

Velkommen!

Få nyt om konkurrence- og forbrugerforhold:

- Abonner på nyheder fra kfst.dk og forbrug.dk
- Lyt til vores podcast
- Følg forbrug.dk på Facebook
- Følg os på Twitter:
 @konkurog forbrug
 @forbrugdk
 @JakHald
- Pressekontakt: 4171 5098



Konkurrencen på realkredit- markedet

Konkurrencerådet

Formand for Konkurrencerådet og professor i økonomi Christian Schultz – 18. august 2017

Realkreditsystemet er grundlæggende godt

- Stor betydning for dansk økonomi
 - 1,7 millioner danskere har realkreditlån
 - Lån for 1.450 milliarder kroner
- Danskerne kan finansiere boliger på gode vilkår til lave renter

MEN... Konkurrencen har svære vilkår

Store og veldokumenterede effekter af konkurrence

- Lavere priser
- Højere kvalitet
- Bedre service
- Større udbud
- Øget produktivitet



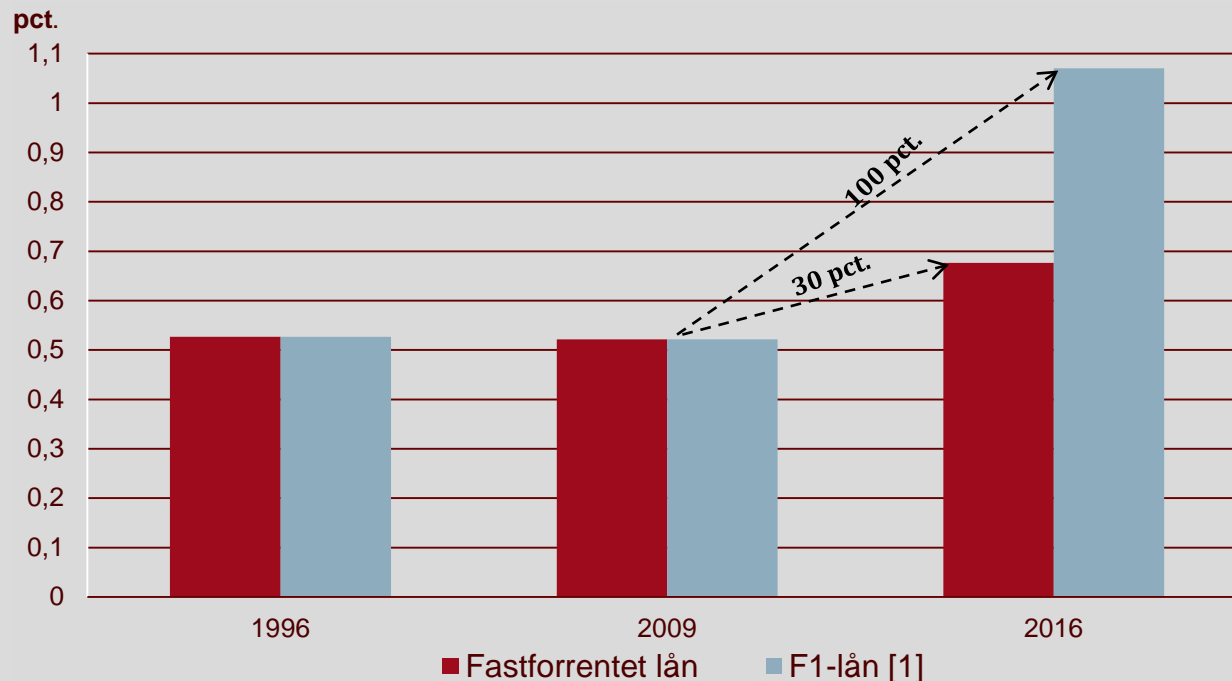
Udviklingen på realkreditmarkedet



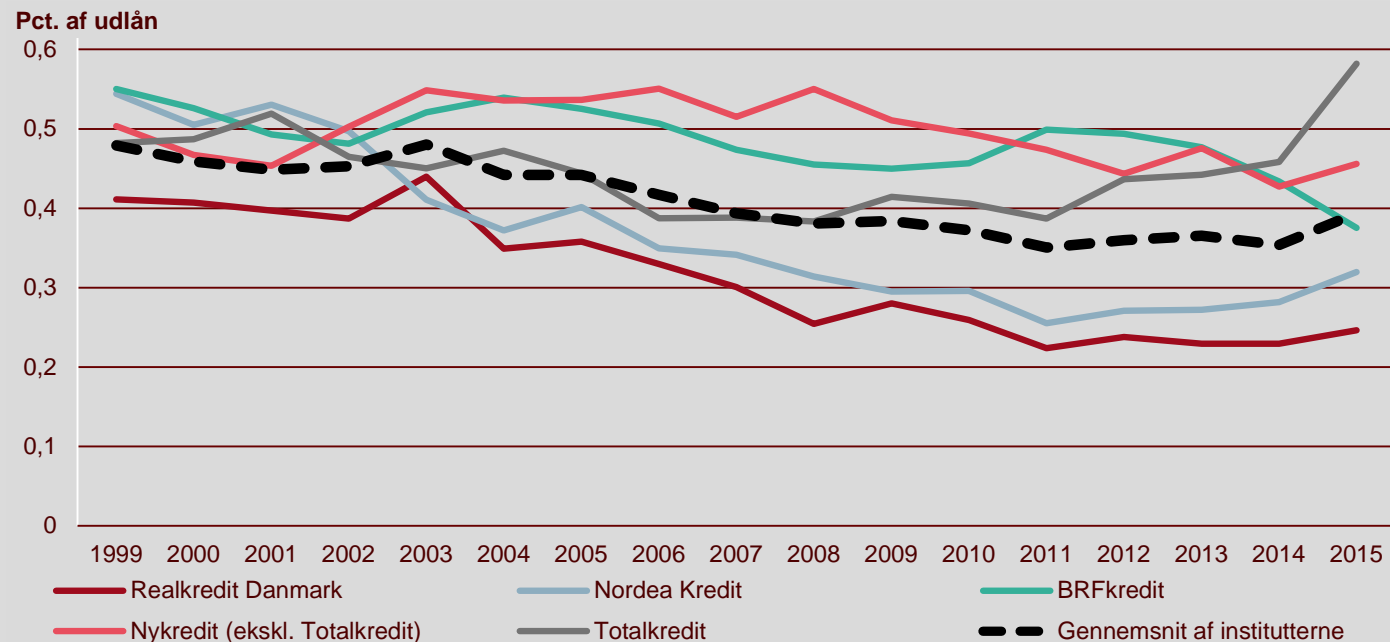
KONKURRENCE- OG FORBRUGERSTYRELSEN

Markante stigninger i bidragssatser og gebyrer

Gennemsnitlige bidragssatser for fastforrentede lån og F1-lån

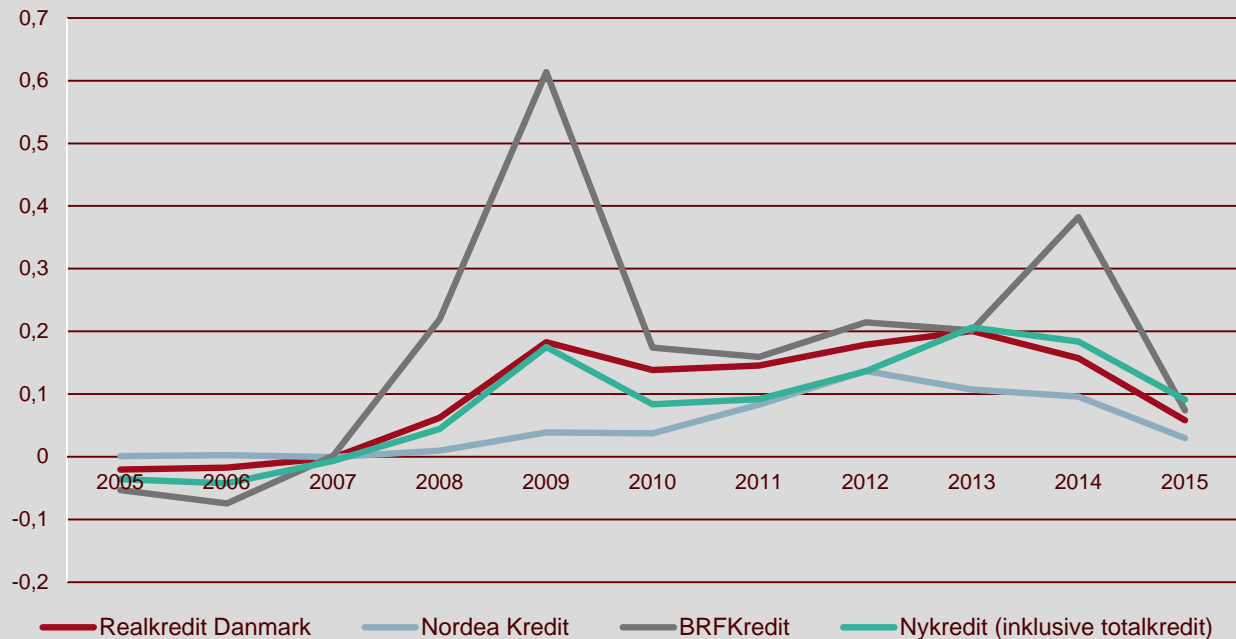


Driftsomkostninger kan ikke forklare prisstigninger



Tab på udlån kan ikke forklare prisstigninger

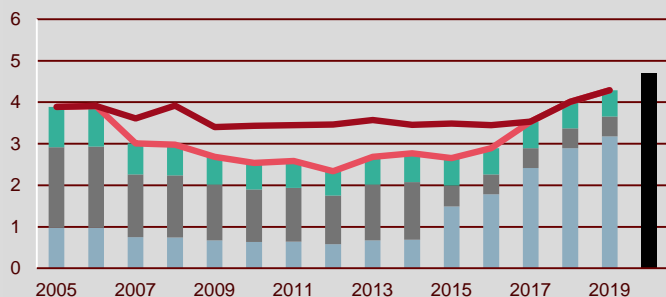
Nedskrivninger i pct. af udlån



Kapitalkrav kan ikke forklare prisstigninger

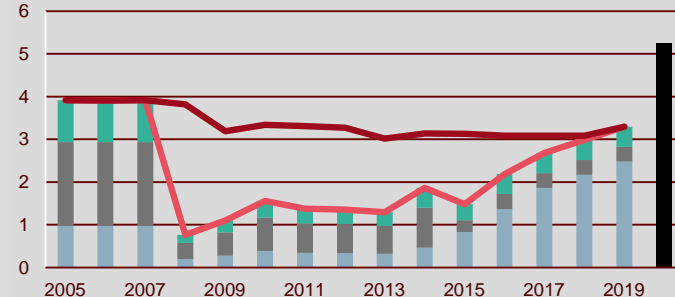
Nykredit

Pct. af de samlede aktiver



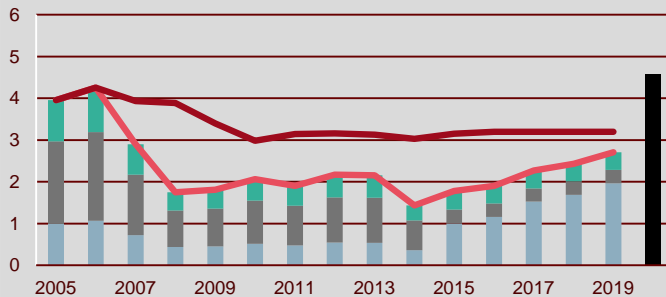
Realkredit Danmark

Pct. af de samlede aktiver



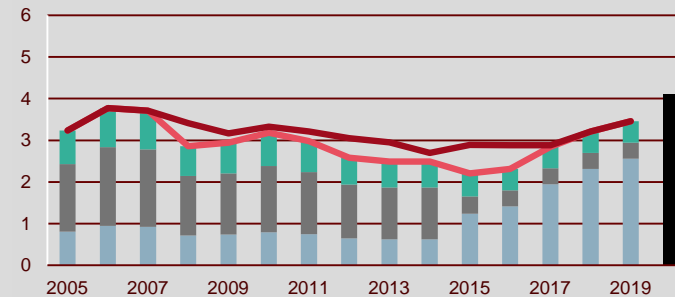
Nordea Kredit

Pct. af de samlede aktiver



BRF Kredit

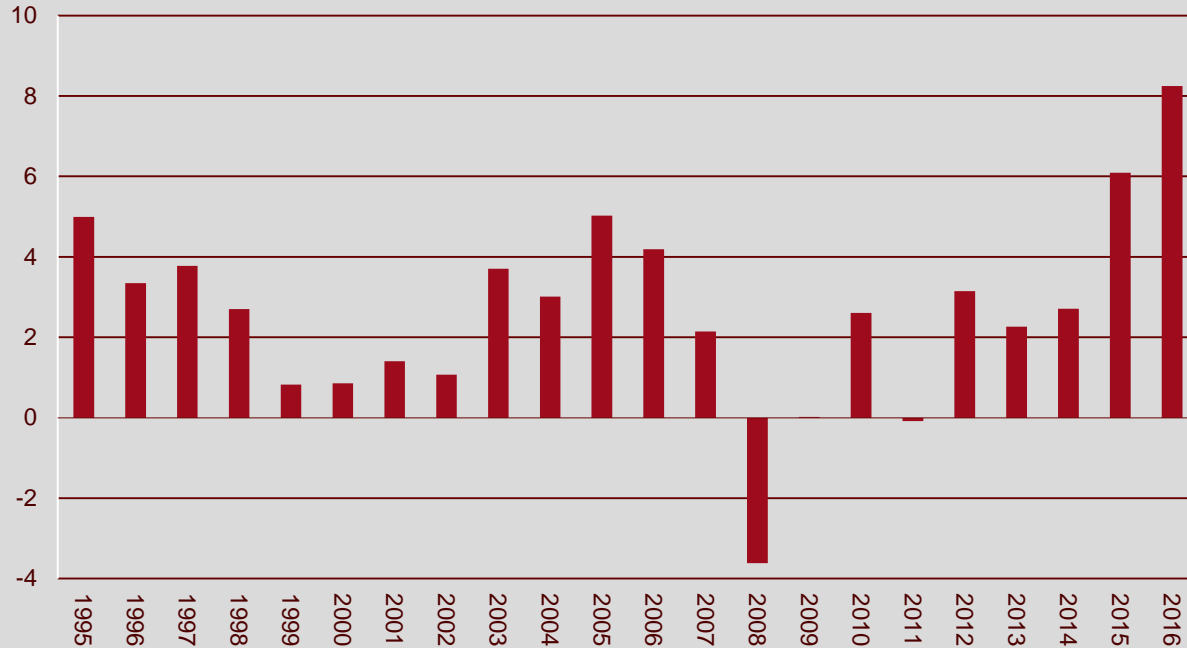
Pct. af de samlede aktiver



Indtjeningen er steget

Forskell mellem institutternes egenkapitalforrentning og risikofri rente

Procentpoint



Altså

- Markante stigninger i bidragssatser og gebyrer
- Driftsomkostninger kan ikke forklare prisstigninger
- Tab på udlån kan ikke forklare prisstigninger
- Kapitalkrav kan ikke forklare prisstigninger
- Indtjeningen er steget



Strukturen på markedet



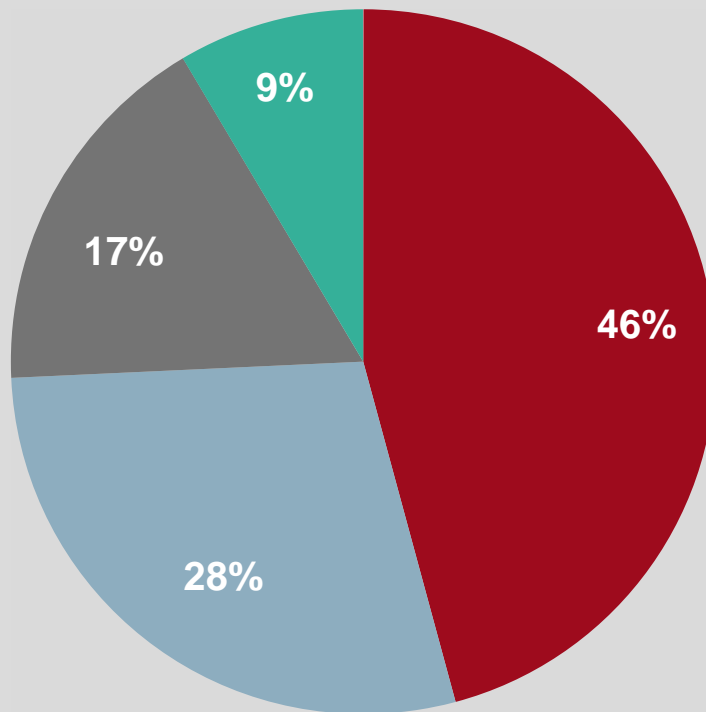
Koncentreret marked

■ Nykredit

■ Realkredit Danmark

■ Nordea Kredit

■ BRF Kredit



Konkurrencen sker gennem bankerne

- Bankerne er i koncern med eller har formidlingsaftaler med ét realkreditinstitut
- Helkunde-fordele
- Forskningsartikler: Konkurrence på bankmarkedet relativt svag



Svært for nye at komme ind - og en fordel at være stor

Adgangsbarrierer:

- Behov for bank til at formidle lån
- Stordriftsfordele
- Likviditetsfordele ved store obligationsserier
- ...

Regulering begrænser konkurrencen - og giver adgangsbarrierer

- Eventuelle "too-big-to-fail"-fordele
- Likviditetskrav: Forstærker fordele ved store obligationsserier
- Interne metoder ved beregning af kapitalkrav forbeholdt etablerede
- Finanstilsynets tilsynsdiamant for realkredit

Finansiell stabilitet er vigtig

- men regulering må ikke hæmme konkurrencen unødigt

Forbrugerne er passive



Fx: Godt 100.000 gik glip af i alt **1,5 mia. kroner** i 2015, fordi de ikke omlagde lån, da det var oplagt

Svært at være forbruger

Skifteomkostninger

Komplekst marked

Menneskelig adfærd

- Både i penge og besvær
- Helkunde-fordele i bank/reakredit



KONKURRENCE- OG FORBRUGERSTYRELSEN

Svært at være forbruger

Skifteomkostninger

Komplekst marked

Menneskelig adfærd

- Lovbestemte informationsforpligtelser giver ”information overload”
- Mange finansielle termer, der varierer mellem institutter



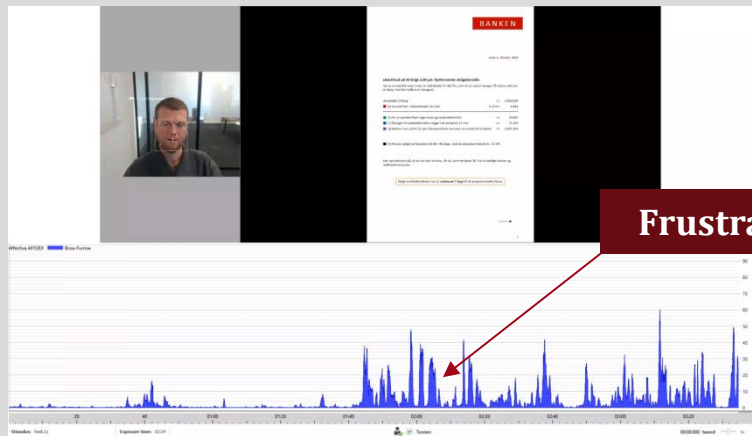
Svært at være forbruger

Skifteomkostninger

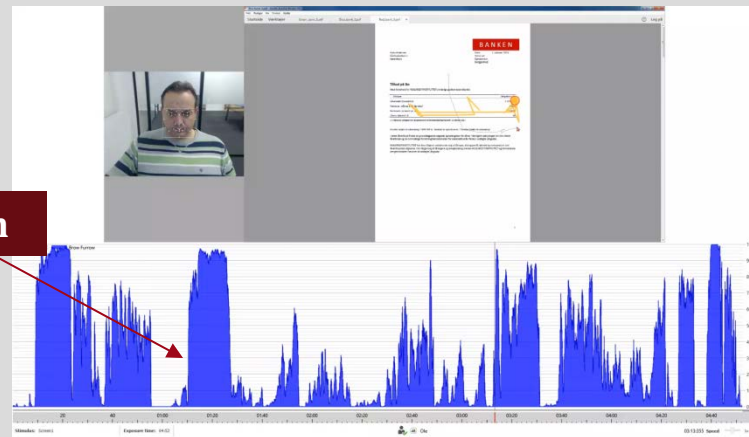
Komplekst marked

Menneskelig adfærd

Læsning af lånetilbud



Sammenligning af tre lånetilbud



Frustration

Svært at være forbruger

Skifteomkostninger

Komplekst marked

Menneskelig adfærd

- Boligkøb giver tunnelsyn
- Markedsafsøgning ved låneoptagelse ofte < 2 timer



Altså:

- Koncentreret marked
- Konkurrencen sker gennem bankerne
- Regulering begrænser konkurrencen og giver adgangsbarrierer
- Forbrugerne er passive
- Svært at være forbruger





Konkurrencen har svære vilkår

Konkurrencerådets anbefalinger



Anbefalinger

Mindske adgangs- og ekspansionsbarrierer

Øge gennemsigtighed

Gøre det nemmere at få flere lånetilbud ved køb af bolig

Gøre det nemmere for låntagerne at skifte realkreditinstitut

- Sikre troværdige afviklingsplaner for de store realkreditinstitutter, således at den implicitte statsgaranti reduceres.
- Fokus på, at EU-regulering ikke skaber utilsigtede adgangs- og ekspansionsbarrierer, som hæmmer konkurrencen.
- Tilsynsdiamanten for realkredit: Ikke offentlighed om pejlemærker og udvikle anden regulering til at nedbringe udbredelsen af lån med afdragsfrihed og hyppig refinansiering.
- Undgå unødigt forskelsbehandling mellem realkreditlån og realkreditlignende lån.

Anbefalinger

Mindske adgangs- og ekspansionsbarrierer

Øge gennemsigtighed

Gøre det nemmere at få flere lånetilbud ved køb af bolig

Gøre det nemmere for låntagerne at skifte realkreditinstitut

- Standardiseret og simpel forside til lånetilbud og låneberegner.
- Det sikres, at forbrugerreguleringen ikke unødigt hæmmer udbydernes mulighed for at konkurrere gennem nye digitale platforme.
- Boligsalgsoptillinger skal inkludere sammenlignelige finansieringsforslag.

Anbefalinger

Mindske adgangs- og ekspansionsbarrierer

Øge gennemsigtighed

**Gøre det nemmere at
få flere lånetilbud
ved køb af bolig**

Gøre det nemmere for låntagerne at skifte realkreditinstitut

- Ejendomsmæglere tillades at formidle boliglån.
- Juridiske rådgivere bør opfordre boligkøbere til at indhente flere finansieringstilbud i forbindelse med advokat- og rådgiverforbeholdet
- Banker må ikke opkræve en betaling for at annullere en bankgaranti.
- Der udarbejdes en webservice, hvor forbrugerne kan indhente og opbevare relevante dokumenter til brug for at indhente lånetilbud.
- Forbrugere skal kunne give en elektronisk fuldmagt til, at en virksomhed kan indhente offentligt registrerede oplysninger, der er nødvendige til et lånetilbud og til at udarbejde et budget på forbrugers vegne

Anbefalinger

Mindske adgangs- og ekspansionsbarrierer

Øge gennemsigtighed

Gøre det nemmere at få flere lånetilbud ved køb af bolig

Gøre det nemmere for låntagerne at skifte realkreditinstitut

- Udbydere af boliglån skal kunne kontakte forbrugere, der har givet deres tilladelse hertil ved låneoptagelse.
- Oplysninger om realkreditlån skal fremgå på betalingsoversigten.
- Det skal fremgå af lånebetingelserne, at låntageren har råderetten over de udstedte realkreditobligationer.

Konkurrencen har svære vilkår

- Høje bidrag
- Koncentreret marked
- Adgangsbarrierer
- Passive forbrugere

16 anbefalinger til mere konkurrence



KONKURRENCE- OG FORBRUGERSTYRELSEN

Tak for i dag

Få nyt om konkurrence- og forbrugerforhold:

- Abonner på nyheder fra kfst.dk og forbrug.dk
- Lyt til vores podcast
- Følg forbrug.dk på Facebook
- Følg os på Twitter:
 @konkurog forbrug
 @forbrugdk
 @JakHald
- Pressekontakt: 4171 5098

