

Bankrapport 2020

Sveriges bästa bolånebank 2019 koras

Håkan Larsson, Sollentuna 2020-02-17



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

Innehåll

Sammanfattning	3
1 Inledning och disposition	4
2 Riksbanken höjer styrräntan	5
3 Marknadsandelar	6
4 Bolånemarginalen	6
5 Bruttovinst	7
6 Snitträntor	8
7 Bästa räntorna 2019	10
8 Hur nöjda var bankkunderna med bankerna?	11
9 Bästa och sämsta bolånebank 2019	12
Bilaga 1 – Metod	13

Sammanfattning

I 2020 års bankrapport koras den bästa bolånebanken under året 2019. Villaägarna har valt att titta på fyra olika faktorer: rörlig bolåneränta, två års bunden ränta, fem års bunden ränta och tagna marknadsandelar. Det sistnämnda ser vi som ett mått på hur populär banken är. Det bygger på antagandet att en bank som tar marknadsandelar är uppskattad av kunderna.

För att kunna utse en vinnare konstruerades även ett index (se bilaga 1), där de bästa resultaten i de olika kategorierna gavs 10 poäng, medan de sämsta resultaten fick 0 poäng.

Sammanvägningen av de fyra faktorerna gjorde att dessa bankerna hamnade på prisballen:

- 1) **Landshypotek**
- 2) **Skandiabanken**
- 3) **SEB**

Landshypotek är en bank från 1836. Tidigare erbjöd de bara lån till jord- och skogsbrukare, men hösten 2017 öppnade banken även upp för bolån till småhusägare. Deras marknadsandelar är ännu små, men deras förmånliga räntor gör att de växer stadigt. Banken har ca 84 000 kunder som är verksamma inom jord och skog, lånar till hus eller är sparare. Utlåningen ligger på 69,4 mdkr till det svenska jord- och skogsbruket och drygt 7 mdkr till bolån¹.

Skandiabanken är ett ledande pensionsbolag som erbjuder tjänstepension med förebyggande hälsoförsäkring samt bolån och sparande. Av Skandias närmare 2 miljoner kunder är 1,4 miljoner också deras ägare. När Riksbanken i december 2018 aviserade sin första räntehöjning sedan 2011 var Skandiabanken en av få aktörer som inte höjde sina bolåneräntor.

SEB hamnar på bronsplats i Villaägarnas ranking och är den klart bästa av landets storbanker. SEB grundades 1856 och har idag 15 procent av bolånemarknaden, vilket gör den till Sveriges tredje största bolånebank. SEB har högst kundnöjdhet bland Sveriges storbanker enligt SKI:s index och tog marknadsandelar under 2019, till skillnad från exempelvis Handelsbanken och Swedbank som tappade marknadsandelar.

¹ Bokslutskommuniké 2019

1 Inledning och disposition

Villaägarnas Riksförbund ger årligen ut en bankrapport där banksektorn granskas. Ifjol granskades de fyra storbankernas räntenetton och hur mycket de tjänar på svenska bolånekunder. I år lägger vi istället fokus på att kora bästa bolånebank 2019.

För att kunna rangordna bankerna har vi framför allt tittat på fyra olika faktorer, den rörliga bolåneräntan, bunden två års ränta och bunden fem års ränta. Men räntor är inte allt. En bank kan ha höga räntor, men ändå vara populär eftersom servicenivån är god. Därför finns även bankens ”popularitet” med i vårt index.

Det finns olika sätt att mäta hur nöjda kunderna är med en bank, exempelvis genom enkätundersökningar. Vi har istället valt att mäta ”popularitet” genom att titta på hur bankernas marknadsandelar har förändrats från december 2018 till december 2019. Vi gör antagandet att en bank som tar marknadsandelar från andra banker, erbjuder något som kunderna uppskattar.

Samtliga fyra komponenter viktas lika tungt i vår modell. Den bank som hade lägst bolåneränta fick 10 poäng, medan den som hade högst bolåneränta fick 0 poäng. Samma gäller tagna marknadsandelar. Den bank som tog flest marknadsandelar fick 10 poäng, medan den som tappade mest fick 0 poäng. Som mest kan en bank i vårt index alltså få 40 poäng. För vidare metodläsning, se bilaga 1.

Rapporten börjar med en kort genomgång av bankåret 2019. Vi tittar på hur bankerna reagerade när Riksbanken höjde styrräntan. Därefter går vi in på hur bolånemarginaler och bankernas bruttovinster har utvecklats. Sist går vi igenom hur räntor och marknadsandelar har utvecklats, för att med hjälp av dessa data kunna kora Sveriges bästa bolånebank 2019.

2 Riksbanken höjer styrräntan

Bankåret på bolånesidan började med att Riksbanken den 9 januari 2019 höjde styrräntan med 25 punkter. Från den historiskt låga nivån -0,50 procent till -0,25 procent. Bankerna reagerade lite olika på denna höjning. Statliga SBAB var den bank som höjde sina snitträntor mest, vilket är anmärkningsvärt givet att de som statlig bank ska agera prispressare på denna oligopolmarknad. Från december 2018 till januari 2019 höjdes SBAB:s snitträntor med 20 punkter.

Storbankernas höjningar varierade. Nordea höjde med 15 punkter, Swedbank 10 punkter, SEB 9 punkter och Handelsbanken 7 punkter. Alla banker höjde emellertid inte sina snitträntor. Skandiabanken valde att sänka sina rörliga räntor.

	Styrräntan höjs 25 punkter 9 jan 2019
SBAB	0,20 procentenheter
Länsförsäkringar	0,18 procentenheter
Nordea	0,15 procentenheter
Landshypotek	0,15 procentenheter
Swedbank	0,10 procentenheter
SEB	0,09 procentenheter
Handelsbanken	0,07 procentenheter
Danske Bank	0,03 procentenheter
Skandiabanken	-0,01 procentenheter

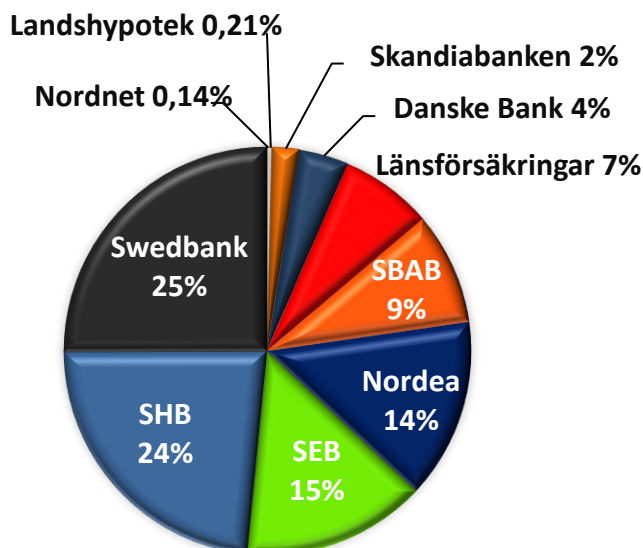
I oktober 2019 aviserade åter Riksbanken att styrräntan skulle höjas vid årsskiftet 2019/2020. Detta trots att inflationen låg på måttliga 1,3 procent och trots att ekonomin gick mot en lågkonjunktur. I normala fall skulle negativ makrodata signalera mer expansiv penningpolitik, inte tvärt om. Detta indikerar att Riksbanksdirektionen ville återgå till en mer restriktiv penningpolitik.

Före 2014 bedrev Riksbanken en penningpolitik där de "lutade sig mot vinden". Det innebar att de inte bara tog hänsyn till inflationen när de beslutade om räntorna, utan även (som i Norge) tog hänsyn till att låga styrräntor bygger upp bubblor i finanssektorn. De höll alltså styrräntan relativt hög. Denna räntepolitik övergavs dock 2014 och sedan dess har Riksbankens huvudfokus varit att få upp inflationsförväntningarna genom att bedriva en mycket expansiv penningpolitik med negativ styrränta och köp av egna statspapper. Villaägarna är i grunden positiva till att Riksbanken försöker återgå till en mer stram penningpolitik, eftersom medlemmarna riskerar att hamna i kläm om det byggs upp allt för stora obalanser inom finans- och bostadssektorn.

3 Marknadsandelar

Bolånemarknaden domineras av fyra stora banker; Swedbank med 25 procent, Handelsbanken 24 procent, SEB 15 procent och Nordea 14 procent. Tillsammans har de 77 procent av bolånestocken, vilket är en minskning med knappt en procentenhet sedan ifjol.

Därefter kommer SBAB på 9 procent, Länsförsäkringar 7 procent, Danske Bank 4 procent och Skandiabanken 2 procent. Uppstickaren Nordnet har 0,14 procent av marknaden och Landshypotek 0,21 procent.



Det talas ofta om att konkurrensen på bolånemarknaden har ökat och det har också etablerat sig ett antal nya aktörer på bolånemarknaden. Utöver nyss nämnda Landshypotek och Nordnet, finns även Avanza och Enkla. Utmanarnas marknadsandelar är emellertid försvinnande små. De stora drakarna Swedbank, Handelsbanken, SEB och Nordea dominerar alltjämt bostadsutlåningen.

4 Bolånemarginalen

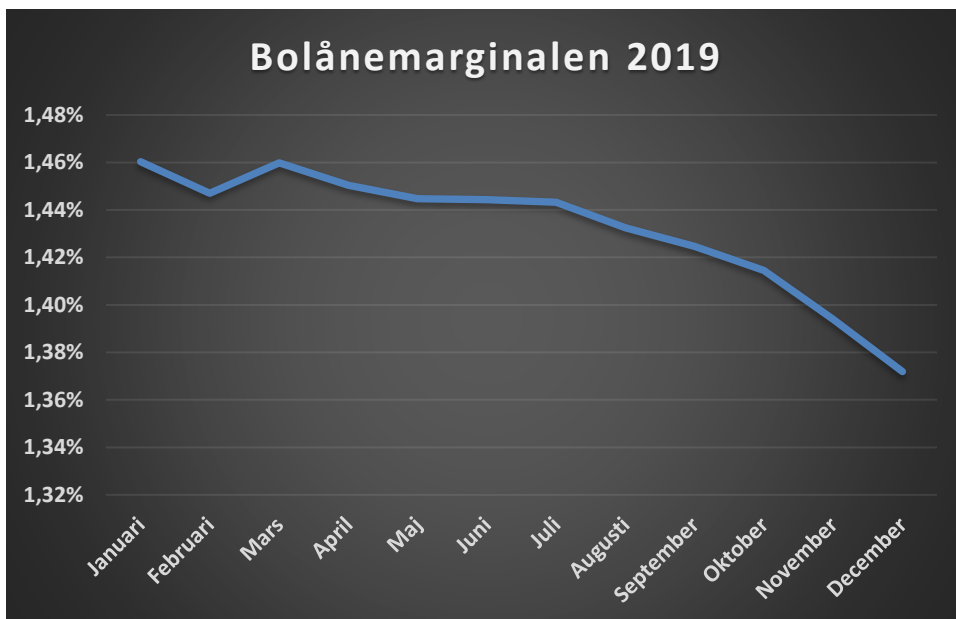
Konkurrensverket har beskrivit den svenska bolånemarknaden som en starkt koncentrerad s.k. oligopolmarknad² som präglas av bristande konkurrens. Finansinspektionen har därför i uppdrag av regeringen att bland annat ”stärka konsumenternas ställning på finansmarknaden genom finansiell folkbildning”³. Ett led i detta är att varje kvartal publicera bankernas bruttomarginaler på bolån. Finansinspektionen beräknar bruttomarginalen genom att ta bankernas faktiska utlåningsränta minus deras finansieringskostnad.

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

³ Regleringsbrev 2020 Finansinspektionen

Under 2019 minskade bolånemarginalen något. I januari låg marginalen på 1,46 procent, medan den i december låg på 1,37 procent.

Den nedåtgående trenden har hållit i sig sedan vintern 2017, då bostadsmarknaden drabbades av en rejäl



sättning. På många marknader föll bostadspriserna med upp emot 10 procent. Turbulensen på bostadsmarknaden kan ha bidragit till att marginalen har pressats något. En annan faktor som har pressat marginalen är den tidigare nämnda höjningen av styrräntan. Man kan tydligt se i statistiken hur bankerna passade på att höja sina marginaler när Riksbanken sänkte styrräntan. När Riksbanken nu höjer styrräntan, är det inte lika enkelt för bankerna att ta ut samma marginaler.

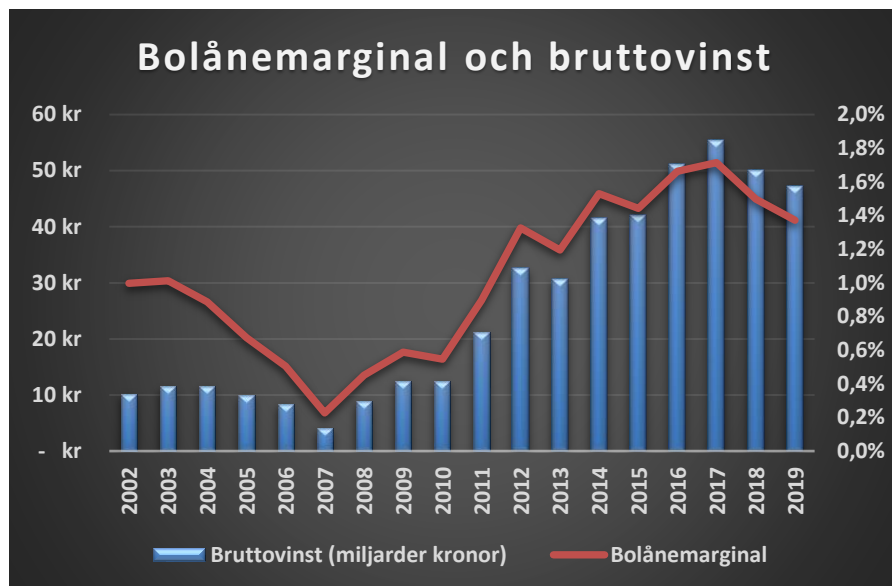
En tredje faktor som kan ha påverkat bolånemarginalen är det faktum att fler aktörer etablerat sig på bolånemarknaden. Som tidigare nämnts är dessa ännu försvinnande små, men de tar ändå sakta men säkert marknadsandelar från övriga banker. Detta kan mycket väl stressa storbankerna och bidra till något minskande marginaler.

5 Bruttovinst

Finansinspektionen publicerar bankernas bruttomarginal på bolån. Den beräknas genom att ta bankernas faktiska utlåningsränta minus den kostnad banken har att finansiera utlåningen. Denna siffra säger emellertid inte så mycket, men multiplicerar man bolånemarginalen med bankernas totala bolånestock får man ett mått på hur mycket banksektorn tjänar brutto per år på svenska bolån.

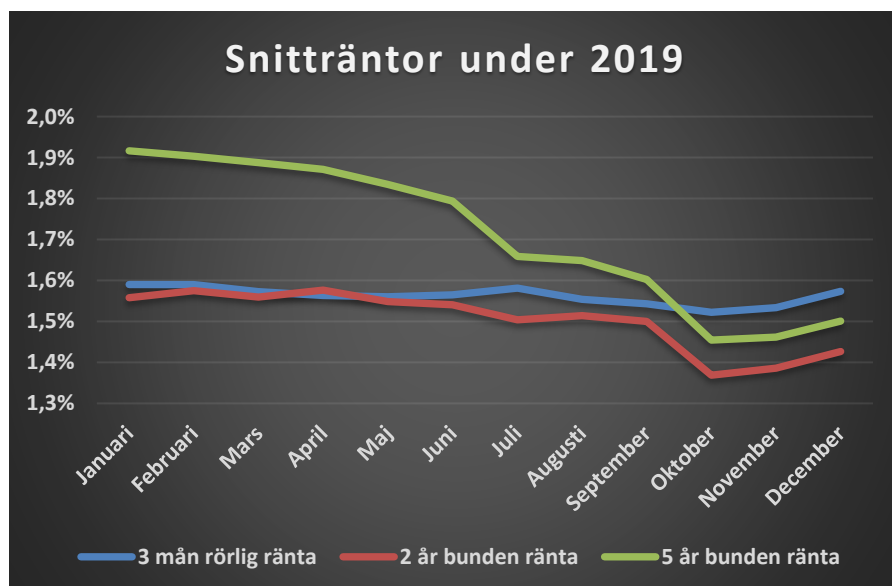
Bruttovinsten på bolån har ökat mycket kraftigt sedan 2002, då Finansinspektionen började mäta bolånemarginalen. Bankernas samlade bruttovinst på bolån låg 2002 på 10 miljarder kronor i dagens penningvärde. 2019 hade denna siffra ökat till 47 miljarder kronor.

Även om siffrorna sedan 2017 pekar åt rätt håll ur ett bolåneperspektiv, ligger både bolånemarginalen och bruttovinsten på mycket höga nivåer ur ett historiskt perspektiv. Snittet sedan Finansinspektionen började mäta bolånemarginalen ligger på 1,03 procent. Bolånemarginalen toppade i december 2017 på 1,7 procent.



6 Snitträntor

År 2019 var ett mycket intressant år ur ett ränteperspektiv. Det var året då de bundna räntorna föll till nivåer under de rörliga räntorna. Även om detta inte är ovanligt i ett internationellt perspektiv, så händer det sällan i Sverige. Detta ändrade också delvis analysen kring huruvida bolånekunder ska binda sina bolån, eller behålla dem rörliga. Av rörliga bolån, två års bundna och fem års bundna var det framför allt det sistnämnda som föll kraftigt. I januari 2019 låg fem års bundna bolån på i snitt 1,92 procent. I december hade denna siffra minskat till 1,50 procent. Det ska jämföras med rörliga bolån som i december låg på i snitt 1,57 procent.



Rekommendationen de senaste 20 åren har varit att ligga på rörliga bolån. Det är bara vid ett par tillfällen det har lönat sig att binda. Det ena var innan räntorna började gå upp 2006, det andra innan räntorna började gå upp 2010. Vid båda dessa tillfällen var förtjänsten av att binda låg. Men

eftersom de bundna bolånen nu är lägre än de rörliga, blir rekommendationen en annan än tidigare år. Nu rekommenderar Villaägarna sina medlemmar att överväga att binda sina lån.

Det som talar emot att binda lånen är att världen står inför en lågkonjunktur. När ekonomin bromsar in och inflationen faller brukar Riksbankerna svara med sänkt styrränta. Sänkt styrränta skulle innebära att den rörliga räntan minskar. Man ska dock ha i åtanke att styrräntan redan ligger på låga 0 procent. När styrräntan låg på -0,50 procent, mellan februari 2016 och januari 2019, låg den rörliga bolåneräntan i snitt på 1,54 procent.

6.1 Ränteskillnadsersättning

Den som överväger att binda, måste emellertid tänka på att man kan drabbas av en straffavgift (s.k. "ränteskillnadsersättning") om lånet löses i förtid. Den är hög och binder upp kunder till en viss bank. Villaägarna har kritiserat den höga ränteskillnadsersättningen eftersom den bidrar till försämrad konkurrens.

Bankerna har rätt att ta ut en ränteskillnadsersättning, med motiveringen att banken måste ta upp ett lån, för att kunna låna ut pengar. Om kunden vill betala av hela eller delar av ett bundet lån innan bindningstiden är slut, måste banken ändå betala en ränta för lånet tills det skulle ha löpt ut. Avgiften är dock oskäligt hög givet bankernas extremt låga finansieringskostnader.

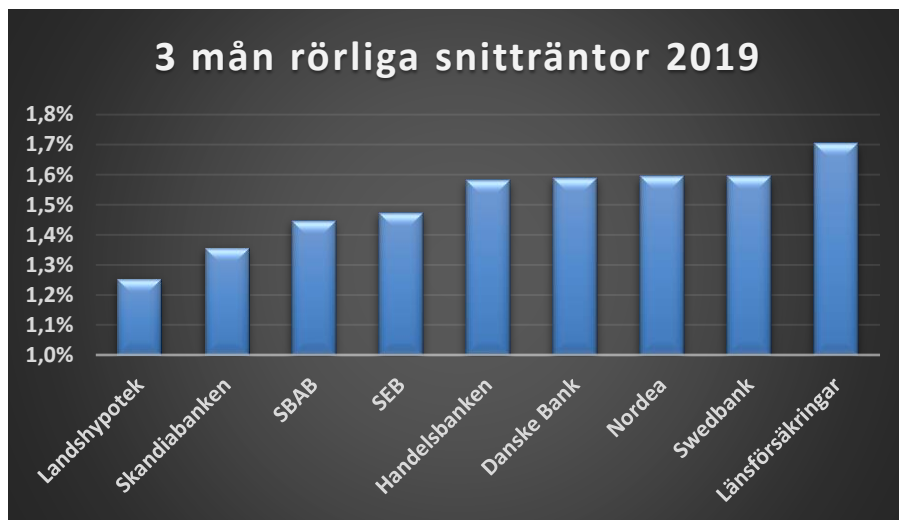
Den som bundit ett lån på 2 miljoner till 2 procents ränta och bryter det två år i förtid får betala en ränteskillnadsersättning på 33 700 kronor till banken. Ligger räntan på 1,5 procent och lånet på 1 miljon och man bryter lånet ett år i förtid hamnar ränteskillnadsersättningen på 4 000 kronor. Båda beräkningarna bygger på att räntan bands efter den 1 juli 2014.

Det är dock inte bara av konkurrensskäl som ränteskillnadsersättningen bör minska. Riksbankschef Stefan Ingves har vid flertalet tillfällen talat om risken för samhället i stort när många ligger på rörliga lån. Han har till och med varit inne på att genom lagstiftning tvinga människor att binda sina lån⁴. Det är något som Villaägarna tagit starkt avstånd ifrån eftersom det skulle inskränka avtalsfriheten. Ett bättre sätt vore att slopa, eller åtminstone halvera, dagens höga ränteskillnadsersättning.

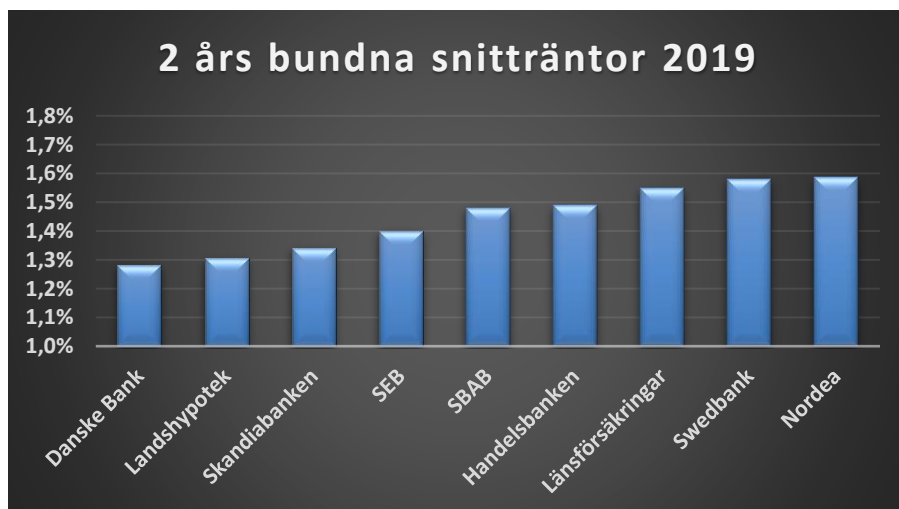
⁴ <https://www.svd.se/ingves-lagstifta-att-bolan-maste-bindas-till-fast-ranta>

7 Bästa räntorna 2019

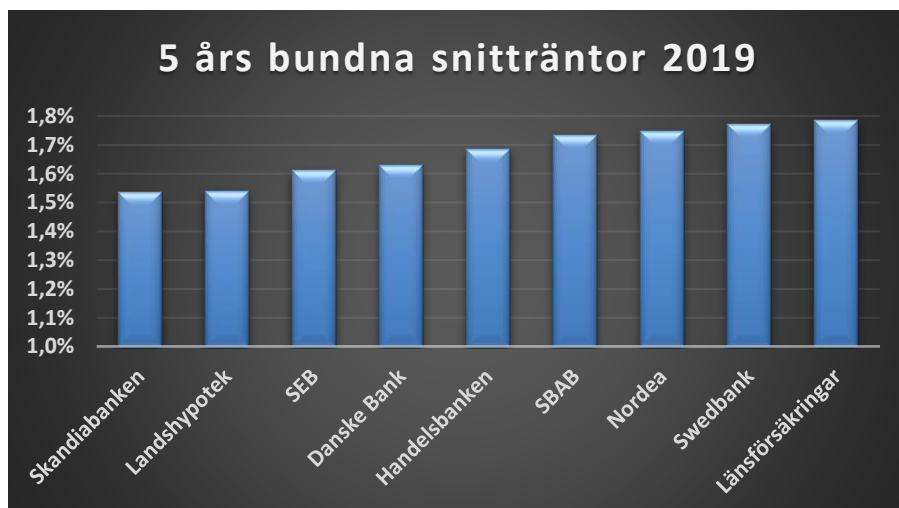
Under 2019 hade Landshypotek de lägsta rörliga snitträntorna, följt av Skandiabanken och statliga SBAB. Landshypotek hade en snittränta på sina rörliga bolån på 1,25 procent och Skandiabanken på 1,36 procent, medan SBAB låg på 1,45 procent. Högst rörliga bolån hade Länsförsäkringar på 1,70 procent.



När det kommer till tvåårs bundna räntor hade Danske Bank de lägsta räntorna under 2019. De hade en snittränta på 1,28 procent. Näst lägst ränta hade Landshypotek på 1,30 procent och därefter kom Skandiabanken på 1,34 procent. Högst snitträntor hade Nordea på 1,59 procent.



Skandiabanken hade lägst snittränta på de längre löptiderna. Femårsräntan låg på 1,53 procent. Därefter kom Landshypotek på 1,54 procent och SEB på 1,61 procent. Högst snitträntor på fem års bundna lån hade Länsförsäkringar på 1,79 procent.



8 Hur nöjda var bankkunderna med bankerna?

Svenskt kvalitetsindex (SKI) tar varje år fram en lista över hur nöjda kunderna är med sina banker på bolånesidan. Mest nöjda var kunderna med SBAB som fick 76,3 i SKI:s index.

Därefter kom

Länsförsäkringar på 75,0.

Givet de höga bolåneräntorna, är det något förvånande att kunderna är nöjda med banken, men det kan bero på att Länsförsäkringar har god servicenivå.



Kunderna har lägst förtroende för Nordea och Swedbank. Många medlemmar hör av sig till Villaägarna och klagar över att den personliga servicen hos de mer traditionella bankerna har minskat. Det kan mycket väl ha bidragit till de låga betygen. Kunder kan ha haft samma bank ett helt liv och varit nöjda med servicen, men upplever nu en försämring. Och det gäller inte minst på de orter där lokalkontoren läggs ner. Kunderna upplever att man går från att ha en personlig relation med banktjänstemannen, till att bli en anonym siffra i ett dataprogram.

Ett annat sätt att mäta kundnöjdheten, vilket vi gör i vårt index, är att se om bankerna har tagit eller tappat marknadsandelar under året. Precis som i SKI:s index ligger Länsförsäkringar i topp. Länsförsäkringar ökade sina marknadsandelar med 0,25 procentenheter, medan Skandiabanken ökade med



0,24 procentenheter och Landshypotek med 0,09 procentenheter. I botten hittar vi Swedbank på -0,53 procentenheter och Handelsbanken på -0,22 procentenheter. Detta är något som bör oroa

koncernledningarna och som bör göra förhandlingsläget gentemot de banker som tappar marknadsandelar bättre under 2020.

9 Bästa och sämsta bolånebank 2019

I en sammanvägning⁵ mellan de olika bankerna, där hänsyn har tagits till nivån på den rörliga räntan under året, den två års bundna räntan, den fem års bundna räntan och förändrade marknadsandelar (som är en proxy på hur populär banken är) kan man se att uppstickaren Landshypotek hamnar i topp följt av Skandiabanken. SEB hamnar på en god tredjeplats. I botten hamnar Nordea, Länsförsäkringar och jumbon Swedbank.

Rank		Rörlig ränta	2 år bunden	5 år bunden	Förändrade marknadsandelar dec 2018 – dec 2019	Totalt index
1	Landshypotek	10,0	9,3	9,7	8,0	37,0
2	Skandiabanken	7,7	8,1	10,0	9,9	35,7
3	SEB	5,1	6,1	6,9	8,0	26,2
4	Danske Bank	2,5	10,0	6,2	6,3	25,0
5	SBAB	5,7	3,5	2,1	7,6	18,9
7	Handelsbanken	2,7	3,2	4,0	4,0	13,9
8	Nordea	2,4	0,0	1,6	7,4	11,4
6	Länsförsäkringar	0,0	1,2	0,0	10,0	11,2
9	Swedbank	2,4	0,1	0,6	0,0	3,1

Landshypotek har haft låga bolåneräntor under 2019 och får därigenom också ett högt index. De låga räntorna har bidragit till att banken har kunnat ta marknadsandelar. Swedbank å sin sida har haft höga både rörliga och bundna räntor, vilket avspeglar sig i tappade marknadsandelar. Möjligen påverkas Swedbanks marknadsandel också av den penningtvättaffär som har gett banken negativ publicitet under året. Det som överraskar mest i indexet, är hur Länsförsäkringar genomgående har höga räntor, men ändå är den bank som lyckats ta flest marknadsandelar.

Villaägarna säger grattis till Landshypotek, Skandiabanken och SEB. Vi ser fram emot lika goda resultat nästa år. Nordea, Länsförsäkringar och Swedbank har en tuff resa framför sig under 2020. Framförallt Swedbank ligger generellt sett mycket dåligt till i Villaägarnas ranking. De brottas med många problem, men har nu en ny styrelse på plats. Vi får hoppas att den nya styrelsen väljer att sätta kunderna i fokus. Det finns, som det heter, viss utvecklingspotential på det området.

⁵ Ett index där bästa banken på ett visst område givits 10 poäng och jumbo givits 0 poäng, se bilaga 1.

Bilaga 1 – Metod

För att beräkna indexet har följande formel använts:

$$V_n - V_B = A$$

$$\frac{10}{H}$$

$A \times H =$ Indexvärden för de olika bankerna

där:

$V_n =$ Räntan hos aktuell bank (eller tagna marknadsandelar)

$V_B =$ Högsta räntan (eller minst tagna marknadsandelar)

$H =$ Högsta värdet av A

Denna formel ger den bank som har lägst ränta (eller som tagit flest marknadsandelar från december 2018 till december 2019) 10,0 poäng. Den bank som har högst ränta (eller som tagit lägst antal marknadsandelar) får 0,0 poäng. Ju närmare en bank ligger den bästa banken, desto högre poäng.

Exempel:

Fem löpare springer 100m på följande tider:

Löpare A = 10:00

Löpare B = 10:05

Löpare C = 10:50

Löpare D = 10:55

Löpare E = 10:70

Löparnas tider jämförs med den långsammaste tiden:

Löpare A = -0:70

Löpare B = -0:65

Löpare C = -0:20

Löpare D = -0:15

Löpare E = 0:00

Därefter divideras 10 med den löpare som hade störst differens (dvs. 10 / Löpare A):

$$10 / 0,7 = -14,286$$

Till sist multipliceras löparnas jämförelsetal med -14,286 vilket ger indexet:

Löpare A = 10,0

Löpare B = 9,3

Löpare C = 2,9

Löpare D = 2,1

Löpare E = 0,0