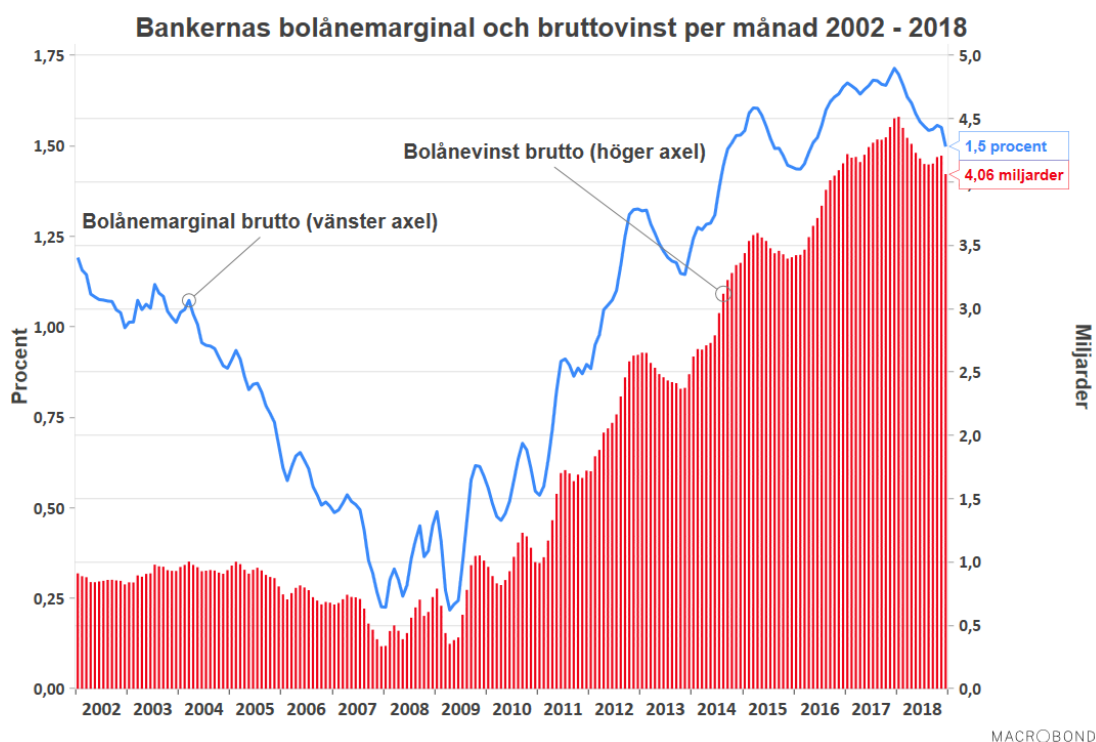
Bolånemarginalen brutto ligger idag på 1,5 procent. Snittet sedan Finansinspektionen började beräkna bolånemarginalen ligger på 1 procent. I kronor handlar det om en bruttovinst på bolån på över 50 miljarder år 2018.



² <http://www.konkurrensverket.se/nyheter/fortsatt-svart-att-utmana-storbankerna/> 31 mars 2016

³ Regleringsbrev 2017 Finansinspektionen

Bruttomarginalen ökade kraftigt mellan åren 2009 och 2017, för att falla tillbaka något under år 2018. Konkurrensverket menar att uppgången kan vara en indikation på att priskonkurrensen minskat under senare år⁴. Att bolånemarginalen minskat under år 2018 kan alltså tyda på att de nya aktörerna ändå satt viss press på de stora drakarna. Effekten ska emellertid inte överdrivas. Den stora effekten kommer av att bostadsmarknaden fick en sänkning under hösten år 2017 då priserna i bl.a. Stockholm föll med 10 procent. Bankerna lyckades inte upprätthålla samma marginaler på den något svalare bostadsmarknaden.



Bankerna brukar hävda bolånemarginalen ökar som följd av strängare kapitaltäkningsregler. Det stämmer, men bara på marginalen. Kapitaltäkningsreglerna förklarar nämligen bara ca 0,1 procentenheter av bolånemarginalen⁵. Det som främst drivit upp bolånemarginalen från år 2010 är bankernas ökade räntenetton (framkommer senare i rapporten).

Bankernas bruttovinst⁶ på bolån har ökat från 0,9 miljarder kronor per månad år 2002 (då Finansinspektionen började mäta bolånemarginalen) till 4 miljarder per månad år 2018. Under 2018 låg bankernas bruttovinst på bolån på 51,2 miljarder. Det är dubbelt så mycket som polisens hela budget. På 10 år har bruttovinsten på bolån ökat med 500 procent.

⁴ Konkurrensverket, Rapport 2016:2, Storbankskoncernernas olika verksamheter, sid 45

⁵ Finansinspektionen, Bankernas räntor och utlåning 5 december 2013 (Kv 3, 2013) sid. 20

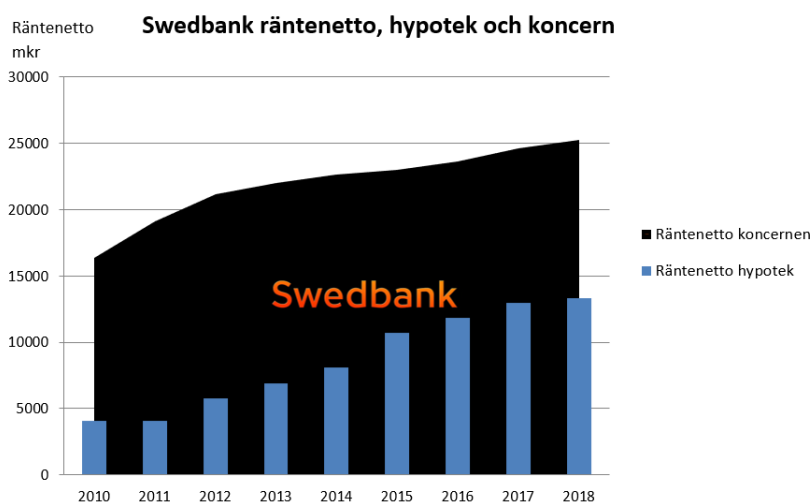
⁶ Bolånemarginalen multiplicerat med bolånestocken

4 Swedbank

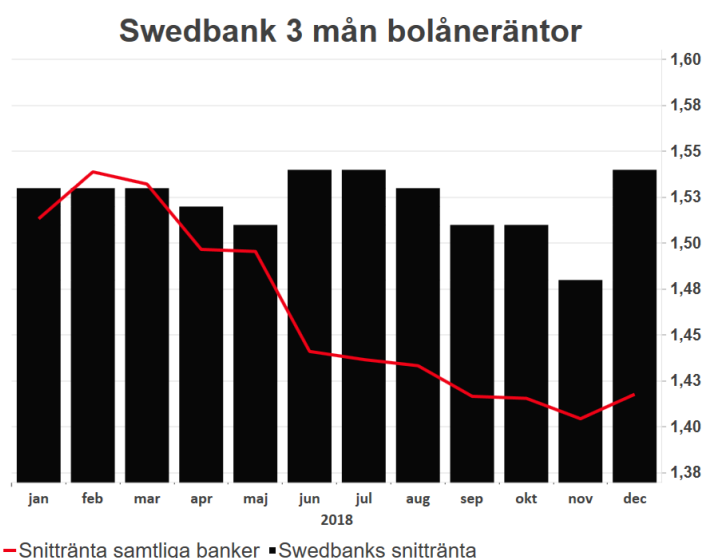
| | |
|--|-----------------------------|
| Marknadsdominans: | 25% |
| Utlåning till hushåll, miljoner kr: | 807 533 mnkr (767 047 mnkr) |
| Räntenetto, miljoner kr: | 13 330 mnkr (12 934 mnkr) |
| Ökning i procent sedan 2010: | 228% |
| Andel av koncernens räntenetto: | 53% |
| Rörelseresultat, miljoner kr: | 10 326 mnkr (9 654 mnkr) |

Swedbank är Sveriges största bolånebank med en fjärdedel av bolånemarknaden. Vinsten på lån (det s.k. ”räntenettet”) ligger på 13,3 miljarder. Bolånens andel av hela koncernens räntenetto har ökat från 25 procent år 2010 till 53 procent 2018. Banken blir allt mer exponerad mot bolån, vilket kan vålla bekymmer om bostadsmarknaden bromsar.

Räntenettet (dvs. vinsten på lån) har ökat med hela 228 procent sedan 2010.



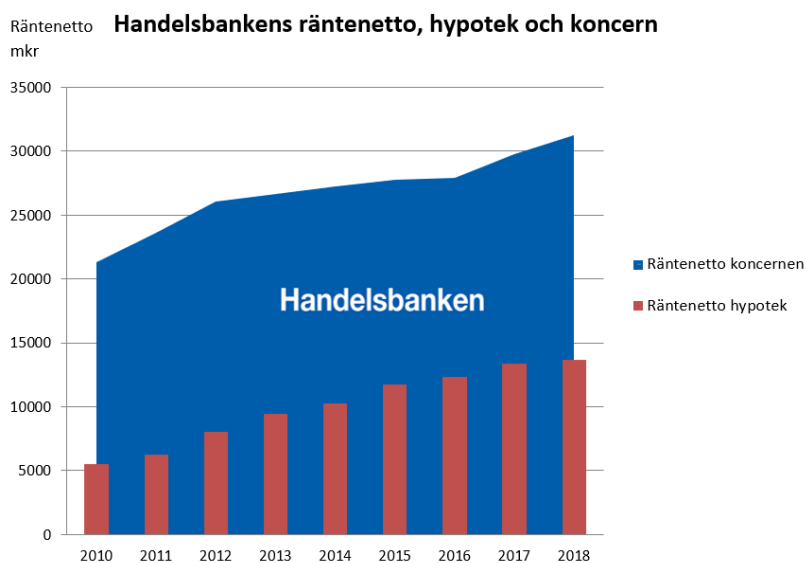
Räntan på 3 månaders bolån har rört sig från 1,53 procent i januari år 2018 till 1,54 procent i december. Under samma tid rörde sig snitträntorna (röd linje) för samtliga banker från 1,54 procent till 1,42 procent. Trots att Swedbank håller högre räntor än snittet, har de inte tappat några marknadsandelar och utlåningen till allmänheten ökar. Kunderna är dock allt annat än nöjda. När Svenskt kvalitetsindex mäter kundnöjdheten hamnar Swedbank på näst sista plats.



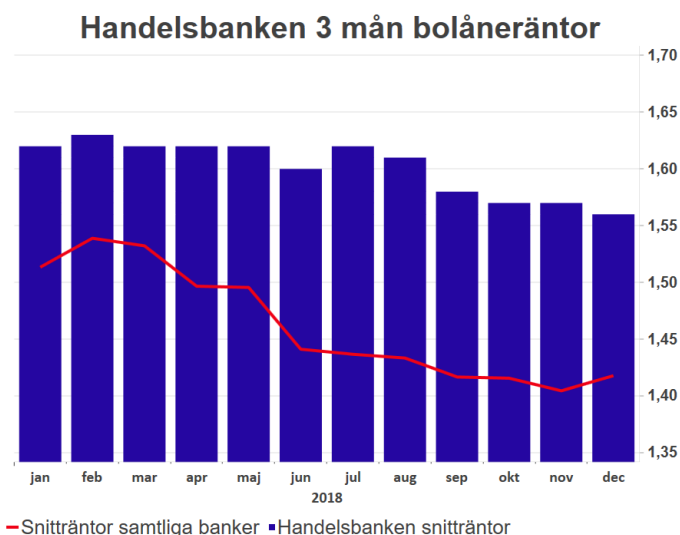
5 Handelsbanken

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Marknadsdominans: | 23% |
| Utlåning till hushåll, miljoner kr: | 742 199 mnkr (707 501 mnkr) |
| Räntenetto, miljoner kr: | 13 688 mnkr (13 357 mnkr) |
| Ökning i procent sedan 2010: | 149% |
| Andel av koncernens räntenetto: | 44% |
| Rörelseresultat, miljoner kr: | 11 366 mkr |

Handelsbanken är Sveriges näst största bolånebank och har 23 procent av marknaden. Vinsten på bolån (räntenettet) ligger på 13,6 miljarder. Bolånens andel av koncernens hela räntenetto ökar kraftigt. Från 26 procent år 2010 till 44 procent år 2018. Riksbankschef Stefan Ingves har uttalat att *"Svenska affärsbanker har blivit bolånebanker"*. Denna rapport bekräftar detta uttalande. Räntenettet har ökat med 149 procent sedan år 2010.



Handelsbanken har val att hålla markant högre bolåneräntor än genomsnittet. I januari hade de en snittränta på 1,63 procent och sänke sedan försiktigt mot 1,56 procent i december. Snitträntan för samtliga banker låg i december på 1,42 procent.



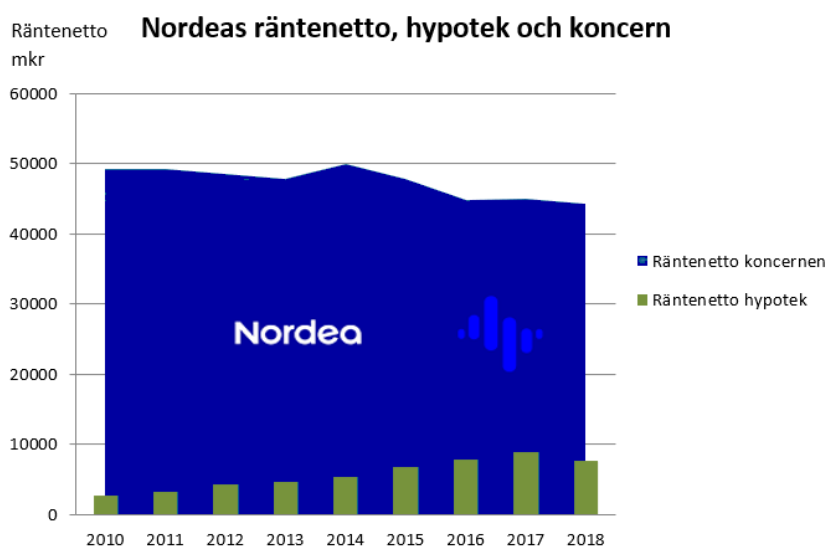
Trots den höga räntan är Handelsbanken den bank som har högst kundnöjdhet i Svenskt kvalitetsindex av de svenska storbankerna. Det kan bero på att Handelsbanken är den bank som har bäst lokal förankring med sina 420 kontor. Att ha lokala kontor att vända sig till är något som många av Villaägarnas medlemmar uppskattar och något som kunder också tar hänsyn till i val av bank.

6 Nordea

| | |
|--|-----------------------------|
| Marknadsdominans: | 15% |
| Utlåning till hushåll, miljoner kr: | 445 940 mnkr (442 465 mnkr) |
| Räntenetto, miljoner kr: | 7 667 mnkr |
| Ökning i procent sedan 2010: | 185% |
| Andel av koncernens räntenetto: | 17% |
| Rörelseresultat, miljoner kr: | 6 293 mnkr (6 993 mnkr) |

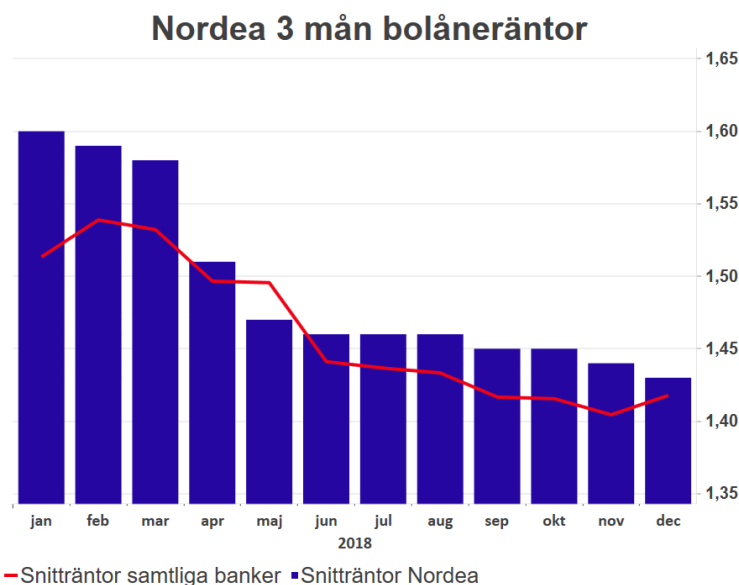
Nordea är som koncern den största av de fyra storbankerna. Däremot är de inte störst på bolånesidan. De har 15 procent av marknaden.

Räntenettet ligger på 7,6 miljarder och har sedan år 2010 ökat med 185 procent. Bolånens andel av koncernens hela räntenetto har ökat från 5 procent år 2010 till 17 procent år 2018.



Nordea har lägst förtroende av samtliga banker i Sverige, enligt Svenskt kvalitetsindex. En delförklaring kan vara flytten av huvudkontoret till Finland och neddragningen av kontor.

Nordea försöker höja kundnöjdheten och har därför under året sänkt snitträntorna på 3 månaders bolån från 1,60 procent till 1,43 procent. Det återstår att se om detta kommer ge effekt i ökad kundnöjdhet.



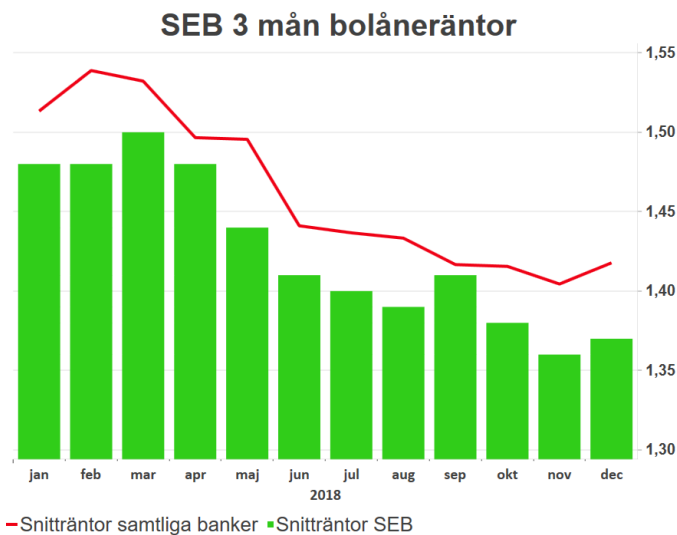
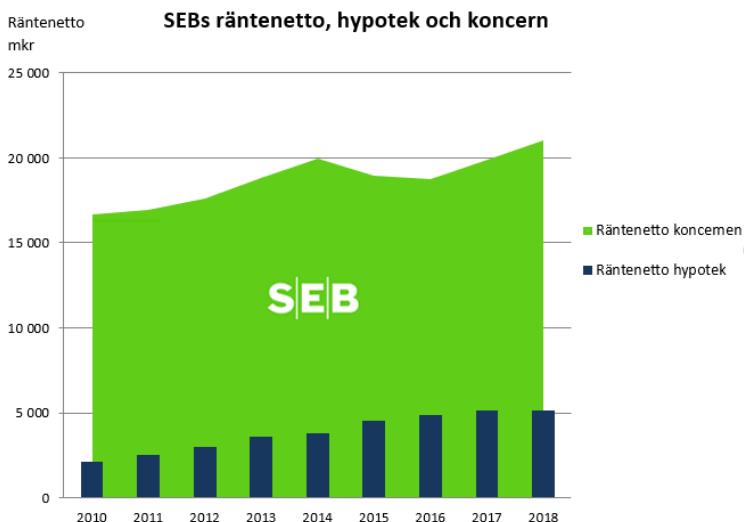
7 SEB

| | |
|--|--------------------------------------|
| Marknadsdominans: | 15% |
| Utlåning till hushåll, miljoner kr: | 452 609 mnkr |
| Räntenetto, miljoner kr: | 5 130 mnkr (5 110 mnkr) |
| Ökning i procent sedan 2010: | 142% |
| Andel av koncernens räntenetto: | 24% |
| Rörelseresultat, miljoner kr: | 7 845 mkr ("Företag & Privatkunder") |

SEB är den tredje största banken på bolånesidan med 15 procent av marknaden. SEB särredovisar inte utlåning till hushåll i bankens årsrapport. Därför har vi tvingats göra en bedömning av hypotekens andel av koncernen. Vi valde att använda samma andelstal som ekonomijournalist Andreas Cervenka gjorde i en artikel i SvD den 2 mars 2016, nämligen 54 procent av räntenettet för "Företag & Privatkunder".

Utifrån detta gör vi bedömningen att räntenettet från bolån ökat från 2,1 miljarder år 2010 till 5,1 miljarder år 2018. En ökning med 142 procent. Räntenettet från bolån utgör 24 procent av koncernens hela räntenetto.

SEB har lägst 3 månaders bolåneränta av landets storbanker. Kundnöjdheten ligger strax under genomsnittet.



8 Politiska förslag för ökad konkurrens

1. Ränteskillnadsersättningen, alltså den straffavgift kunder måste betala för att bryta ett lån i förtid, är mycket hög i Sverige. Det har en konkurrenshämmande effekt, men innebär även att kunder som egentligen vill binda, istället väljer rörligt bolån. Regeringen bör utreda detta, i syfte att kraftigt minska ränteskillnadsersättningen.
2. Idag redovisar Finansinspektionen bruttomarginalen för bolån. Det är bra, men många banker avfärdar bolånemarginalen genom att säga att den inte tar hänsyn till verkliga kostnader. År 2012 gav regeringen Finansinspektionen i uppdrag att räkna på nettomarginalen. Tyvärr görs inte längre denna beräkning. För att öka transparensen i banksektorn bör Finansinspektionen av regeringen få i uppdrag att åter börja redovisa bankernas nettomarginal.
3. Många äldre vittnar om att räntorna höjs när de blir äldre. Det går inte heller att byta bank, eftersom andra institut förvägrar bolån. Här behövs en utredning tillsättas för ökad konkurrens. Överhuvudtaget hamnar gruppen äldre ofta i kläm, när det kommer till bolån. Inte minst när man blivit änka eller änkeman, och behöver lån till ett läckande tak och banken säger nej, trots mycket låg belåningsgrad.
4. I syfte att öka öppenheten och insynen för konsumenterna gäller sedan 1 januari 2017 nya regler för bolån. Lagstiftarens intention var att låntagarna skulle få information om bakomliggande faktorer som påverkat den bolåneränta som erbjuds. Många vittnar dock om att lagen inte gjort någon skillnad, vilket är något Finansinspektionen bör titta närmare på.
5. Statliga SBAB har under år 2018 agerat prispressare och bidragit till att minska den genomsnittliga marginalen på bolån. Det är en viktig roll även framgent.