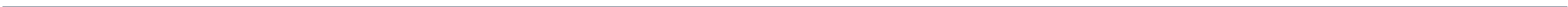


Boliglånsrapporten

Rapport 2 – 2023



1. Viktigste utviklingstrekk

Oppsummering

Første kvartal startet rolig med pause i rentehevingen, men to rentehevinger i henholdsvis mars og nå i mai gjør markedet svært uoversiktlig for boliglånskundene og bankene. Markedet forventer en renteheving til i juni og ganske sikkert en til over sommeren. I så fall får vi en rentetopp på boliglån rundt 5,3 % i høst.

Ser man på alle renteøkningene har boliglånskundene i snitt sluppet unna én av dem. Snittrenten er nå kommet opp i 4,55 % - en økning på 2,75 %-poeng siden rentehevingene, som har vært på 3 %, startet. Den siste rentehevingen fra Norges Bank blir effektivt i juni. Rentehevingene har bidratt til gjeldsveksten har flatet ut de siste fem månedene. 12 mnd veksten ligger kun på 3,7 %, som er det laveste nivået siden SSBs tidsserier begynte i 1996.

Vi ser ellers flere interessante utviklingstrekk:

▪ **Markedsandeler**

Danske Bank taper nå markedsandeler raskt i et marked hvor man nå må ta markedsandeler for å vokse på boliglån. Kun mindre endringer for andre banker i 1. kvartal 23 i følge våre estimater.

▪ **Listepriser**

Vanskelig å få oversikt på listepriser når rentehevingene kommer tett og noen banker drøyer hevingene. Fortsatt holdes det mest igjen på førstehjemslån og differansen til priser for ordinære fortsetter å øke. Fagforeningstilbudene er i all hovedsak veldig likt priset på tvers av forbund og samarbeidsbanker, men Nordea virker å heve litt senere mot sine fagforeningskunder enn resten av fagforeningsbankene.

▪ **Prisdifferensiering**

Risikoprising med hensyn på belåningsgrad (LTV) er omtrent fraværende markedet med unntak av digitalbankene. Kunder med lav LTV betaler nå høyere rente enn de med høy LTV. Alder, lånestørrelse og geografi (sentralitet) er alle tre meget viktige differensieringskriterier for ulik segmentprising. Konkurransen er aller hardest mot førstegangskjøpere (med høy LTV) i sentrale strøk. Dette gjenspeiles i prising og har bare blitt ytterligere forsterket dette kvartalet.

▪ **Besparelser**

Justerer man for perioden med varslingsfrist kan over 80 % av boliglånskundene spare på å flytte boliglånet til en bank med bedre rente. Kunder med lav belåningsgrad (<60%) kan nå i snitt spare nesten 0,5 %-poeng.

▪ **Gjeldesbetjeningsevne**

Et rentenivå som etter hvert vil overstige 5 % gir dramatiske utslag for privatøkonomien for de som har lånt opp mot grensen på 5 x bruttoinntekt i Boliglånsforskriften. Flere misligholdte lån bør gi utslag i økt risikoprising også i boliglånsmarkedet.

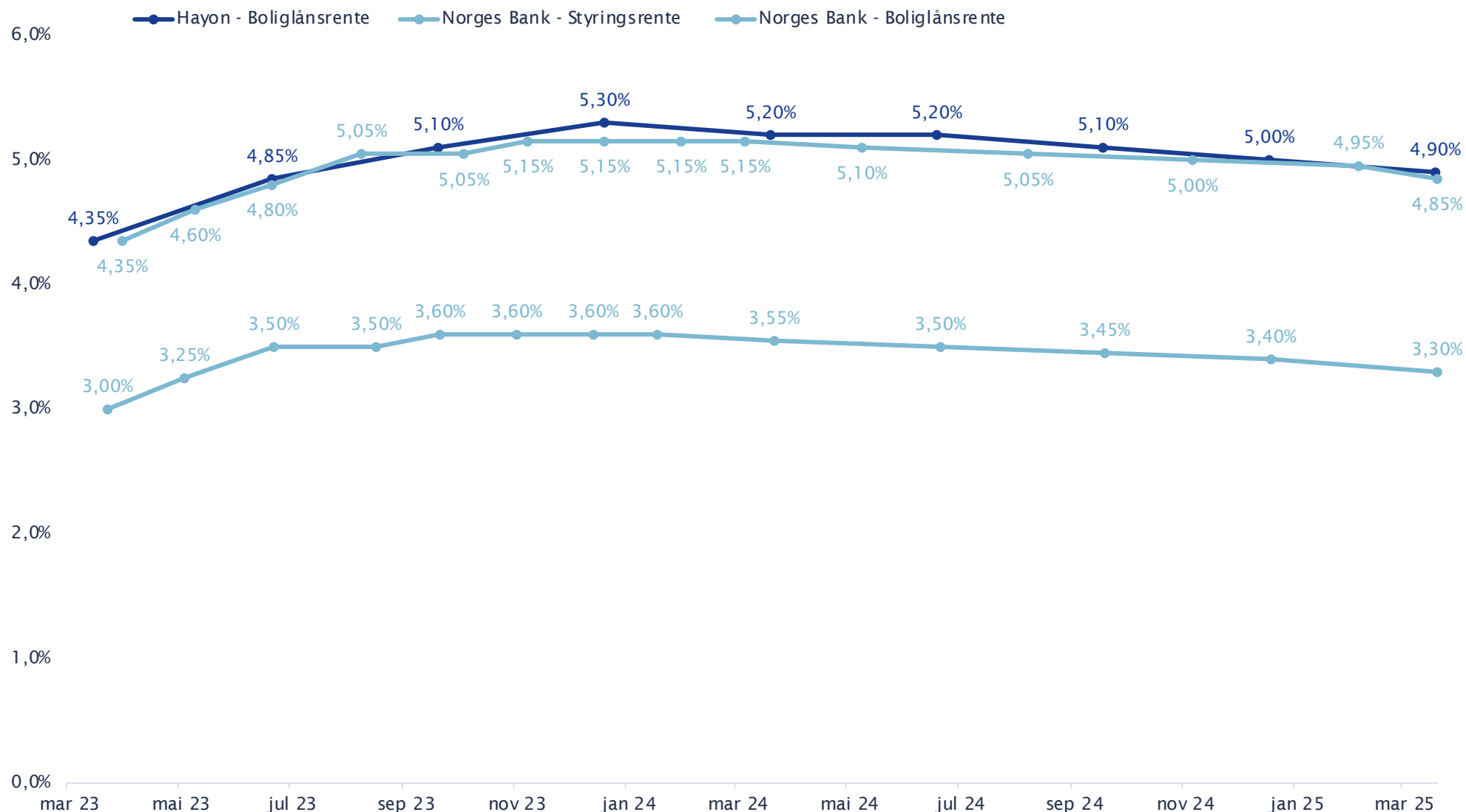
▪ **Lønnsomhet**

Estimert lønnsomhet for boliglånsvirksomheten er i vår modell stigende godt hjulpet av at innskuddsmarginer demmer opp for fortsatt lav boliglånsmargin sett mot Nibor. Forskjellen i lønnsomhet hos IRB-godkjente vs standardbanker forklarer hvorfor flere regionbanker nå legger store ressurser i å bli IRB-godkjente av Finanstilsynet.

1. Viktigste utviklingstrekk

Norges Banks renteprognose sammenliknet med hva markedet forventer

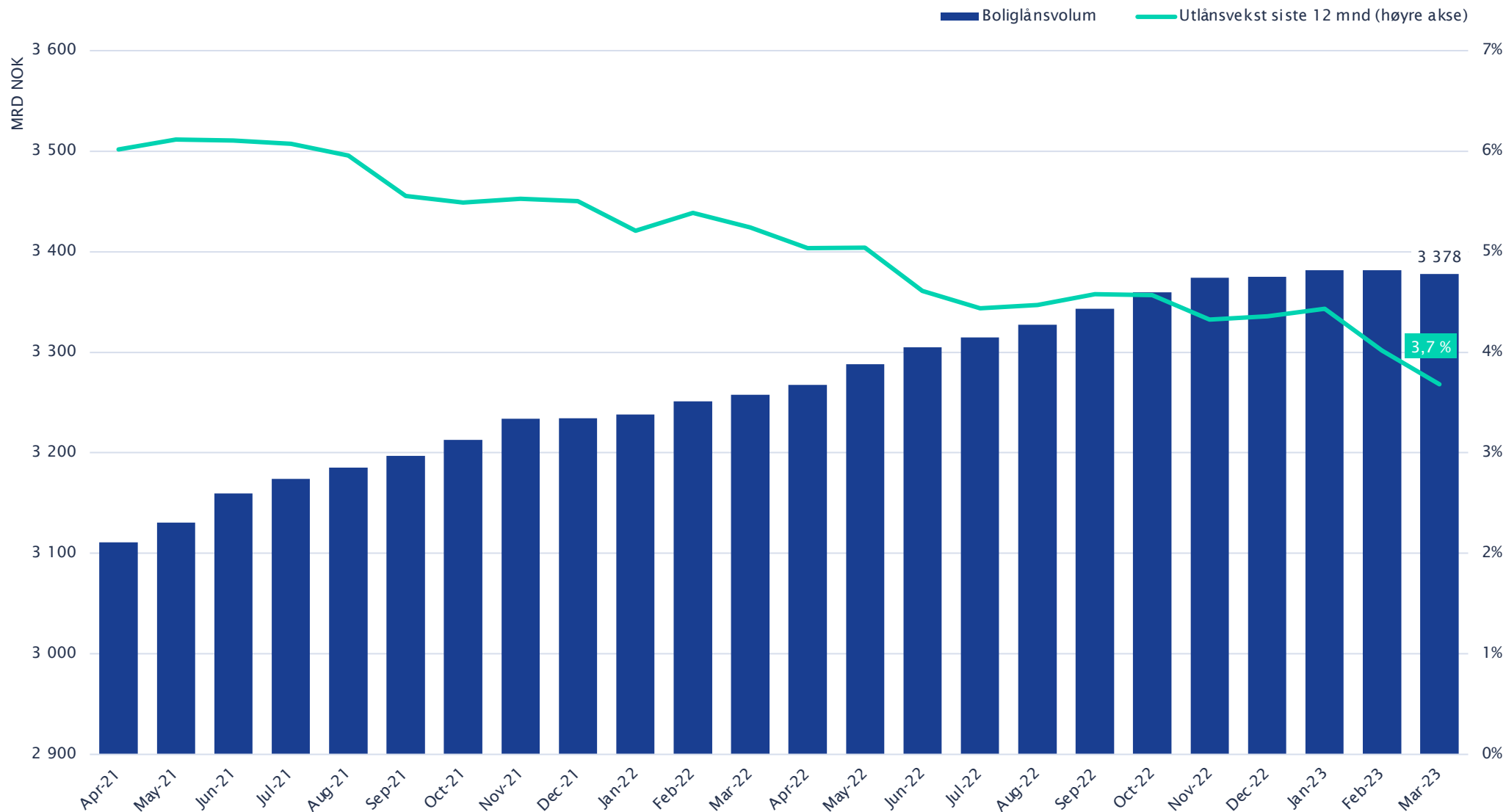
Markedet priser inn litt høyere rentetopp enn Norges Banks siste prognose i mars. Hovedforskjellen er at det prises inn ganske sikkert en renteheving til over sommeren mens prognosen til Norges Bank var mer usikker her. Innfris markedsforventningene ender vi opp på en gjennomsnittlig boliglånsrente i overkant av 5 % mot slutten av året og utover i 2024.



1. Viktigste utviklingstrekk

Boliglånsvolum

Veksten er i boliglånsmarkedet har vært omtrent lineært avtakende i takt med rentehevingene. Boliglånsveksten har flatet ut siste 5 måneder og i mars var det faktisk en nedgang i utlånsvolum. Man må tilbake til 90-tallet for å finne lavere kredittvekst innenfor boliglånsmarkedet.



1. Viktigste utviklingstrekk

Markedsandeler

I et flatt marked taper Danske Bank raskt terreng mens Sbanken kompensere for DNBs jevne tap av markedsandeler. Kun mindre endringer for de andre bankene. For første gang på lenge må bankene ta markedsandeler for å oppnå utlånsvekst.

Markedsandeler boliglån¹

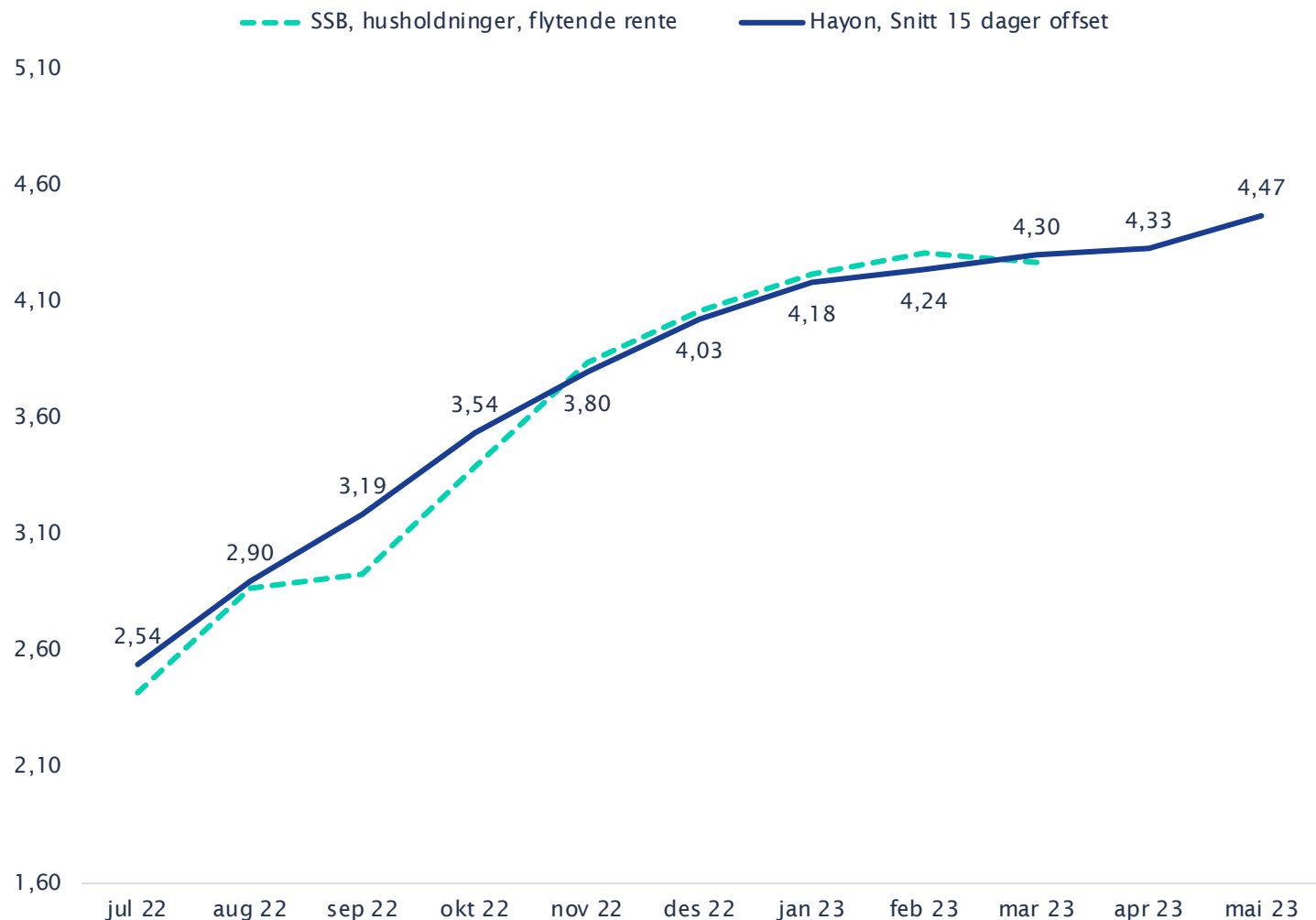
Pr. 31.03.2023

					Vekst				
					2023Q1	2022	2021	2020	2019
				Markedssnitt	0.1%	4.4%	5.5%	6.1%	5.4%
DNB Bank ²	24,1%	2,9%*	▼ 0,03 %-poeng vs. Q4 2022		0.0%	1.8%	2.7%	4.3%	3.2%
Nordea ³	11,2%	▲ 0,09			0.9%	16.8% ³	4.4%	6.0%	8.7%
Danske Bank	5,4%	▼ 0,38			-6.5%	-2.3%	7.4%	10.8%	16.1%
Sparebanken Vest	4,2%	** 0,8%	▲ 0,02		0.5%	9.7%	13.2%	9.5%	5.0%
SpareBank1 SR	4,8%	▲ 0,05			1.1%	7.4%	6.8%	8.8%	4.1%
Handelsbanken	4,1%	▲ 0,02			0.5%	3.9%	6.4%		
SpareBank1 SMN	3,9%	▲ 0,03			0.9%	6.8%	3.5%	7.4%	6.4%
SpareBank 1 Østlandet	3,8%	▼ 0,05			-1.3%	6.0%	9.6%	9.3%	6.1%
SpareBank 1 Nord-Norge	2,4%	▼ 0,11			-4.4%	5.3%	-4.3%	2.8%	4.7%
Sparebanken Sør	2,4%	▲ 0,01			0.4%	5.1%	6.7%	7.4%	4.1%
SpareBank 1 Sørøst Norge ⁴	2,3%	▲ 0,00			0.1%	21.2% ⁴	6.4%	7.6%	5.9%
Sparebanken Møre	1,6%	▲ 0,03			2.1%	7.2%	9.0%	4.5%	4.8%
Storebrand Bank	1,5%	▲ 0,04			2.7%	28.2%	22.5%	9.8%	6.1%
Sparebanken Sogn og Fjordane	1,3%	▲ 0,04			2.8%	6.9%	5.9%	6.8%	5.8%
BN Bank	1,0%	▼ 0,03			-2.9%	15.7%	13.8%	8.7%	7.9%
Sparebanken Øst	0,9%	▼ 0,00			0.0%	-5.0%	15.8%	6.3%	-4.7%
SpareBank 1 Helgeland	0,8%	▲ 0,01			1.6%	0.8%	45.5%	-0.2%	0.7%
SpareBank 1 Østfold Akershus	0,8%	▲ 0,02			2.1%	4.6%	4.7%	3.5%	6.8%
Sparebank 1 Ringerike Hadeland	0,7%	▲ 0,07			11.7%	-1.4%	6.5%	5.4%	
SB1-alliansen	21,1%	▼ 0,01			-0.1%	5.6%	6.3%	7.0%	5.6%
Eika	9,4%	▲ 0,41			4.6%	4.2%	4.9%	5.1%	6.1%

1. Viktigste utviklingstrekk

Boliglånsrenter

Når alle bankene har effektivert rentehevingen i mai ser boliglånsrenten ut til å ende på rundt 4,55 %. Det gir en økning på 2,75 %-poeng siden renteøkningene startet. Med en total effektivert renteøkning i styringsrenten på 3 %-poeng betyr det at boliglånskundene i snitt har «sluppet unna» en renteøkning på 0,25 %-poeng.



Hayon snittrente mai 2023:

4,47 %

+0,44 %-poeng
vs. des 2022

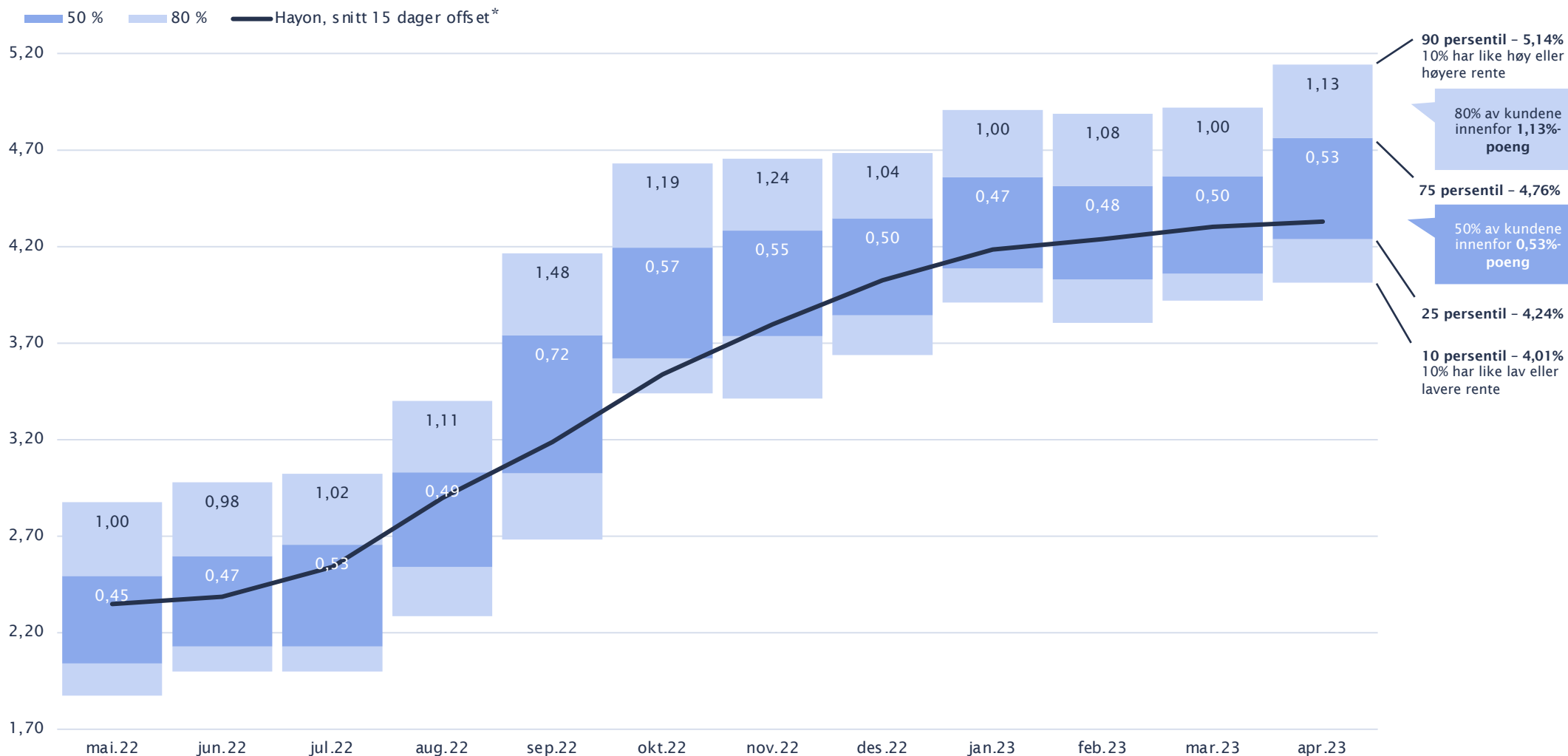
+1,93 %-poeng
vs. jul 2022

1. Viktigste utviklingstrekk

Rentefordeling

Renteforskjellen mellom de med dårligst og best rente holder seg ganske stabilt på ca 1 %-poeng. Måneder med høyere forskjeller skyldes effektuerte renteøkninger i observasjonsperioden.

Utvikling renter siste 12 måneder



1. Viktigste utviklingstrekk

Renteendringer

DNB har ledet an i begge de renteøkningene med å kommunisere renteøkninger først. Bildet er ganske likt for kommunikasjonen til bankene for de to renteøkningene.

Kommuniserte renteøkninger mars og mai

23/Mar/23	13/Apr/23	04/May/23	25/May/23
<ul style="list-style-type: none"> ● DNB ● Nordea ● SpareBank 1 Østfold Akershus ● SpareBank 1 SMN ● SpareBank 1 SR-Bank ● Sparebanken Sør ● Storebrand Bank <ul style="list-style-type: none"> ● Danske Bank ● Jæren Sparebank ● KLP Banken ● SpareBank 1 Helgeland ● SpareBank 1 Nord-Norge ● SpareBank 1 Nordmøre ● SpareBank 1 Østlandet ● SpareBank 1 Ringerike Hadeland ● SpareBank 1 Sørøst-Norge ● Sparebanken Møre ● Sparebanken Øst ● Sparebanken Sogn og Fjordane ● Sparebanken Vest <ul style="list-style-type: none"> ● Bulder Bank ● DinBank ● Fana Sparebank ● Romsdalsbanken <ul style="list-style-type: none"> ● SpareBank 1 Gudbrandsdal <ul style="list-style-type: none"> ● Nybygger ● Vekselbanken 		<ul style="list-style-type: none"> ● DNB ● Nordea ● SpareBank 1 SR-Bank ● Sparebanken Sør <ul style="list-style-type: none"> ● Jæren Sparebank ● SpareBank 1 Helgeland ● SpareBank 1 Nord-Norge ● SpareBank 1 Nordmøre ● SpareBank 1 Østfold Akershus ● SpareBank 1 SMN ● SpareBank 1 Sørøst-Norge ● Sparebanken Møre ● Sparebanken Sogn og Fjordane ● Sparebanken Vest <ul style="list-style-type: none"> ● Bulder Bank ● Danske Bank ● Grong Sparebank ● SpareBank 1 Ringerike Hadeland ● Sparebanken Øst <ul style="list-style-type: none"> ● SpareBank 1 Østlandet <ul style="list-style-type: none"> ● Fana Sparebank 	
23.mar Styringsrenten opp 0,25%-poeng		04.mai Styringsrenten opp 0,25%-poeng	

1. Viktigste utviklingstrekk

Listepriser

Landkreditt utmerket seg ved siste renteheving med å droppe renteøkningen og gjør et kraftig byks til toppen av listen i mai. Et par mindre sparebanker og OBOS-banken rykker også oppover på listen, men digitalbankene holder seg i topp 5 mot ordinære kunder.

Topp 30 listepriser

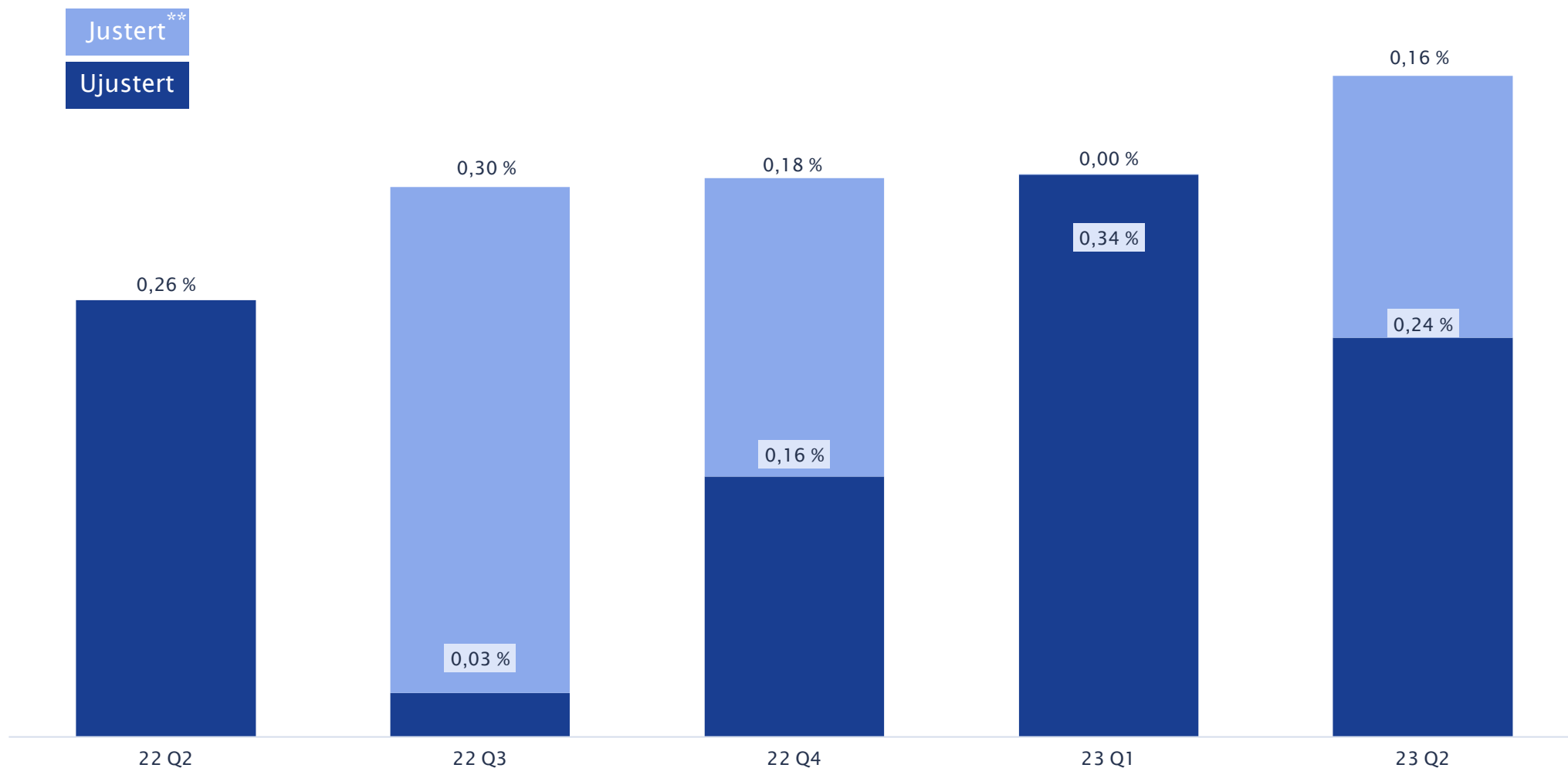
3 mnek, 65% LTV, 40 år, uten krav om medlemskap, effektivt. Per 21.05.2023

		Renteendring vs. 21.feb.23 (%-poeng)	Endring plassering vs. 21.feb.23
Landkreditt Bank AS	4,06%	-0,17	-4
Himla Banktjenester (Fana Sparebank)	4,09%	0,23	1
Bulder (Sparebanken Vest)	4,34%	0,26	1
NORDirekte (Skagerrak Sparebank)	4,36%	0,26	1
Ny bygger.no (Sparebanken Øst)	4,42%	0,25	1
OBOS-banken AS	4,57%	0,00	-5
Soknedal Sparebank	4,65%	0,00	-12
Valdres Sparebank	4,74%	0,26	-2
DinBANK.no (Sparebanken Øst)	4,78%	0,52	3
KLP Banken AS	4,79%	0,36	2
Bjugn Sparebank	4,81%	0,52	4
Orkla Sparebank	4,85%	0,26	-1
Handelsbanken NUF	4,86%	0,00	-24
Romsdal Sparebank	4,93%	-0,06	-31
Cultura Sparebank	4,95%	0,05	-23
SpareBank 1 SMN	4,95%	0,20	-11
Hegra Sparebank	4,96%	0,26	-5
Totens Sparebank	4,96%	0,52	9
SpareBank 1 Ringerike Hadeland	5,00%	0,41	7
Valle Sparebank	5,01%	0,26	-8
SpareBank 1 Østfold Akershus	5,05%	0,41	6
Hjartdal og Gransherad Sparebank	5,07%	0,26	-10
Jernbanepersonalets Bank og Forsikring	5,07%	0,47	9
SpareBank 1 Gudbrandsdal	5,11%	0,31	-6
SpareBank 1 Sørøst-Norge	5,11%	0,36	-1
Sogn Sparebank	5,12%	0,26	-10
NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE	5,16%	0,52	12
SpareBank 1 Hallingdal Valdres	5,17%	0,41	1
Sparebanken Øst	5,17%	0,52	11
Sparebanken Sør	5,18%	0,54	13

1. Viktigste utviklingstrekk

Potensielle besparelser*

Justerer man for varslingsfristen på 6 uker knyttet til effektivert renteøkning, har potensielle besparelser for kundene økt de siste par månedene. Det skyldes at kundene stort sett får hele renteøkningen, men at listepriiser hos noen konkurrerende banker holdes igjen. Landkreditt dukker nå opp som beste tilbud for mange kunder og bidrar til å øke differansen.

Gjennomsnittlig potensiell besparelse per kvartal, alle brukere

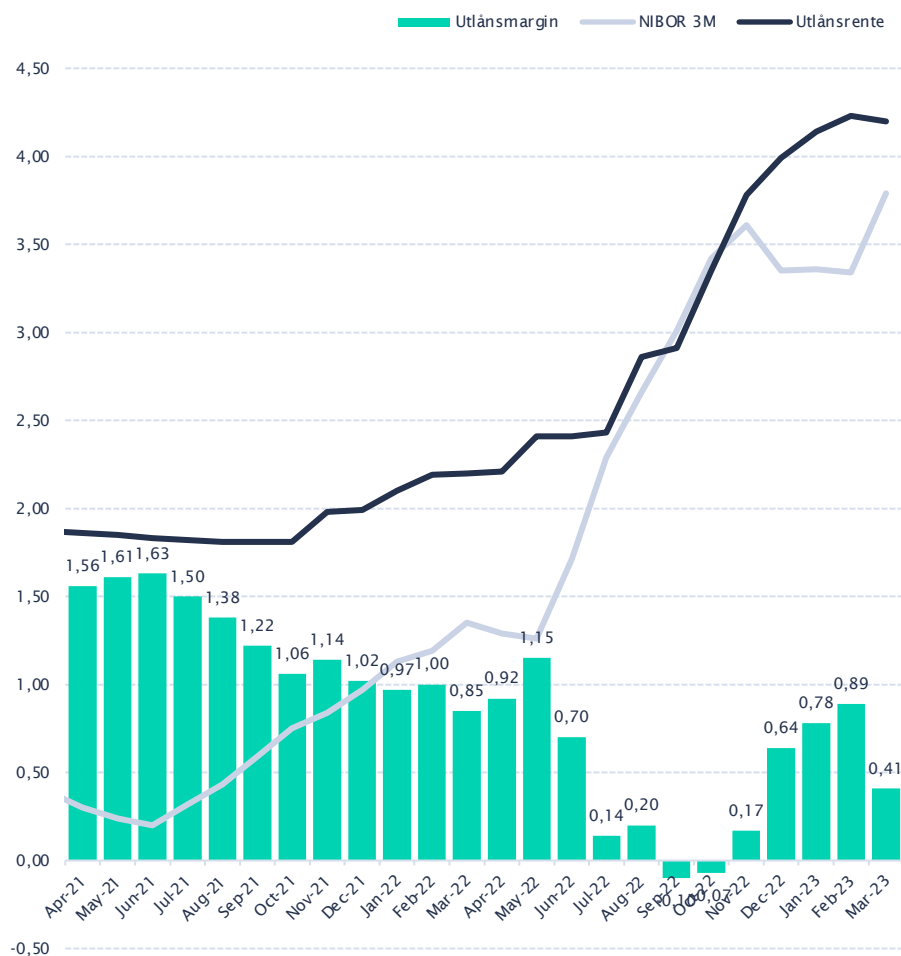
1. Viktigste utviklingstrekk

Lønnsomhet – Utlånsmargin og Egenkapitalavkastning

Ettersom renteøkningene blir effektivert i boliglånsrentene og etterhvert til Nibor blir mindre, øker også marginene. I modellen for beregning av ROE på boliglån legger vi inn kundeinnskudd som en andel av finansieringen. Økte innskuddsmarginer og mer «normaliserte» utlånsmarginer vil bidra til å styrke ROE for boliglånsvirksomheten fremover.

Utlånsmargin

Utlånsrente for husholdninger m/pant i bolig vs. Nibor 3M



Estimert ROE (Return on Equity)

For boliglånsvirksomheten til norske banker

