

Boliglånsrapporten

Rapport 4 – 2022

Teaser – Utvalgte slides



Innhold

1. Viktigste utviklingstrekk i 3. kvartal

2. Listepriser og renter

1. Listepriser
2. Prisdifferensiering segmenter
3. Forskjeller mellom banker
4. Besparelser

3. Lønnsomhet

4. Data og metode

1. Viktigste utviklingstrekk i 3. kvartal

Oppsummering av Q3

Tredje kvartal var et svært begivenhetsrikt kvartal med to doble rentehopp fra Norges Bank og en enkel renteheving i november. Tar vi med rentehevingen i juni så har det vært effektivert tre rentehevinger på tilsammen 1,5 %-poeng i henholdsvis august, oktober og november.

Renteøkningen på boliglån er nesten på nivå med økningen i styringsrenten. Når alle bankene har gjennomført rentehevingene i november er det forventet at snittrenten når 3,9 %. Det er en økning på 2,1 %-poeng siden renteøkningene startet og kun 0,15 %-poeng mindre enn den totale økningen i styringsrente.

Lønnsomheten for boliglånsvirksomheten er igjen svakt økende etter et fall i andre kvartal. Nibor og prisen på markedsfinansiering fortsetter å stige vesentlig mer enn utlånsrentene, men de kraftig økende innskuddsmarginene demmer opp for økningen i Nibor.

Vi ser ellers flere interessante utviklingstrekk:

▪ Gjeldsvekst

Vekst for utlån med pant i bolig kom ned til 4,3% ved inngangen av 3. kvartalet, hvilket er laveste nivået siden SSBs tidsserier begynte i 1996. I 3. kvartal har gjeldsveksten flatet ut og steget svakt igjen. 4. kvartal vil bli den første testen på om høyere boliglånsrenter vil bremse gjeldsveksten ytterligere.

▪ Markedsandeler

Samtlige av de store nasjonale bankene taper terreng på bekostning av lokal-, regional- og digitalbankene. Ser vi starten på en trend med todeling av markedet mellom lavpris-aktører og aktører med lokal tilstedeværelse og personlig rådgivning?

▪ Listepriiser

Bankene fortsetter å øke i takt med styringsrenten på tvers av samtlige produkter. Kun på førstehjemslån holder noen banker igjen på renteøkningene som vitner om økt konkurranse om denne attraktive kundegruppen. Trenden med at de store foreningsavtalene priser helt på linje for ordinære lån fortsetter. Digitalbankene priser fortsatt aggressivt. Sbanken legger seg litt opp på prising mens Bulder Bank hever mindre enn resten av markedet.

▪ Prisdifferensiering

Det prisdifferensieres fortsatt meget lite mellom ulike LTV-klasser. Alder er nå viktigste og økende differensieringskriterium for segmentprising for alle type banker. Dette forsterker konklusjonen om at det først og fremst er i det unge segmentet at konkurransen foregår. Det er en nedgang i prisdifferensiering mot boliglånskunder i mindre sentrale strøk, mens lånestørrelse fortsatt er en viktig og stabil forklaring for forskjell i renter.

▪ Besparelser

Varslingsperioden på 6 uker for å effektivere renteheving påvirker i stor grad hva forbrukerne ser av besparelser. Potensielle besparelser har falt de siste kvartalene på grunn av denne effekten. I løpet av 3. kvartal har Hayon endret metodikk og justert for denne effekten i beregningene. En interessant, men kanskje ikke overraskende observasjon over tid, er at de med høyest rente kan spare mest sammenlignet med beste relevante tilbud. I de fleste tilfeller kan boliglånskunder med høy rente få samme gode tilbud som de med lav rente. Det virker derfor å være få objektive grunner til høy rentesetting mot mange kunder.

1. Viktigste utviklingstrekk i 3. kvartal

Renteendringer

De fleste større bankene kommuniserer nå renteøkningene mandagen etter rentemøte til Norges Bank. Kommunikasjon om renteøkning er omtrent identisk med unntak av digital banker og medlemskapstilbudene som bidrar til en viss prisdynamikk i markedet

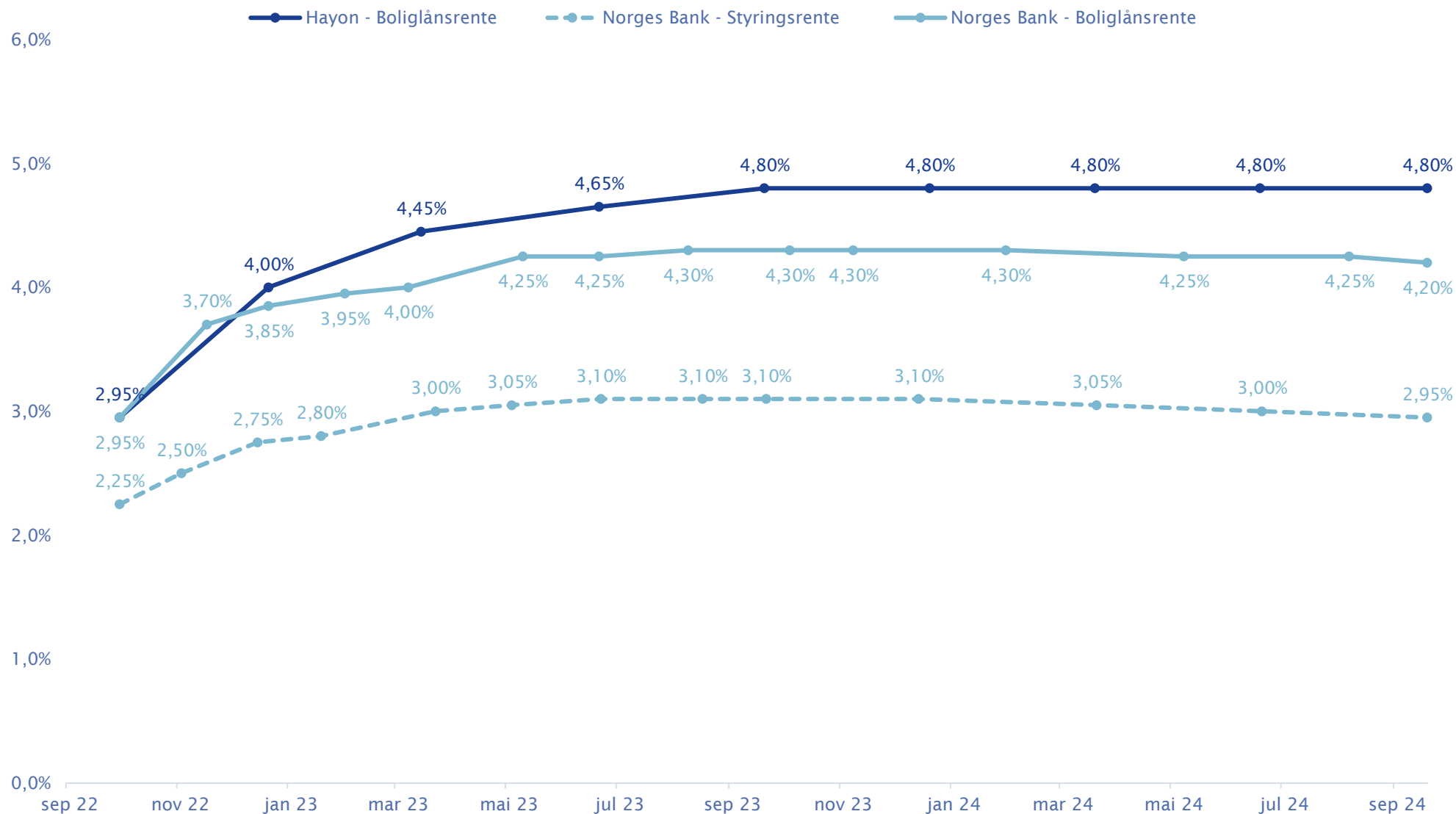
Kommuniserte renteøkninger Q3



1. Viktigste utviklingstrekk i 3. kvartal

Norges Banks renteprognose forventet med hva markedet forventer

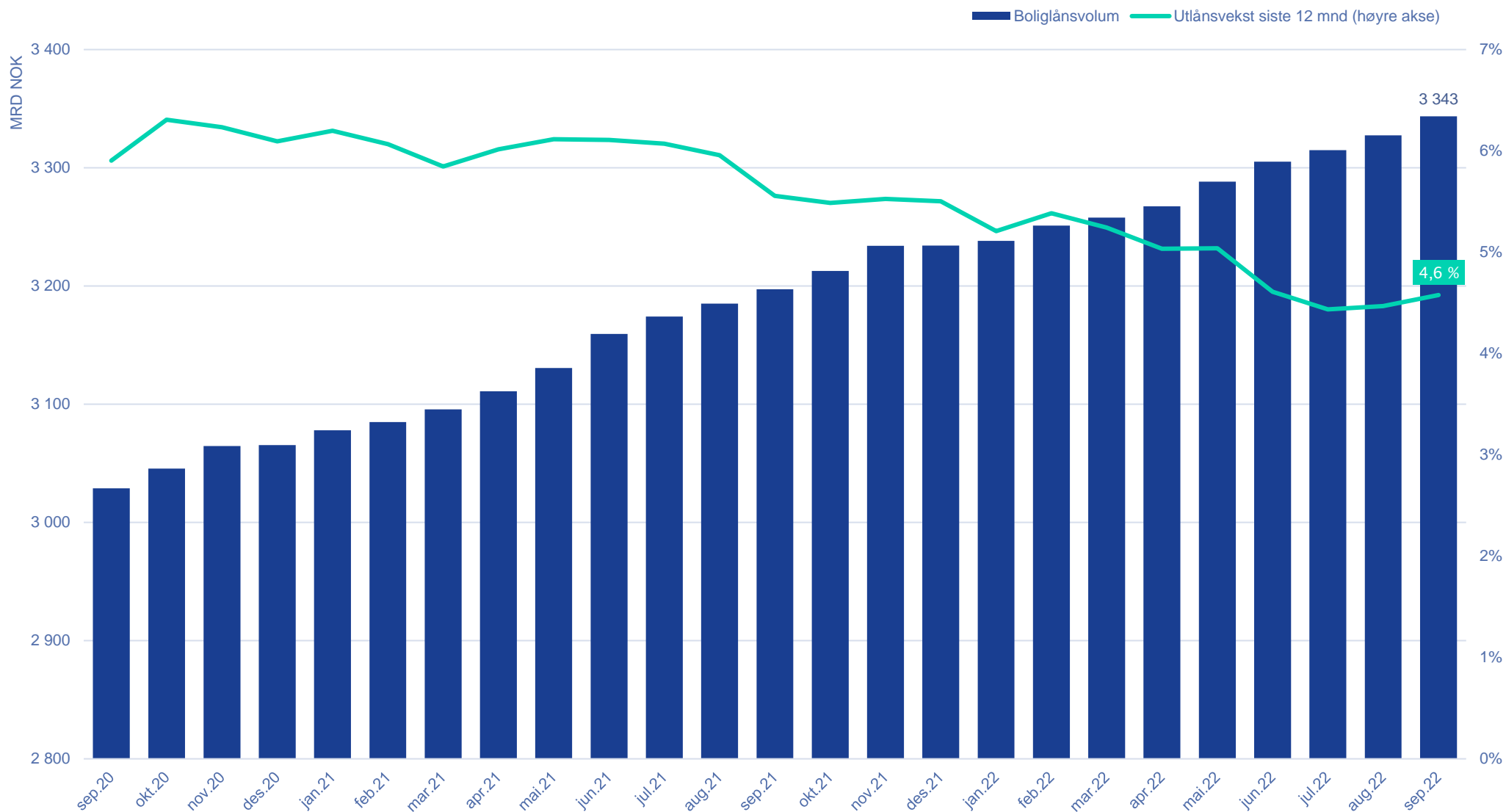
Markedet forventer høyere boliglånsrenter enn det Norges Banks prognoser tilsier, men de markedsrentene har falt noe siden september. Norges Banks forventninger til forskjellen mellom styringsrenten og boliglånsrenten er for lav i forhold til faktisk prising i markedet.



1. Viktigste utviklingstrekk i 3. kvartal

Boliglånsvolum

Nominell utlånsvekst falt i juli til et historisk lavt nivå og har dette flatet ut/steget svakt. Fallet kom før den første dobbelhevingen fra Norges Bank slo inn og effekten av renteøkningene har foreløpig ikke ført til ytterligere oppbremsing.



1. Viktigste utviklingstrekk i 3. kvartal

Markedsandeler

De store nasjonale bankene taper terreng på bekostning av lokal-, regional- og digitalbankene. Ser vi starten på en trend med todeling av markedet mellom lavpris-aktører og aktører med lokal tilstedeværelse og personlig rådgivning? Lavere gjeldsvekst fremover kan intensivere konkurransen. De som taper markedsandeler kan ikke lenger lene seg på at tidevannet løfter alle båter.

Markedsandeler boliglån¹

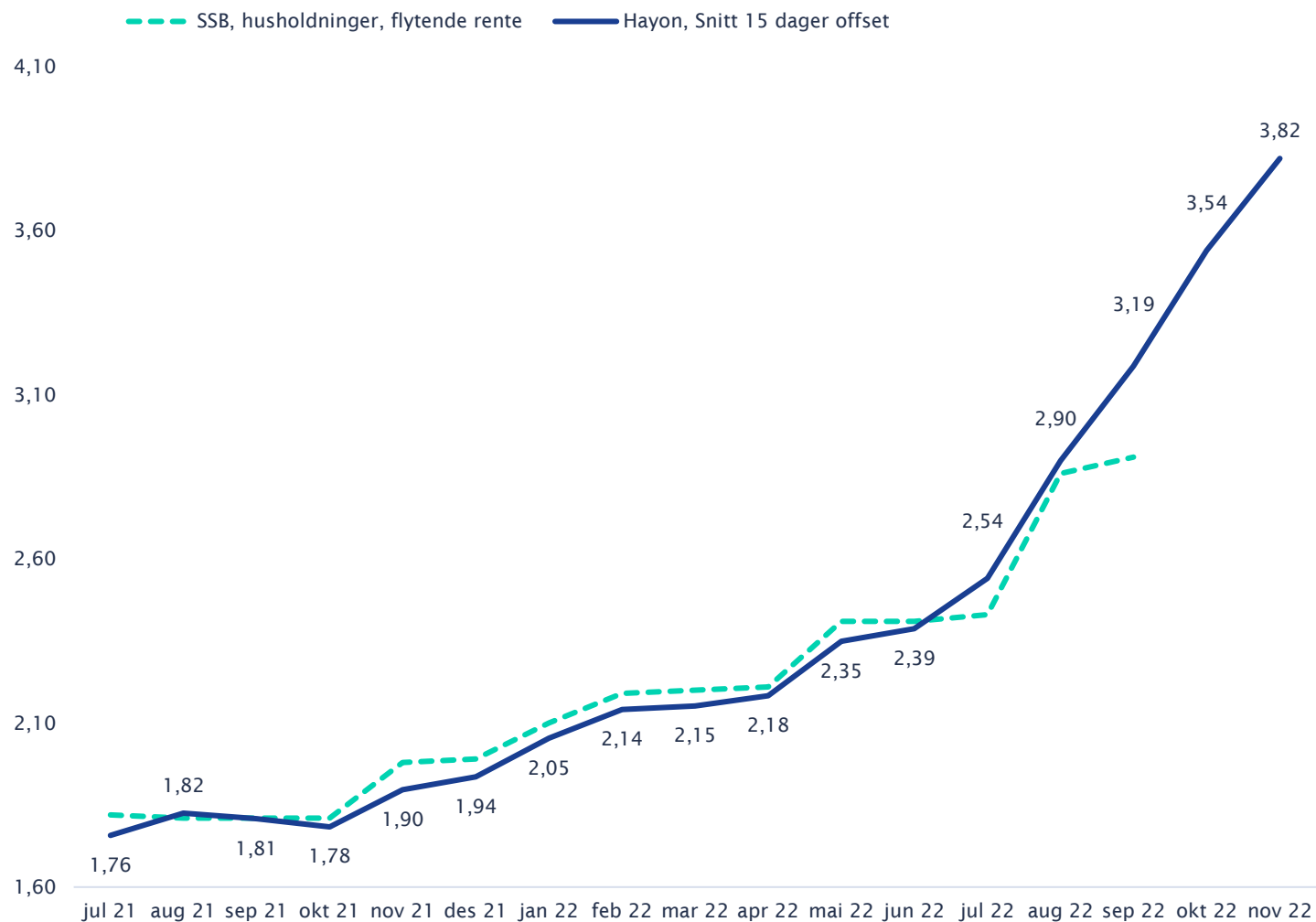
Pr. 30.09.2022

		Vekst				
		2022YTD	2021	2020	2019	2018
Markedssnitt		3.4%	5.5%	6.1%	5.4%	5.4%
DNB Bank ²	24,2% ▼ 0,54 %-poeng vs. Q4 2021	1.1%	2.7%	4.3%	3.2%	3.6%
Nordea ³	9,8% ▼ 0,17	1.6%	4.4%	6.0%	8.7%	5.4%
Danske Bank	5,9% ▼ 0,24	-0.7%	7.4%	10.8%	16.1%	16.0%
Sparebanken Vest	4,8% ▲ 0,14	6.4%	13.2%	9.5%	5.0%	6.3%
SpareBank1 SR	4,6% ▲ 0,04	4.3%	6.8%	8.8%	4.1%	3.1%
Handelsbanken	4,0% ▼ 0,12	0.4%	6.4%	4.9%		
SpareBank1 SMN	4,0% ▲ 0,08	5.6%	6.6%	7.4%	6.4%	9.7%
SpareBank 1 Østlandet	3,8% ▲ 0,08	5.7%	7.1%	9.3%	6.1%	7.6%
Sbanken	2,7% ▲ 0,23	12.7%	1.9%	4.2%	2.6%	9.7%
SpareBank 1 Nord-Norge	2,4% ▼ 0,09	-0.4%	-4.3%	2.8%	4.7%	8.2%
Sparebanken Sør	2,4% ▲ 0,01	3.9%	6.7%	7.4%	4.1%	5.6%
SpareBank 1 Sørøst Norge ⁴	2,4% ▲ 0,37	22.3%	6.4%	7.6%	5.9%	8.0%
Nordea Direct	1,5% ▼ 0,12	-4.3%	7.2%	21.0%	5.2%	9.2%
Sparebanken Møre	1,5% ▲ 0,03	5.4%	9.0%	4.5%	4.8%	6.6%
Storebrand Bank	1,4% ▲ 0,23	18.8%	22.5%	5.3%	6.1%	5.8%
Sparebanken Sogn og Fjordane	1,3% ▲ 0,05	7.4%	5.9%	6.8%	5.8%	7.2%
BN Bank	1,0% ▲ 0,06	9.3%	13.8%	8.7%	7.9%	6.2%
Sparebanken Øst	0,9% ▼ 0,07	-3.8%	15.8%	6.3%	-4.7%	14.2%
KLP banken	0,7% ▲ 0,02	6.4%	7.3%	12.0%	8.9%	
SB1-alliansen	21,1% ▲ 0,20	4.4%	6.4%	7.0%	5.6%	7.2%
Eika	9,6% ▲ 0,50	9.1%	4.9%	5.1%	6.1%	7.2%

1. Viktigste utviklingstrekk i 3. kvartal

Boliglånsrenter

Renteøkningen er nesten på nivå med økningen i styringsrenten. Når alle bankene har gjennomført rentehevingene i november er det forventet at snittrenten når 3,9 %. Det er en økning på 2,1 %-poeng siden renteøkningene startet og kun 0,15 %-poeng mindre enn den totale økningen i styringsrente.



Hayon snittrente nov 2022:

3,82 %

+1,88 %-poeng
vs. des 2021

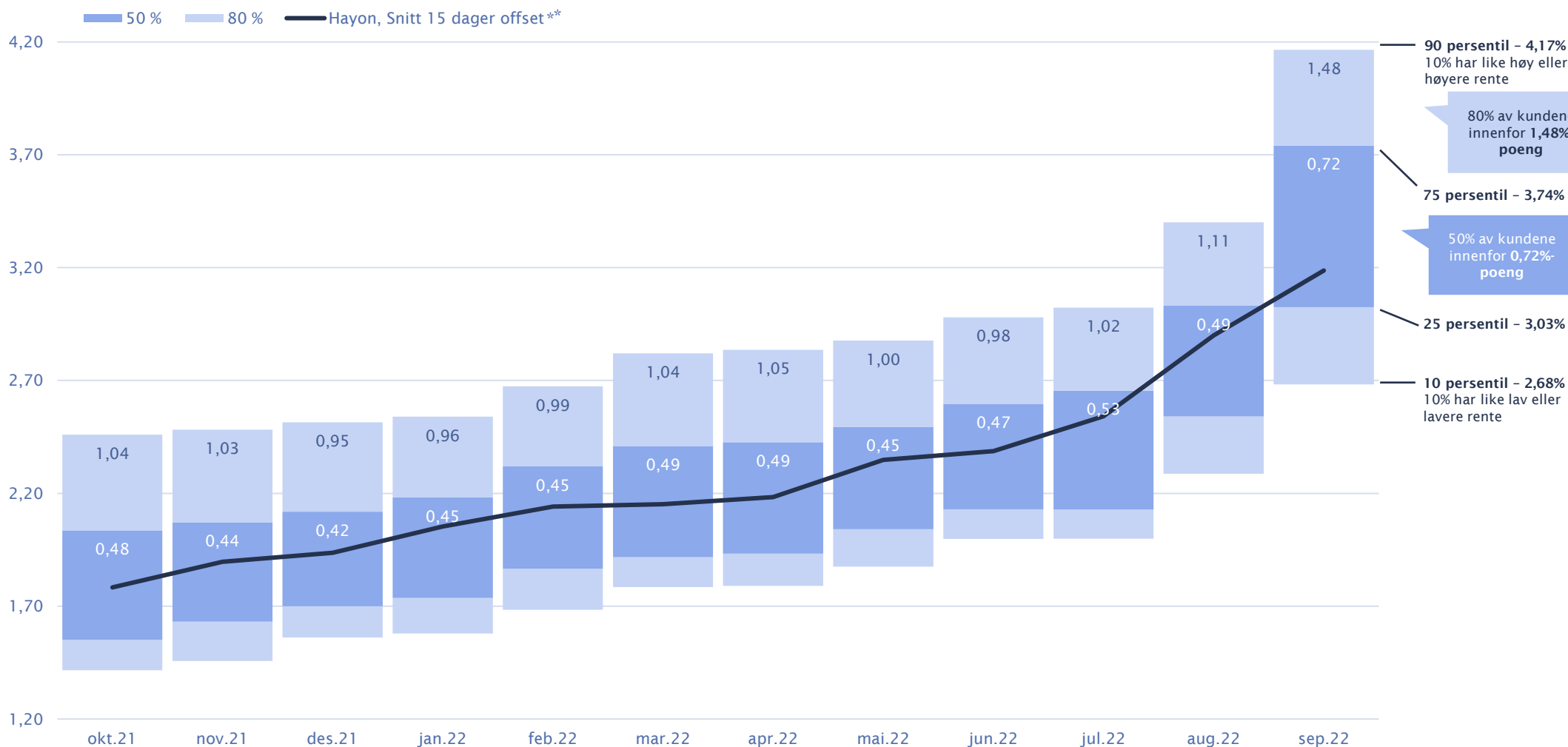
+0,92 %-poeng
vs. aug 2022

1. Viktigste utviklingstrekk i 3. kvartal

Rentefordeling

Årsaken til den kraftige økningen i renteforskjeller i september skyldes at bankene effektuerte en renteoppgang på 0,5 %-poeng midt i observasjonsperioden. Det medfører at omtrent halvparten av observasjonene er fra perioden før rentehevingen og andre halvdel etter hevingen. Man kan derfor ikke konkludere noe enda om renteforskjellene er endret som følge av renteøkningene.

Utvikling renter siste 12 måneder



1. Viktigste utviklingstrekk i 3. kvartal

Listepriser

Beste listepris mot gjennomsnittskunden ligger rundt 3,60%. Digitalbankene ligger fortsatt godt under andre bankers listepriser. Bulder Bank har hevet 0,2 %-poeng mindre enn renteøkningene skulle tilsi og markedet ellers.

Topp 30 listepriser

3 mnok, 65% LTV, 40 år, uten krav om medlemskap, effektivt. Per 21.11.2022

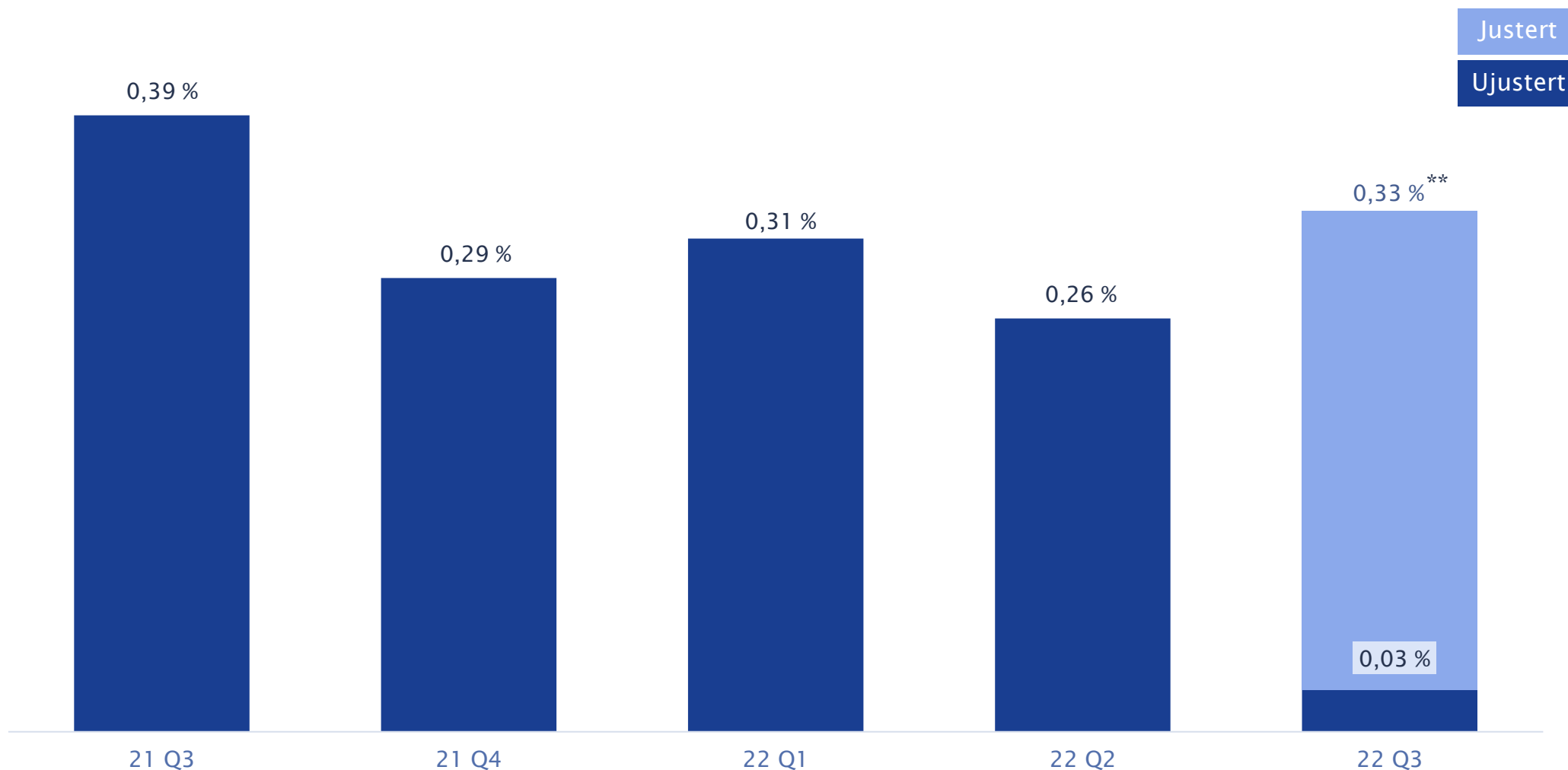
		Renteendring vs. 21.nov.22 (%-poeng)	Endring plassering vs. 21.nov.22
Himla Banktjenester (Fana Sparebank)	3,61%	1,03	0
Bulder Bank (Sparebanken Vest)	3,62%	0,82	-6
NORDirekte (Skagerrak Sparebank)	3,63%	0,98	0
Nybygger.no (Sparebanken Øst)	3,66%	1,07	2
Sbanken ASA	3,90%	1,15	0
Valdres Sparebank	3,96%	0,98	-5
Landkreditt Bank AS	3,97%	1,29	4
Din Bank (Sparebanken Øst)	4,00%	1,29	4
Soknedal Sparebank	4,04%	1,19	1
Totens Sparebank	4,17%	1,29	1
KLP Banken AS	4,22%	1,29	1
Valle Sparebank	4,23%	1,03	-13
Bjugn Sparebank	4,28%	1,50	7
SpareBank 1 Ringerike Hadeland	4,32%	1,29	2
Orkla Sparebank	4,33%	1,29	2
SpareBank 1 Østfold Akershus	4,37%	1,24	-4
NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE	4,37%	1,29	3
Sparebanken Sør	4,37%	1,29	3
Sparebanken Øst	4,38%	1,29	3
Jernbanepersonalets Bank og Forsikring	4,39%	1,24	-2
Sunddal Sparebank	4,39%	1,03	-16
Storebrand Bank ASA	4,41%	1,29	5
SpareBank 1 SR-Bank	4,42%	1,29	4
Hegra Sparebank	4,43%	1,29	3
Sandnes Sparebank	4,43%	0,78	-21
BN Bank ASA	4,47%	1,34	8
SpareBank 1 Sørøst-Norge	4,47%	1,29	4
SpareBank 1 Hallingdal Valdres	4,47%	1,29	4
OBOS-banken AS	4,50%	1,28	3
SpareBank 1 Østlandet	4,52%	1,29	3

1. Viktigste utviklingstrekk i 3. kvartal

Potensielle besparelser*

Avtagende besparelser etter rentehevingene startet. Dette skyldes at boliglånskunder kan spare mindre i varslingstiden etter renteøkning. Listeprisen mot nye kunder økes som regel umiddelbart mens rente mot eksisterende kunder kommer seks uker senere. Justerer man for denne effekten, ligger potensielle besparelser noe høyere enn de siste tre kvartalene.

Gjennomsnittlig potensiell besparelse per kvartal, alle brukere



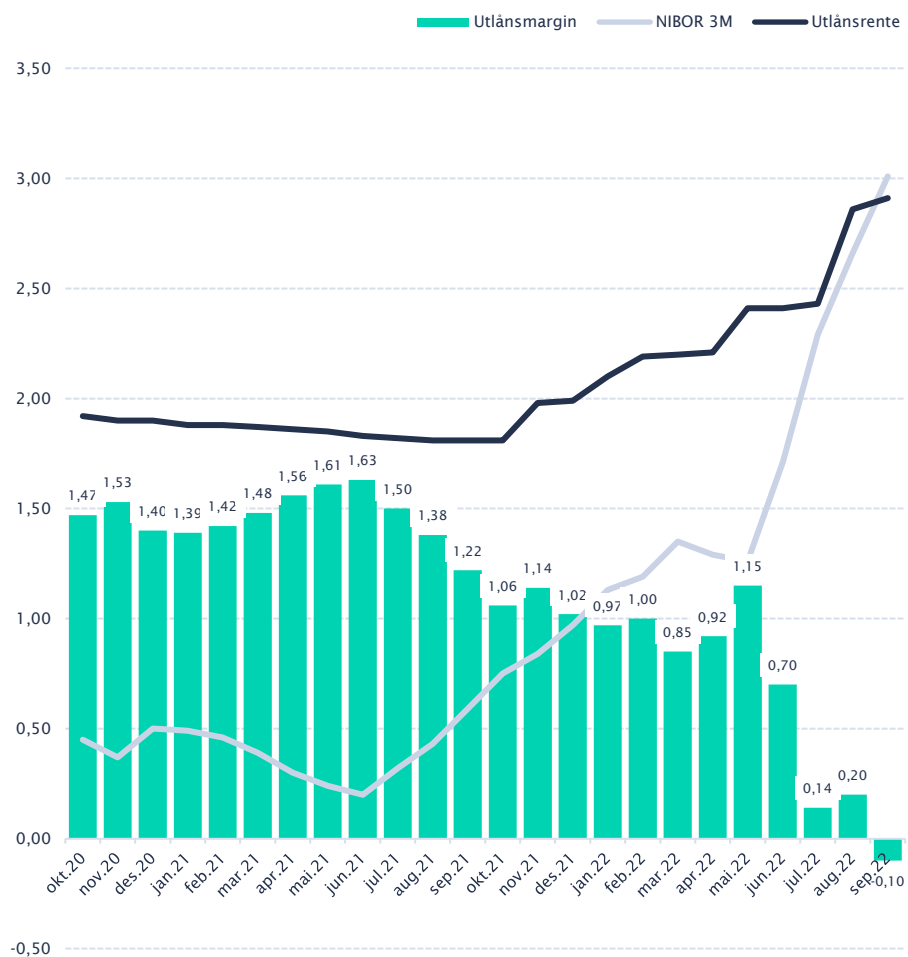
1. Viktigste utviklingstrekk i 3. kvartal

Lønnsomhet

Utlånsmarginen negativ i september som resultat av at NIBOR 3M ligger i forkant av bankenes reprising av boliglånsporteføljen. Til tross for at utlånsmarginen blir presset vedlikeholder bankene god estimert egenkapitalavkastning for Q3 som resultat av økte innskuddsmarginer.

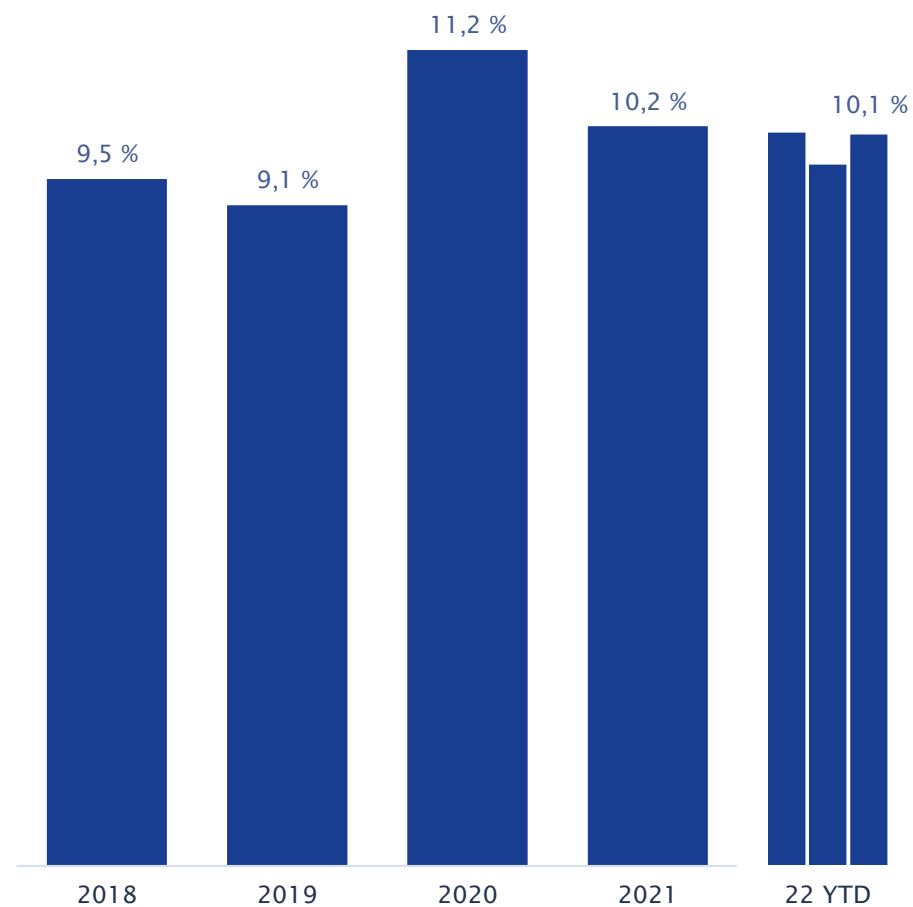
Utlånsmargin

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



Estimert ROE

For boliglånsvirksomheten til norske banker



4. Data og metode

Data og metode (1/2)

Renter og listepriiser

Boliglånsrenter brukt i rapporten er enten faktiske observasjoner eller listepriiser. Sistnevnte vil alltid være beskrevet som «listepriiser», og der det kun brukes betegnelsen «rente» så menes faktiske renter. Alle renter brukt i rapporten er effektive om ikke annet er tydelig merket.

Faktiske renter er i all hovedsak basert på data fra Hayon Analytics' tjeneste «Renteradar». Hayon Analytics boliglånsdata, slik som renter, lånestørrelser, gebyrer, lengde og annet, er for ca. 70 % av observasjonene verifisert data. For de resterende ca. 30% av brukerne er data oppgitt av brukeren selv, og så automatisk kontrollert opp mot kjente parametere for å sikre datakvalitet. Data på boligverdier, som brukes i blant annet beregning av belåningsgrad, er enten automatisk estimert av Virdi.no eller oppgitt av brukerne selv.

Tjenesten er i sterk vekst, har allerede over 80 000 registrerte brukere med over 10 000 månedlige innlogginger. Hayon Analytics' estimerte snittrente ligger veldig tett opp mot offisielle SSB-tall, som også benyttes i enkelte grafer.

Dersom en tabell eller graf ikke er merket med tidsperioder så vil alle mål basere seg på følgende:

- Månedlig data er gjennomsnittet for kalendermåneden
- Tetthetsfunksjoner er beregnet med data fra siste to kalendermåneder i kvartalet
- Oppsummerende matriser for faktiske boliglånsrenter er beregnet med data fra siste kalendermåned i kvartalet
- Alle listepriiser baserer seg på dato for ferdigstillelse av rapporten, og er i så måte et øyeblikksbilde og ikke et snitt for en periode slik som for faktiske boliglånsrenter.

Fordeling/tetthetsfunksjoner

Sannsynlighetsfordeling og tilhørende tetthetsfunksjon av boliglånsrenter, eller kredittpåslag for boliglånsrenter, har blitt valgt gjennom både en kvalitativ analyse av den faktiske fordelingen, samt en iterativ prosess der man minimerer summen absolutte residual. Av nærmere 80 forskjellige distribusjoner er det gamma- og log-normal distribusjon som gir det beste resultatet. Det er sistnevnte som har blitt brukt i denne analysen alle steder man ser ordene «tetthet» eller «density» brukt. Derimot, månedlig tidsserie med tilhørende persentiler baserer seg på den faktiske historiske fordelingen for hele den gitte måneden.

Gruppering av banker

I rapporten grupperer vi bankene på hvilken metode som brukes for risikovekting (IRB/Standard), samt følgende kategorier:

Regional		Nasjonal		Digital		Lokal
Boligkreditt.no	SpareBank 1 SR-Bank	Danske Bank	DNB (USBL)	BN Bank	Nordea Direct (YS)	Resten
SpareBank 1 Nord-Norge	Sparebanken Møre	Danske Bank (Akademikerne)	Handelsbanken	Bulder	NORDirekte	
SpareBank 1 Østfold Akershus	Sparebanken Øst	DNB	Jbf bank og forsikring	Himla	Nybygger.no	
SpareBank 1 Østlandet	Sparebanken Sogn og Fjordane	DNB (Bate)	Landkreditt	KLP	OBOS Banken	
SpareBank 1 SMN	Sparebanken Sør	DNB (Sykepleierforbundet)	Nordea	Nordea Direct	Sbanken	
SpareBank 1 Sørøst-Norge	Sparebanken Vest	DNB (TOBB)	SEB	Nordea Direct (NAL)	Storebrand	
				Nordea Direct (Unio)		

4. Data og metode

Data og metode (2/2)

Lønnsomhet

Lønnsomhetskalkylene forsøker å estimere ROE for bankenes boliglånsvirksomhet isolert sett. Hovedelementene i kalkylen er beregnet som følger:

- 1 Utlånsrenter**
Gjennomsnittlig boliglånsrente for eksisterende lån med pant i bolig til husholdninger for aktuell periode (kilde: SSB). I tillegg benyttes Hayon Analytics' gjennomsnittrente for hhv. IRB og standardbanker for å differensiere disse f.o.m. 2021. Dette kalkyleelementet oppdateres hvert kvartal.
- 2 Fundingkost**
Funding blend er estimert basert på selskapsrapporter for et utvalg IRB- og standardbanker (uvektet snitt for hhv. IRB og standardbanker, vektet snitt mellom IRB og standardbanker for totaltall). All OMF-finansiering gjennom boligkreditt tilskrives boliglånsvirksomheten, i tillegg til en estimert andel av PM-innskudd. Bundet egenkapital er beregnet ut i fra observert kapitaldekning som andel av risikovektede eiendeler for bankene totalt sett, gjennomsnittlige observerte risikovekter for boliglånsmassen, samt estimert operasjonell- og markedsrisiko for boliglånsvirksomheten. Andelen senior funding er beregnet som maksimum av residualet etter øvrige fundingkilder og minimum MREL-krav. Estimert funding blend oppdateres kun årlig, mens kostnaden til hver fundingkilde oppdateres hvert kvartal. For kostnaden på OMF-finansiering i et kvartal så benyttes gjennomsnittlig NIBOR 3M + spread for en 90-dagers periode som begynner 45 dager før kvartalet, iht. 3 mnd innlåsning av rentenivå. (Kilder: SSB, selskapsrapporter, DNB Markets)
- 3 Operasjonelle kostnader**
Opex er beregnet som den andel av operasjonelle PM-kostnader som kan tilskrives boliglånsvirksomheten. PM-kostnader er basert på selskapsrapporter for et utvalg IRB- og standardbanker (uvektet snitt for hhv. IRB og standardbanker, vektet snitt mellom IRB og standardbanker for totaltall), mens andelen av disse kostnadene som kan henføres boliglånsvirksomheten er basert på Emendors bransjeinnsikt og estimer. Oppdateres årlig.
- 4 Tap**
Hentet fra selskapsrapporter for et utvalg IRB- og standardbanker (uvektet snitt for hhv. IRB og standardbanker, vektet snitt mellom IRB og standardbanker for totaltall). Oppdateres årlig.

Markedsandeler

Markedsandeler er estimert og det kan forekomme over- og underestimat som resultat av forskjeller i metode, tilgjengelighet og tidspunkt for rapportering av data fra bank til bank.

Om Hayon Analytics og Emendor Advisors



Hayon er et norsk fintech-selskap som leverer analyse- og leadsløsninger innenfor boliglånsmarkedet. Selskapet leverer Hayon Analytics, et interaktivt analyseverktøy for boliglånsmarkedet og andre bankprodukter. Verktøyet er bygget i Microsoft Power BI og gir unik innsikt i verifisert rente- og lånedata for ulike brukersegmenter.

Aggregerte brukerdata kommer fra forbrukertjenesten Renteradar som også drives Hayon. Renteradar har over 80 000 registrerte brukere med boliglån i Norge som bruker tjenesten for å orientere seg i boliglånsmarkedet.

I Hayon Analytics er også listepriser på boliglån, innskudd og smålån fra Finansportalen tilgjengeliggjort for analyser og oppdateres flere ganger daglig. I tillegg leverer Hayon en varslingstjeneste på mail om markedsendringer og børspressemeldinger fra banker.



Emendor er et spesialisert rådgivningsselskap med bred erfaring innen finans og dyp innsikt i boliglånsmarkedet. Vi har gjennom flere år bygget opp omfattende interne databaser og analysemetodikk, og gjennomført både strategiske og analytiske prosjekter med diverse aktører innen boliglåns- og refinansieringsmarkedet.

Gjennom vår kombinasjon av erfaring fra operativ toppledelse og rådgivning er vi i stand til raskt å identifisere kjernen i virksomhetens utfordringer og utforme gjennomførbare løsninger skreddersydd til den enkelte kunde.