

Bankkonkurransen i boliglånsmarkedet

Huseiernes bankundersøkelse for
boliglån 2026

Huseierne, september 2026



Om denne rapporten

Konkurransen om boliglånet avgjøres der kunden bor.

Renten er den største enkeltposten i norske husholdningers bokostnader, med 57 prosent i 2024. Hva den enkelte betaler, avhenger av konkurransen i egen kommune.

Huseiernes rapport «Bankkonkurransen i boliglånsmarkedet» for 2026 måler utviklingen i konkurransen fra 2019 til 2025. Menon Economics har analysert tinglyste pant alle kommuner. Konkurransemålene er Konkurransetilsynets og EU-Kommisjonens egne, supplert med faktisk prising og bytteatferd.

Huseiernes bankundersøkelse for boliglån 2026

Rapporten er skrevet av Huseierne i august og september 2026. Ferdigstilt september 2026.

Tallgrunnlaget i rapporten er levert av Ambita. Utrekningene er gjort av Menon Economics.

Rapporten kan lastes ned fra huseierne.no/politisk-arbeid.

Forrige utgave: Det norske bankmarkedet for boliglån 2019–2024 (Huseierne, november 2025).

Kontakt: Carsten Pihl, leder for politikk og bærekraft, c.pihl@huseierne.no

Fem funn viser dårlig konkurranse

- I 296 av 350 kommuner er boliglånsmarkedet mer konsentrert enn det EU gransker fusjoner for. Ingen kommune ligger under terskelen for lite konsentrert.
- Fem allianser og konsern tar 82 prosent av markedet nasjonalt. SpareBank 1 som blokk er større enn DNB.
- Den lokale markedslederen har i snitt rundt 39 prosent, og kunden møter to til tre reelle konkurrenter i sin kommune.
- Konkurransen svekkes raskest der folk flytter til. Oslo har størst forverring blant storbyene, fra HHI 1 009 til 1 531.
- Dårlig konkurranse har konsekvenser: Etablerte kunder betaler rundt 0,25 prosentpoeng mer enn nye, og bare 9 prosent av boliglånskundene byttet faktisk bank i 2025.

Boligmarkedet i Norge i 2026



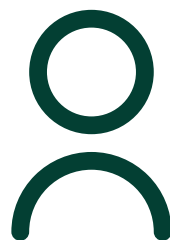
Bor i eid bolig:

78,7 %



Bokostnad
pr husholdning

228 500 kr



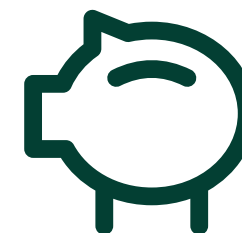
Førstegangskjøper:

28 år



Gjennomsnittlig
boligpris:

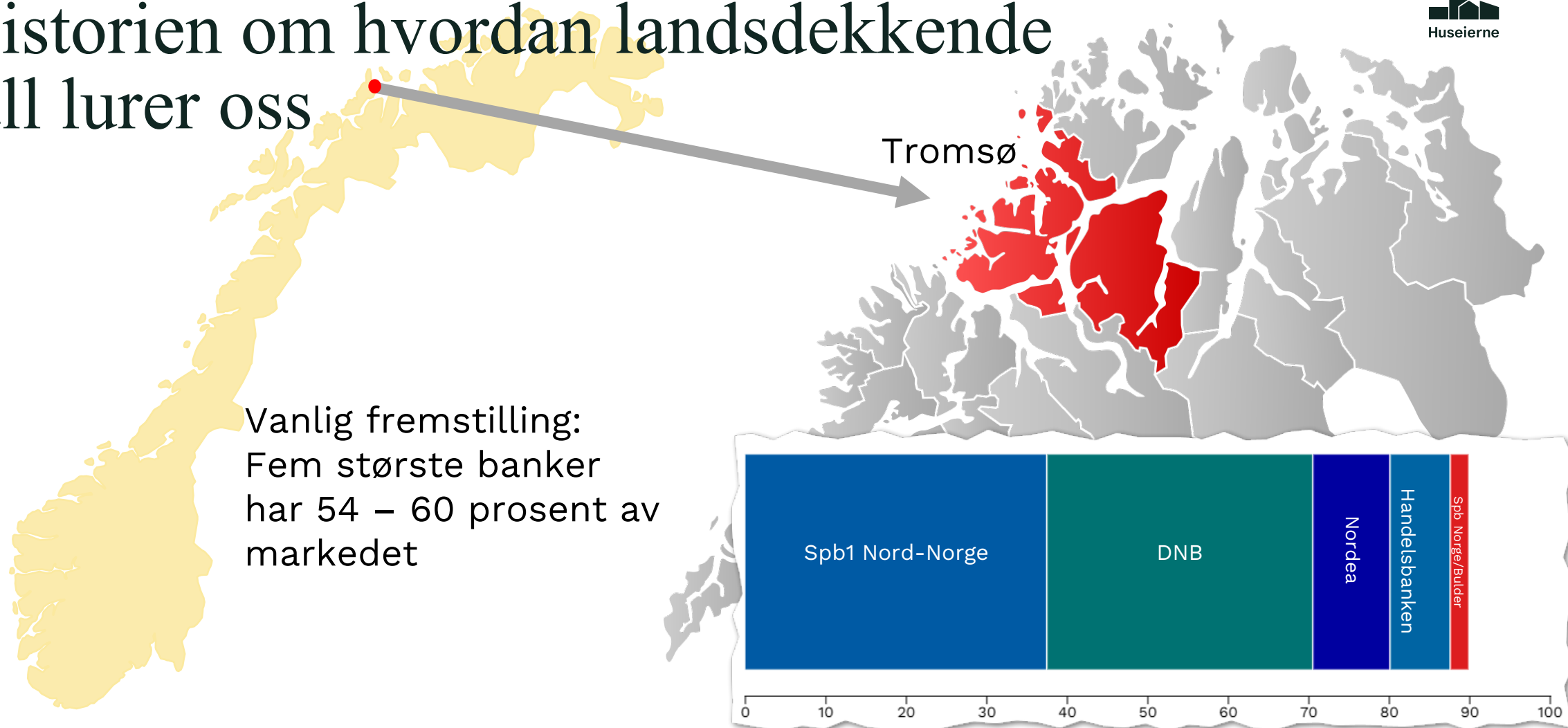
4,8 mill kr



Verdi av boligmassen:

11 400 mrd kr

Historien om hvordan landsdekkende tall lurer oss

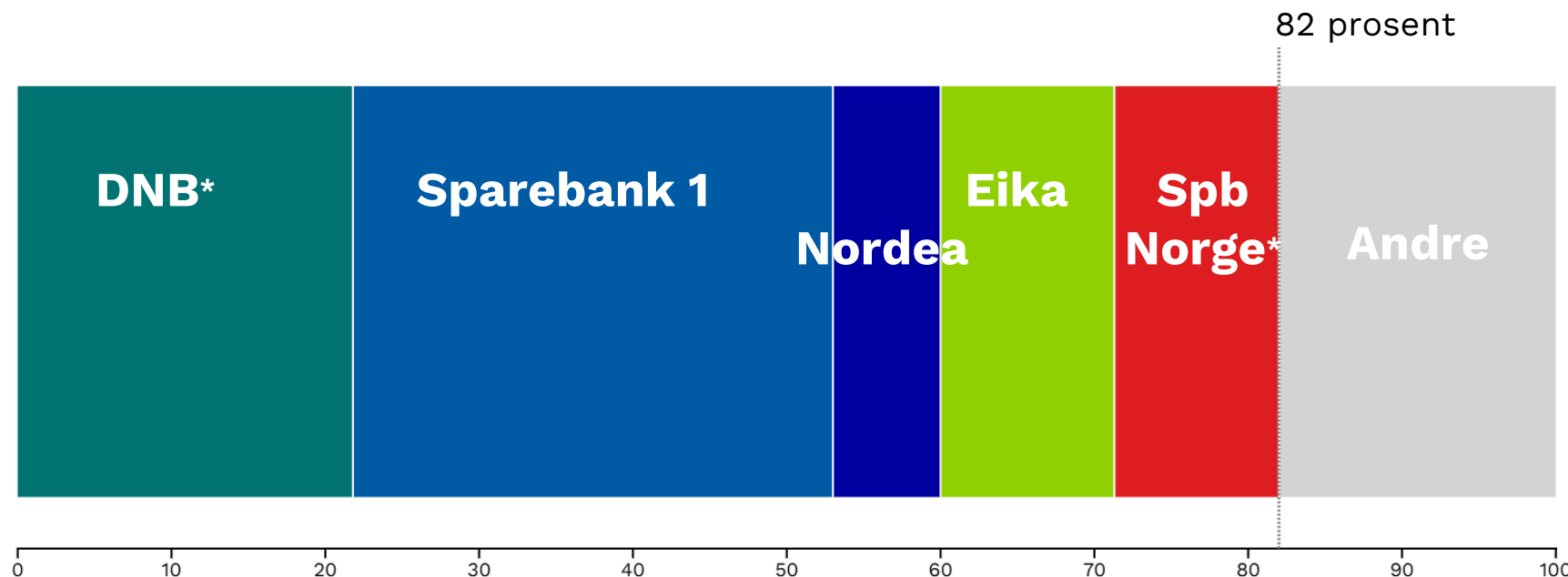


Fem største banker = 89,8 %

Kilde: Finanstilsynet 2026/Menon for Huseierne 2026

Myte:
«Vi har over 100 banker i Norge!»

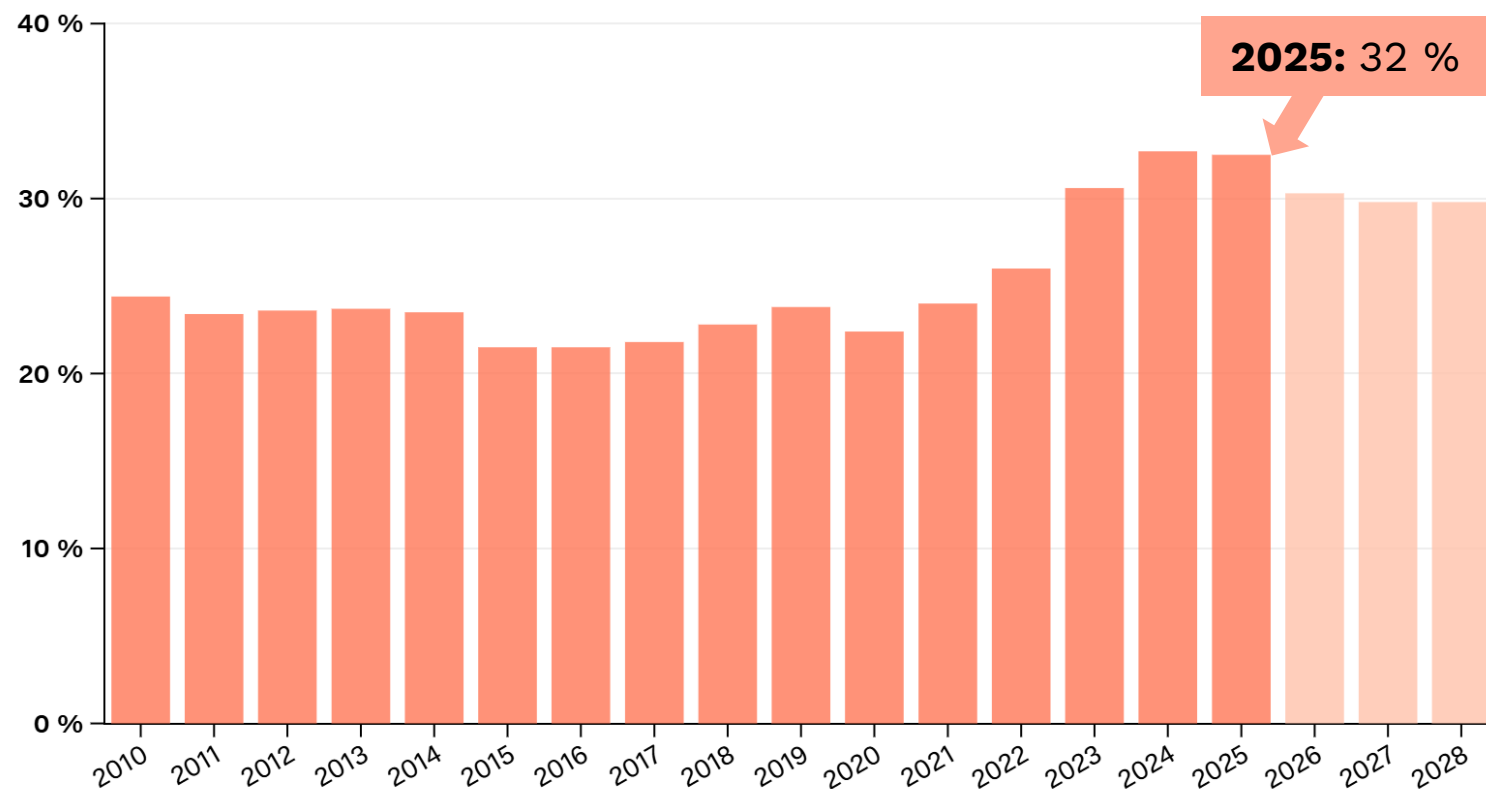
Ikke «over 100 banker» – vi har fem blokker



- De fem største bankene på kjedenivå har 82 prosent av markedet
- Sparebank 1 som blokk er større enn DNB
- Alliansene konkurrerer i liten grad internt lokalt. Deler finansiering, produktplattform og merkevare
- **Vi har ikke «over 100 banker» - dette overdriver konkurransen**

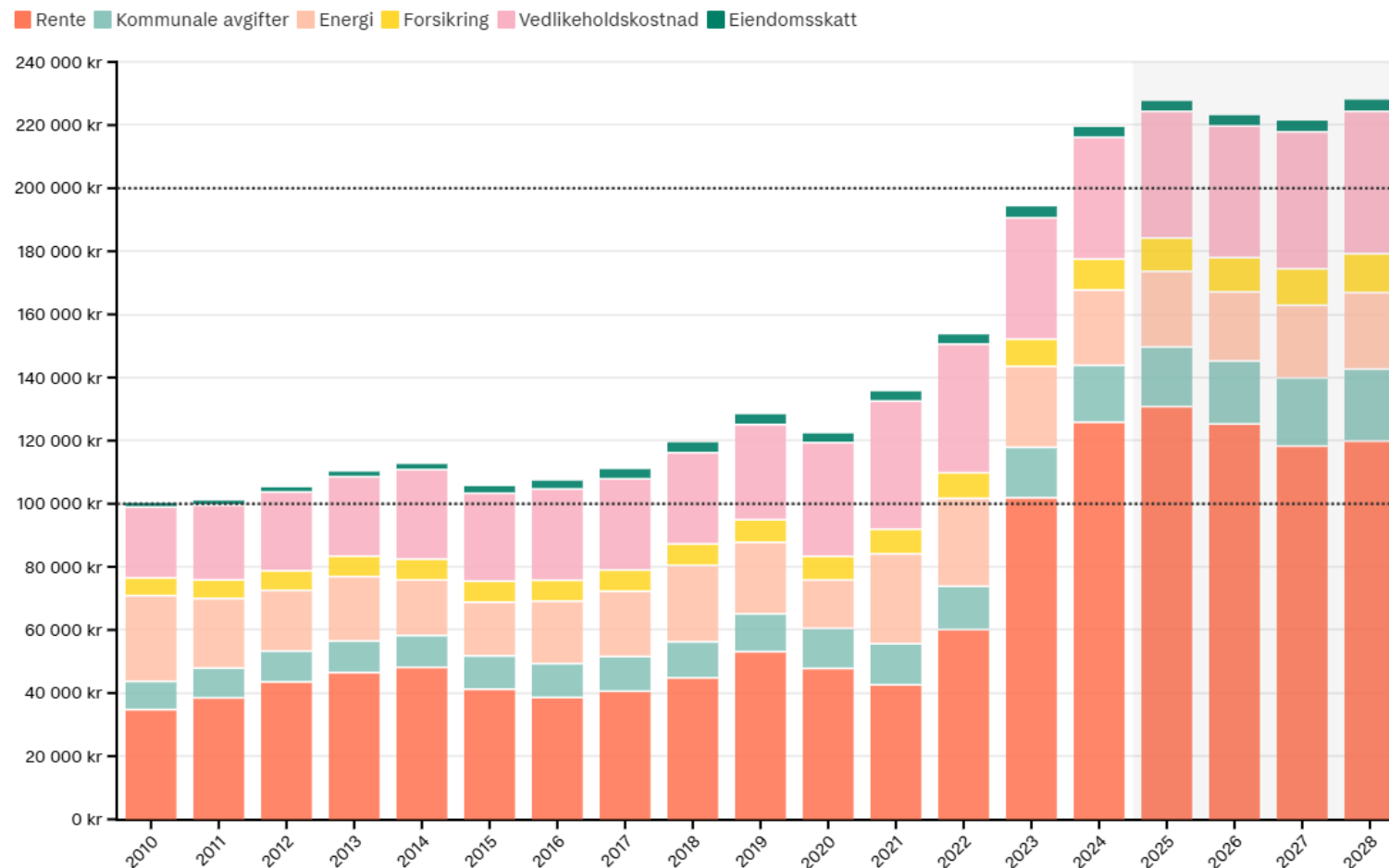
Viktig fordi vi bruker 32 prosent av inntekt på å bo

Folk får mindre i lommeboken, bruker mer på å bo



Renten står for 57 prosent av bokostnadene. Det er den største enkeltposten i en vanlig husholdnings budsjett.

Renten er den største bokostnaden



- Rentekostnaden var 125 825 kroner i 2024, altså 57 prosent av samlede bokostnader, og har vokst 262 prosent siden 2010.
- Sju av ti husholdninger har boliglån.
- Mange kan hente 0,5 prosentpoeng ved å bytte eller forhandle. På tre millioner er det rundt 11 000 kroner i året, etter skatt.
- Likevel byttet bare 9 prosent av kundene bank i fjor.

Slik har vi målt

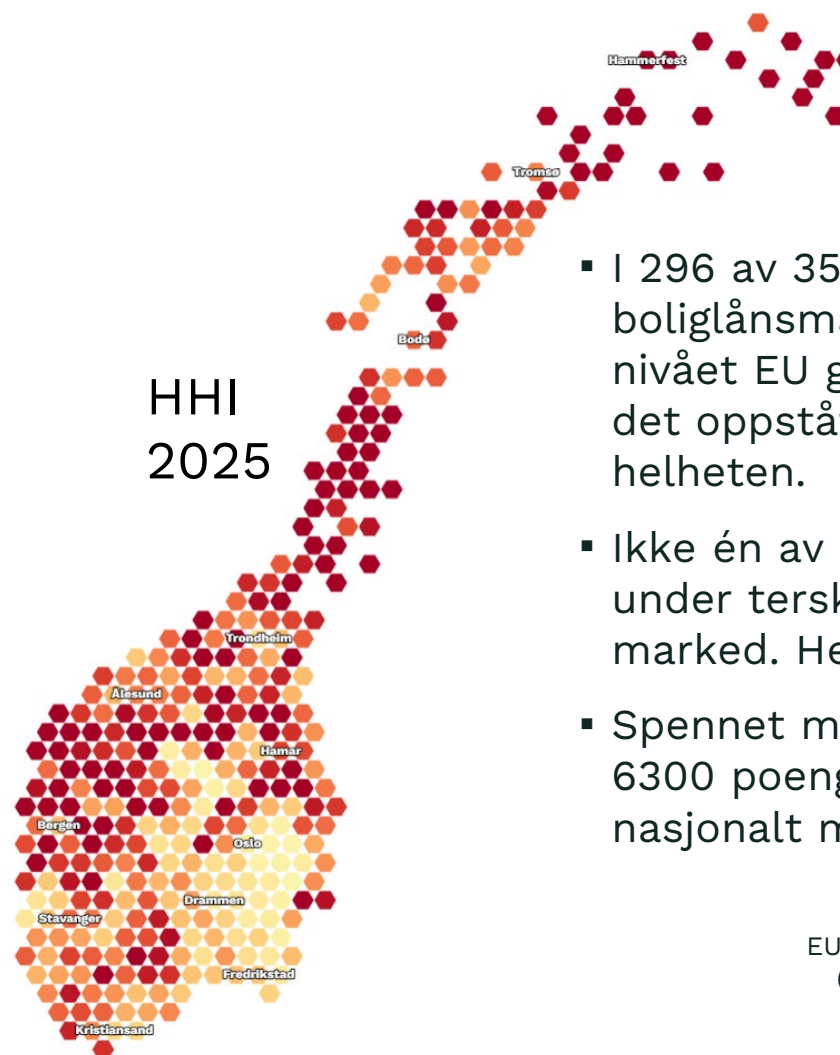
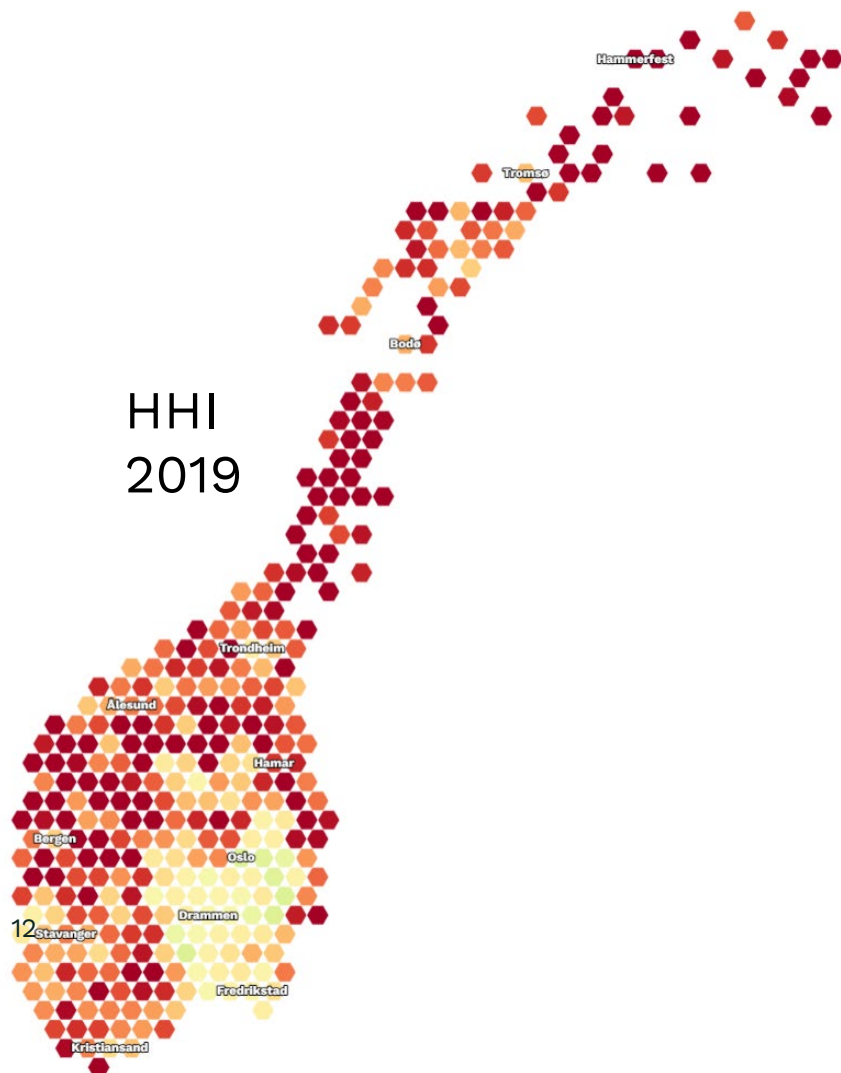
- Datagrunnlaget er Menon Economics' analyse for Huseierne, bygget på tinglyste pant i grunnboka. 350 kommuner, årgangene 2019 til 2025.
- HHI summerer kvadrerte markedsandeler. EU-Kommisjonen regner under 1 000 som lite konsentrert og over 2 000 som sterkt konsentrert.
- CR5 er de fem største bankenes samlede andel. Lokalt teller vi hver bank for seg. Allianser aggregeres bare nasjonalt.
- Markedet avgrenses etter kundens bosted. EU-Kommisjonens markedsdefinisjonsnotat avsnitt 41 gjør det til regelen når leverandøren priser geografisk, og avsnitt 88 og 89 stiller tre vilkår boliglån oppfyller.
- Hva målene ikke sier: konsentrasjon alene er ingen dom over konkurransen. Tersklene sier når det normalt ikke er noe å se på. De sier ikke det motsatte. Derfor viser vi også faktisk prising og faktisk bytteatferd.



Hovedfunn: Konkurransen er lokal



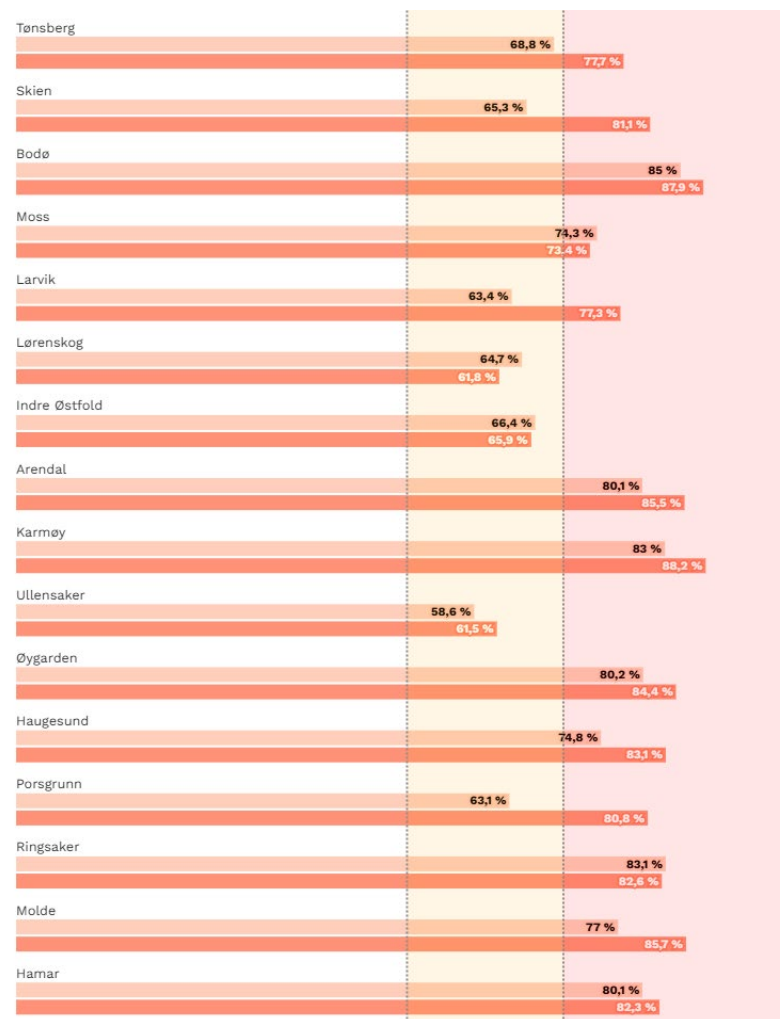
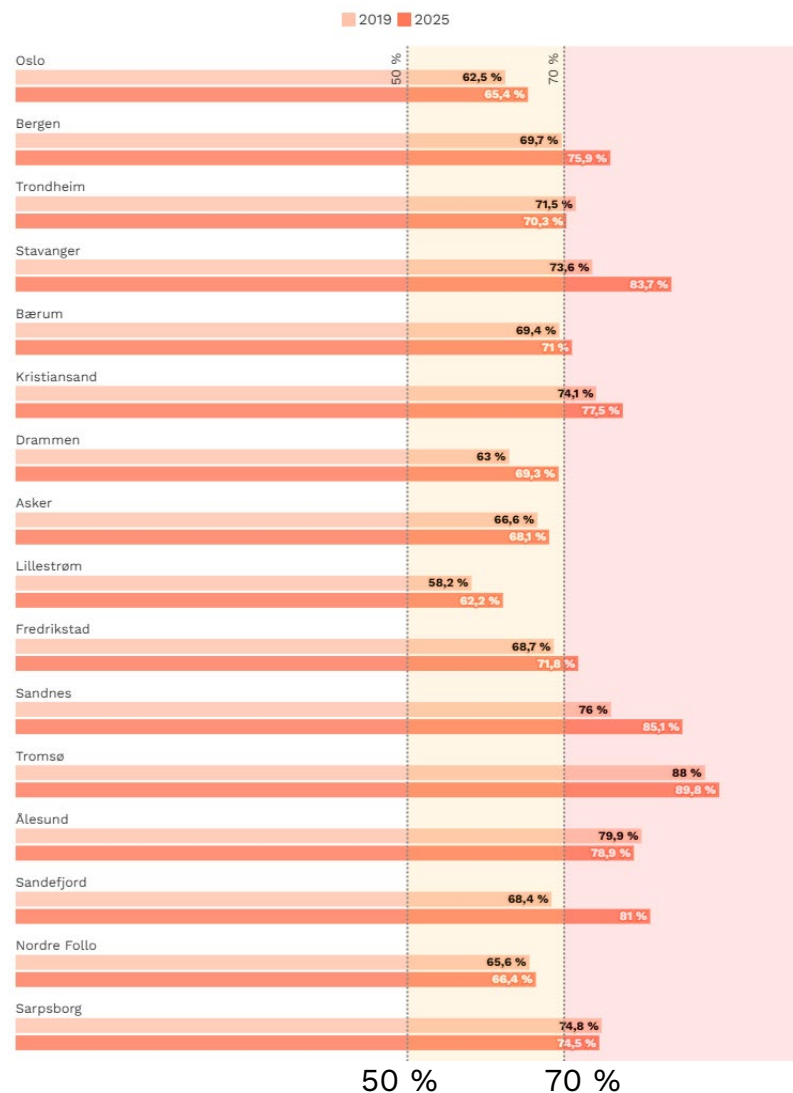
Hver fusjon er vurdert for seg. Konsekvensene av bankfusjoner har ingen vurdert.



- I 296 av 350 kommuner er boliglånsmarkedet mer konsentrert enn nivået EU gransker fusjoner for. Her har det oppstått uten at noen har sett på helheten.
- Ikke én av de 350 kommunene ligger under terskelen for et lite konsentrert marked. Heller ikke i 2019.
- Spennet mellom kommunene er over 6300 poeng, fra 1254 til 7576. Et nasjonalt marked ser ikke slik ut!

Kilde: Menon for Huseierne 2026.
EU-Kommisjonens markedsdefinisjonsnotat
(C/2024/1645, 2024), avsnitt 41, 88 og 89.

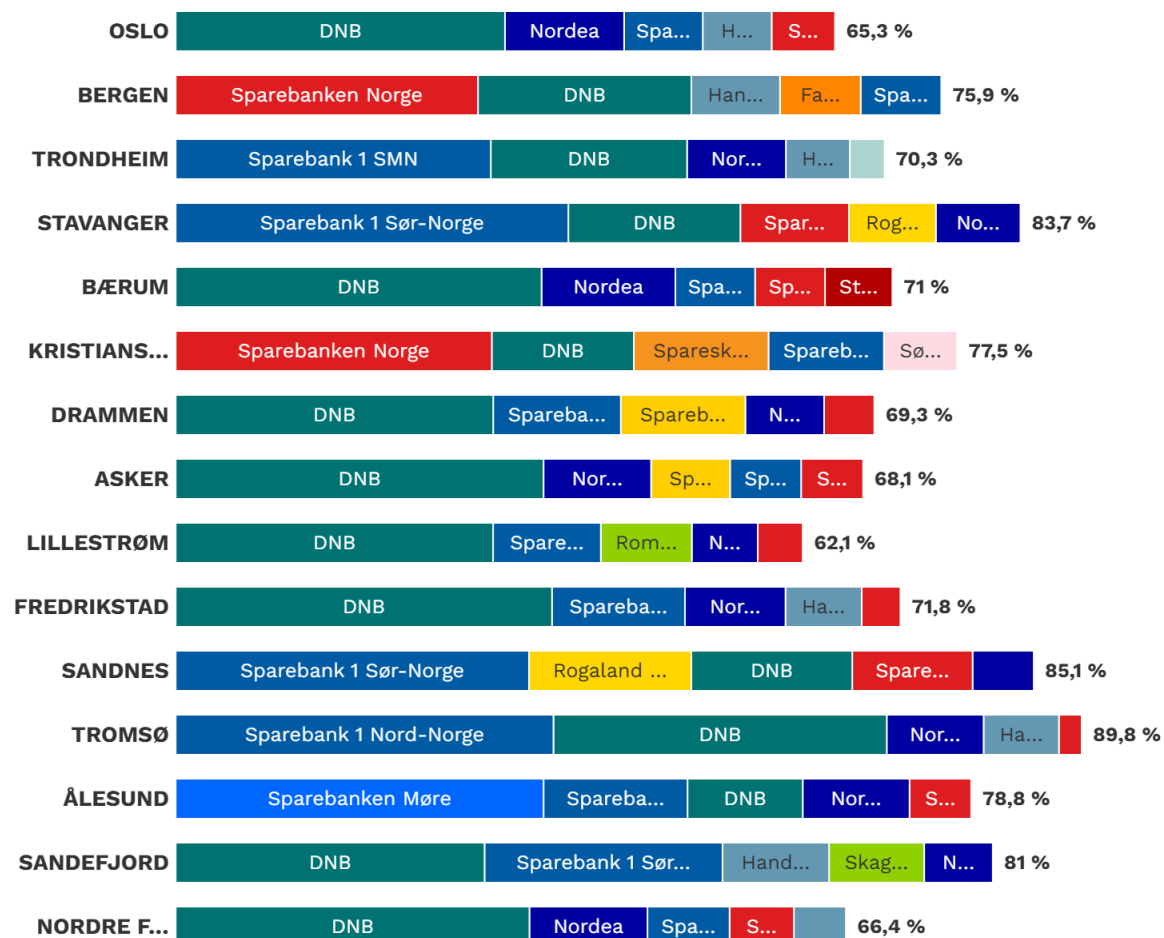
Fem banker kontrollerer markedene i hele landet



- De fem største bankene har over 70 % av markedet i mer enn ni av ti kommuner
- Konsentrasjonen har gått opp i 38 av de 50 største kommunene siden 2019

Kilde: Menon for Huseierne 2026
Full oversikt over de 50 største kommunene finnes digitalt her: <https://public.flourish.studio/visualisation/30281138/>

En bank dominerer i hvert marked, men ulike banker på ulike steder



De fem største bankene i hver kommune og deres samlede markedsandel

Den største banken dominerer!

Den største banken har rundt 39 %, og kunden møter bare 2-3 reelle konkurrenter

Hvor mange banker trenger vi for god konkurranse?

Forskning: Fem–seks banker kan gi god konkurranse, men bare hvis de er jevnstore.

Kilde: Menon for Huseierne 2026, Cetorelli, N. (2002). «Reelle konkurrenter» er banker med minst 10 prosent lokal markedsandel
Utviklingen i hver kommune kan sees her:
<https://public.flourish.studio/visualisation/30275851/>.

Bankene behandler kundene veldig lokalt

Bankene tilgang til egen database hos Eiendomsverdi som gir all informasjon om en eiendom

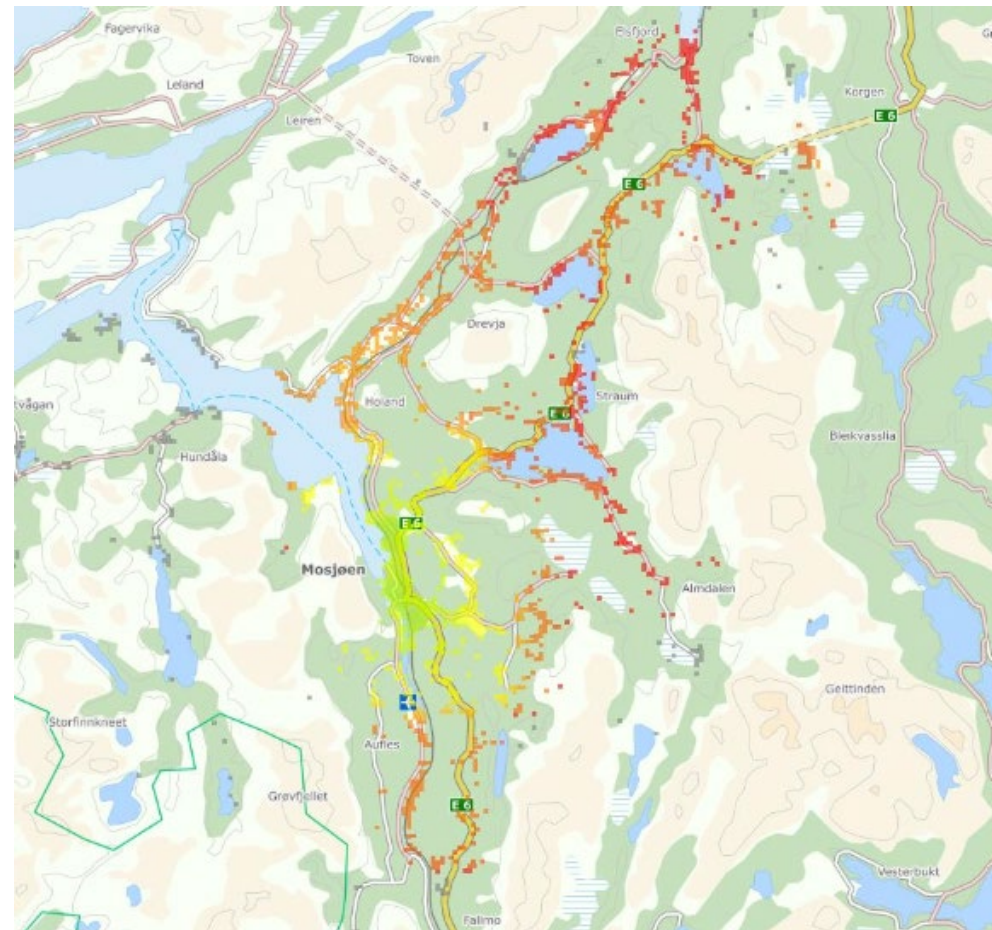
Områdescore

- Tar utgangspunkt i et rutenett på 250m x 250m som dekker hele landet. Etablert 2017
- Alle ruter med boliger får en score basert på prisnivå og antall omsetninger i den aktuelle ruten
- Grønt = lettere å få lån/billigere, rødt = vanskeligere/dyrere

Bankene innrømmer geografisk prisdiskriminering:

«Risikopåslaget ... avhenger ... også av hvor boligen er lokalisert ... noe som bidrar til at lokale og regionale banker har en konkurransefordel overfor de nasjonale bankene i enkelte områder.»

Nordeas melding til Konkurransetilsynet,
sak 2023-0438, avsnitt 185

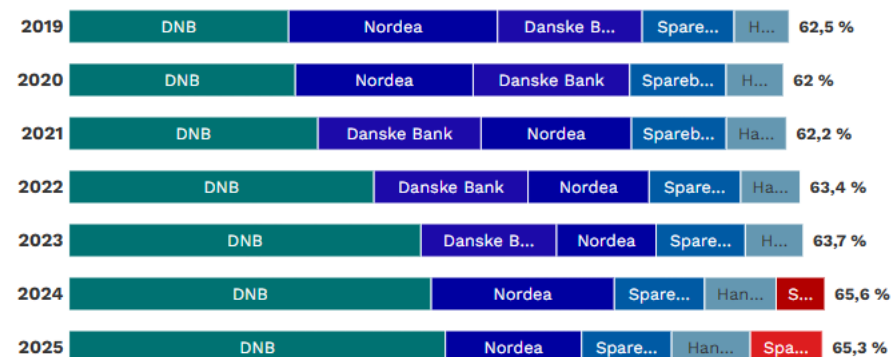


Områdescore Mosjøen

Kilde: Eiendomsverdi

Den største banken vokser, også der konkurransen er hardest. Dominansen øker

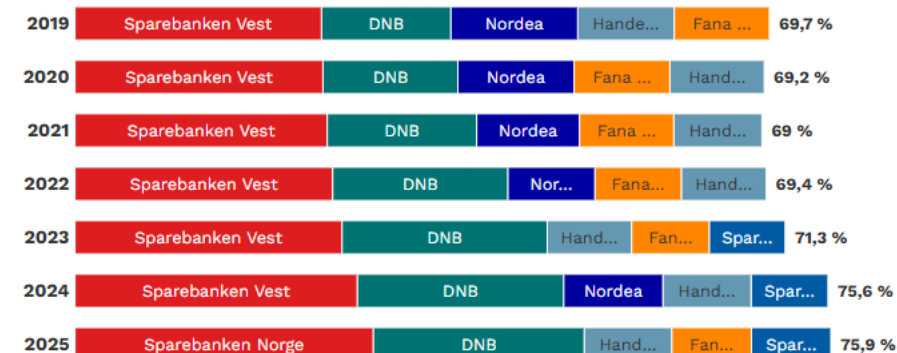
Oslo



DNB 23 → 33 %.

- Bare ~3 pp er innlemmingen av Sbanken

Bergen



Den største banken vokste fra 25 til 30 %

- Organisk vekst og Bulder
- Samtidig vokser DNB fra 13 til 21 %

Mange banker – men ingen reell utfordrer

«Kunne gi lån» er ikke «gir lån»

Oslo



Ti største banker:
Nye, små utfordrerbanker gjør ikke den største banken mindre

Bergen



- Pantedataene viser at mange banker i praksis låner ut i avgrensede områder.
- **82–91 %:** så mye tar de ti største bankene i Oslo og Bergen, landets mest konkurranseutsatte markeder, og andelen stiger.
- **Utfordrer ble slukt:** Sbanken kjøpt av markedslederen DNB

Hvorfor fyller ikke nye aktører hullet?

Reelle inngangsbarrierer:

- Merkevarer
- Byttekostnader
- Områdescore/kjennskap

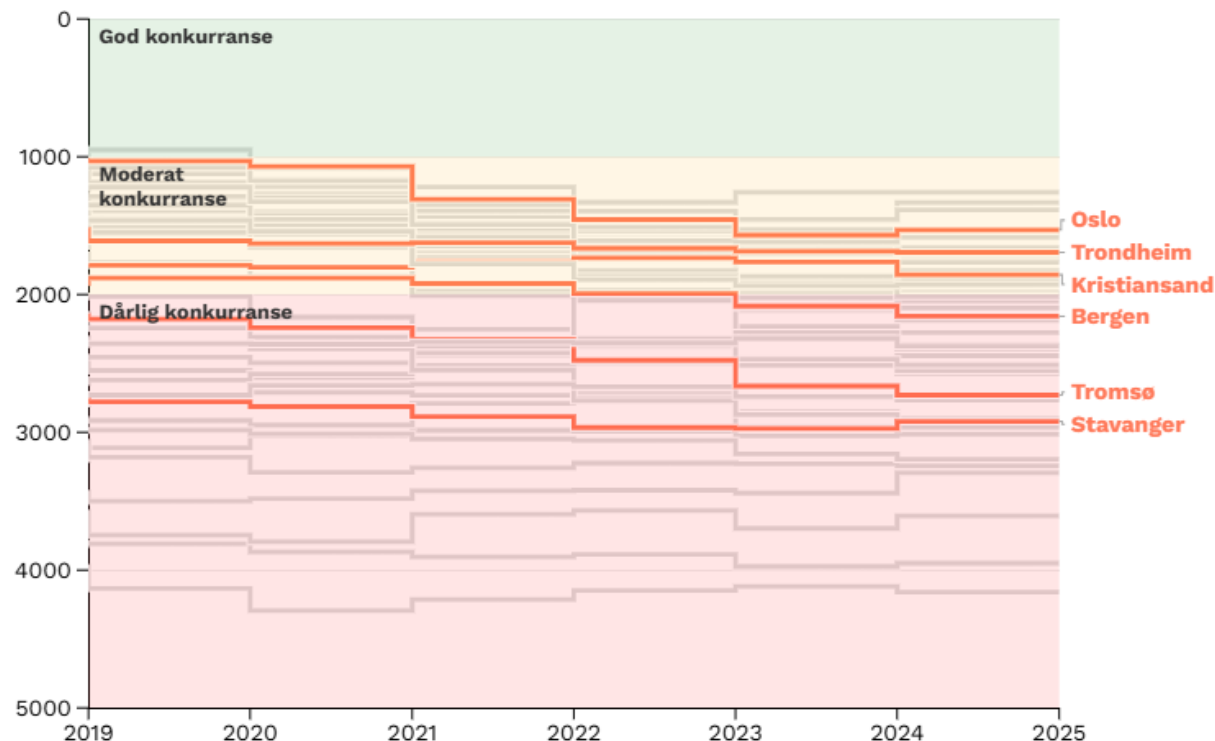


Konkurransen forverres der folk bor

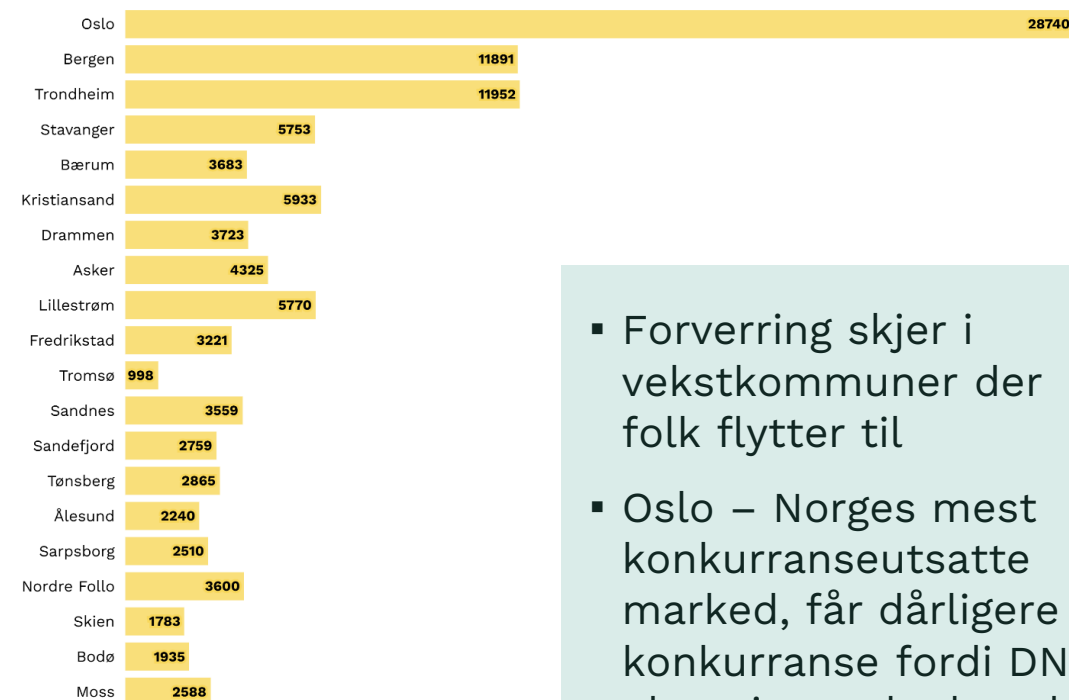


Konkurransen svekkes mest der folk bor

Utvikling 2019-2025



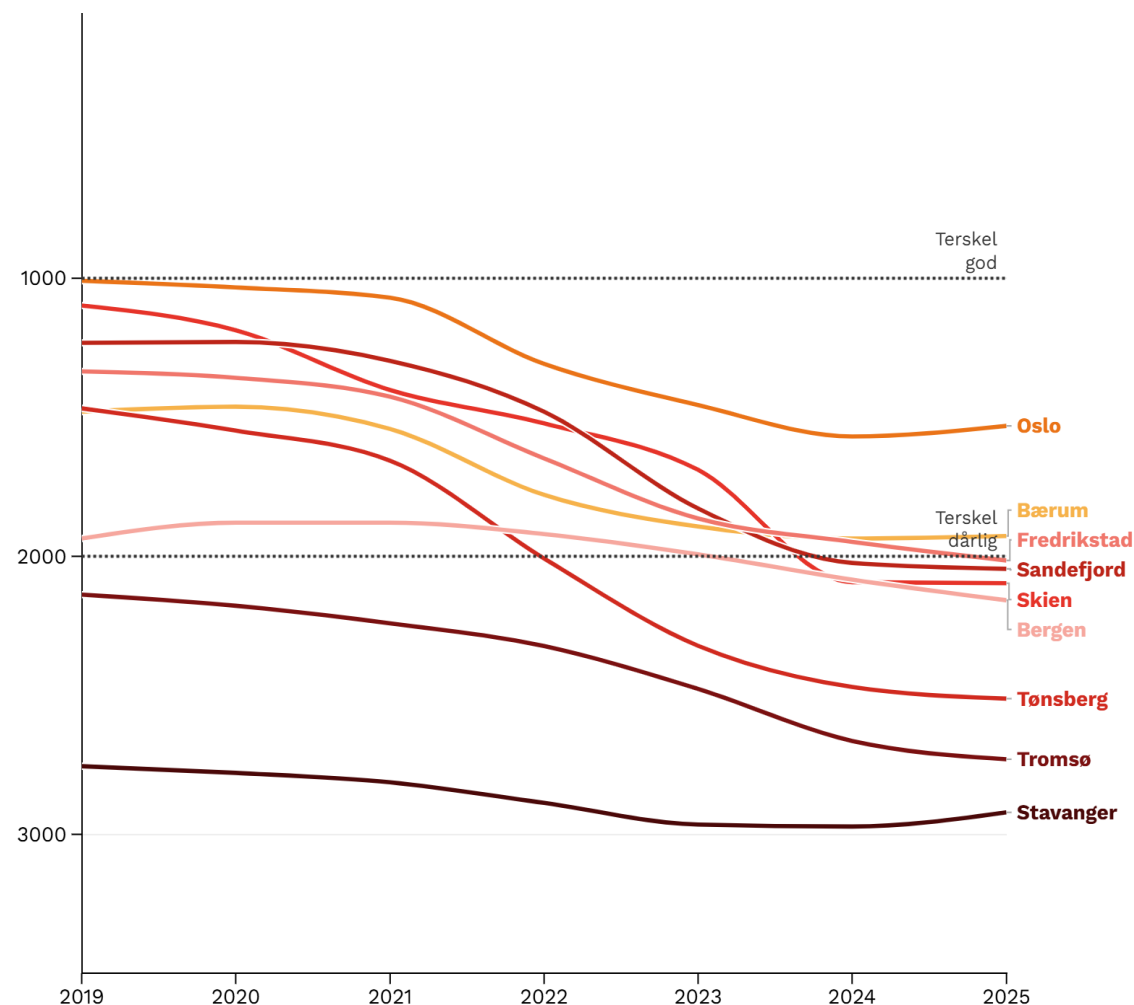
Vekst i antall husholdninger 2019-2025



- Forverring skjer i vekstkommuner der folk flytter til
- Oslo – Norges mest konkurranseutsatte marked, får dårligere konkurranse fordi DNB øker sin markedsandel

«Market tipping»

– konkurransen kommer ikke tilbake av seg selv



Bare regulering eller eksterne sjokk reverserer en market-tipping

- Oslo: HHI 1009 til 1531, en økning på 52 prosent, størst forverring blant de store byene
- Byer har passert nivået EU gransker fusjoner for: Bergen 2 158, Fredrikstad 2 015, Skien 2 097, Tønsberg 2 512, Sandefjord 2 045
- Tromsø og Stavanger: Varig dårlig
- Skjer i vekstkommunene, der folk flytter til

Kilder: Menon for Huseierne 2026,
DCCA (Groth et al 2025) *Analysis of Tipping markets*

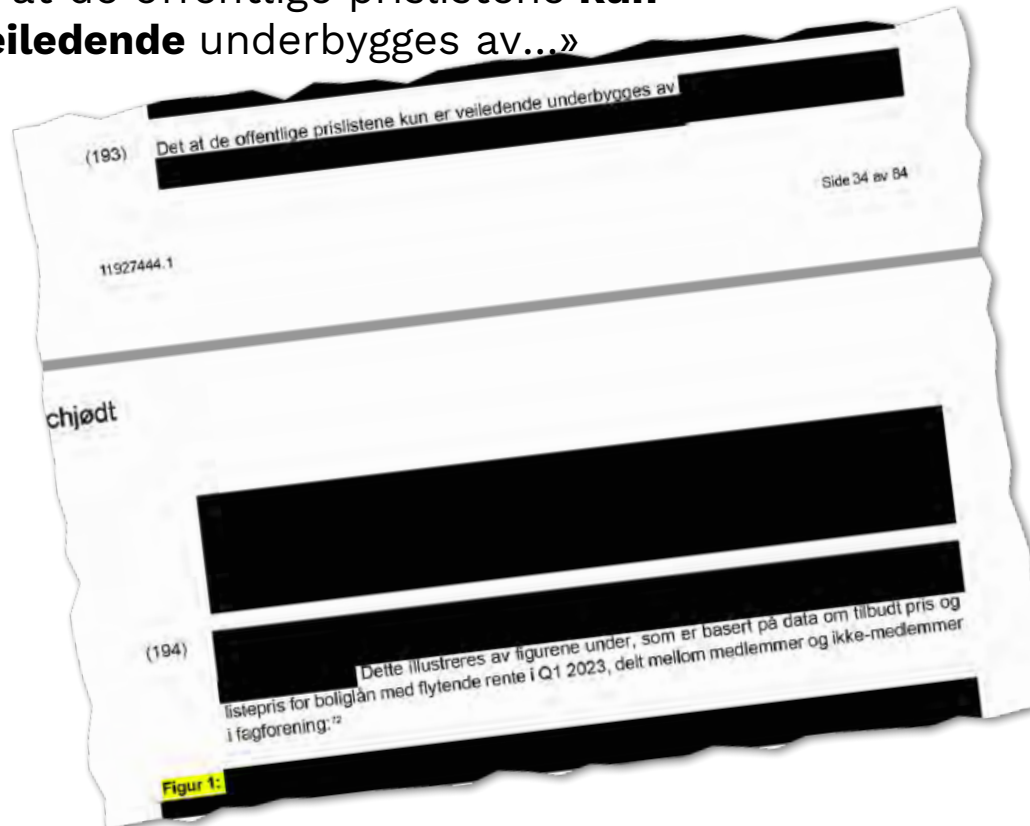


Dårlig konkurranse skader forbrukerne



Bankene innrømmer selv prisdiskriminering

«Det at de offentlige prislistene **kun er veiledende** underbygges av...»



«Dette illustreres av figurene under, som er basert på data om tilbudt pris og listepris ...»

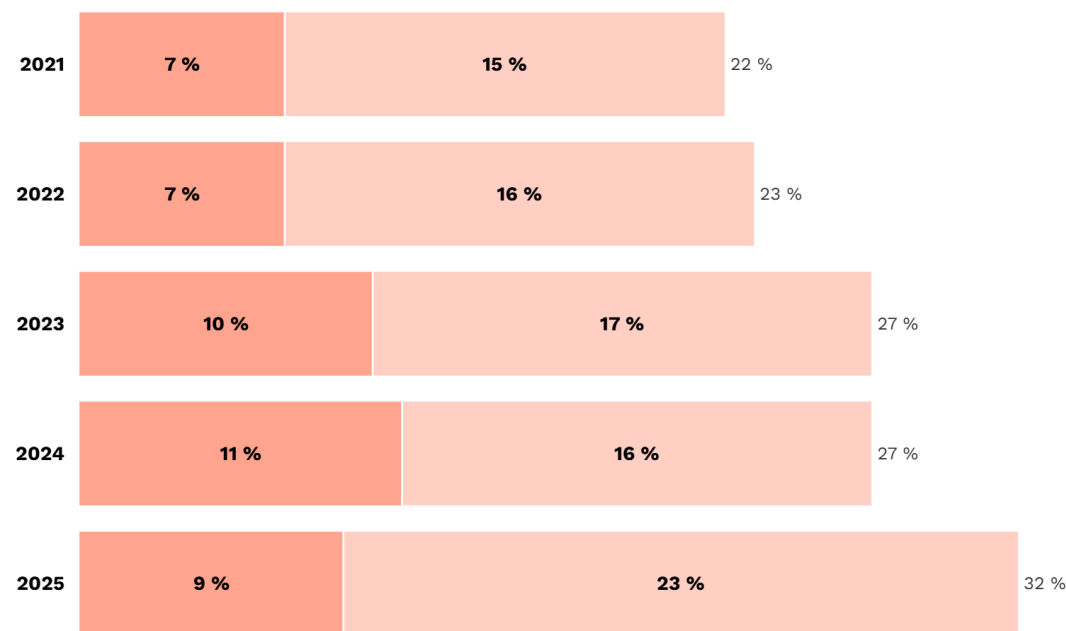
- Etablerte kunder betaler ~26bp mer enn nye for sammenlignbare lån
- Nordeas egen melding til Konkurransetilsynet ved fusjon med Danske Bank: **pris avhenger av «økonomi, alder,... kundesegment»**
- Rentehøsting, ikke risikoprising: banken tar mer jo lenger du har vært kunde, selv når risikoen er den samme.

Fra Nordeas søknad til Konkurransetilsynet om å overta Danske Banks privatdivisjon, høst 2023, Ongena et al (2023) Reite (2022)

Innlåsing: aktiviteten stiger, men bare reforhandling

«Aktiviteten steg, men feil vei»

■ Byttet bank ■ Reforhandlet i egen bank



- Faktisk bytte *falt* (fra 11 % i 2024)
- Reforhandling skjer i egen bank og flytter ingen kunder



Hvorfor blir de?

- 53 % «totalkunde»
- 19 % «boliglånet forutsetter aktiv lønnskonto i samme bank»,
- Én av fire som ikke gjorde noe i 2025, har aldri byttet

Reforhandling belønner bare den som spør

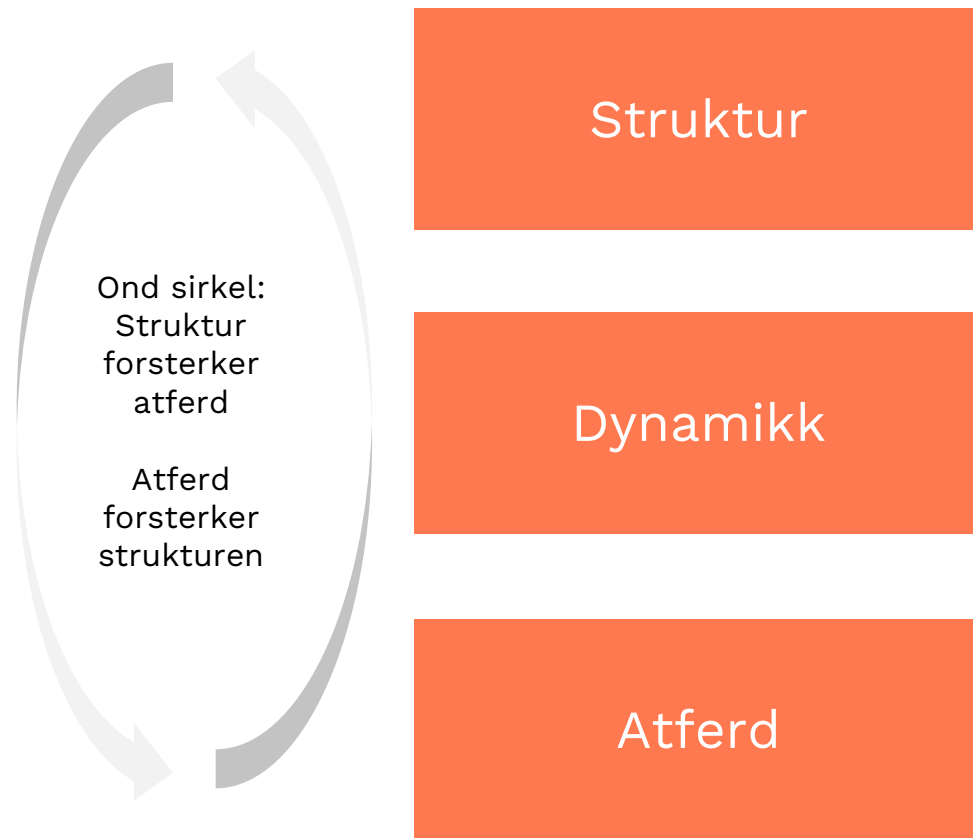
- **Reforhandling måler hvor mange som ber om bedre pris, ikke hvor hardt bankene konkurrerer om kundene. Presset kanaliseres til mindretallet som spør, mens prisen stiger med kundeforholdets varighet for de øvrige.**
- Blant kunder som selv hadde hentet et konkurrerende tilbud, betaler etablerte i snitt 26 basispunkter mer enn nye for sammenlignbare lån.
- Banken gir fra seg 20 av dem, men bare når kunden legger fram et tilbud fra en annen bank.
- Bare 25 prosent av bankens boliglånskunder hadde skaffet seg et slikt tilbud. Ett år etter hadde banken beholdt 44 prosent av dem.

Uklare rentevilkår som søkekostnad



- Uforutsigbar pris gir høyere søkekostnad
- Gir rom for systematisk skjult prisdiskriminering
- Forsterker bankenes markedsmakt
- Konkurransen utfordring, ikke bare et forbrukervernproblem

Struktur, dynamikk og atferd peker én vei



- Lokal konkurranse
 - Ingen kommuner under EUs nedre terskel (HHI)
 - Fem største har over 70 % av markedet, største har stor dominans
 - Markettipping: Oslo får dårligere konkurranse til tross for stor vekst i boligmarkedet
 - Fusjoner
 - Ingen «selv-reversering»
-
- Prisdiskriminering
 - Bytting går ned
 - Innlåsing (totalkunde, aldri byttet)

Det virket der prisen var synlig

- Finansportalen kom i 2008, og bankene måtte rapportere boliglånsrentene sine. Prisforskjellen ved opptak falt fra rundt 19 basispunkter til null i 2017.
- Så kom prisingen tilbake et annet sted. Antall boliglånsprodukter hos tre tilfeldig valgte banker økte fra mellom ett og tre i 2010 til mellom sju og fjorten i 2020, og prisen ble skrudd opp raskere over lånets levetid.
- Kilden konkluderer med at prisdifferensieringen kom tilbake til nivået den hadde ved periodens start.
- Åpenhet disiplinerer prisen bare når tre vilkår holder: prisen er synlig i beslutningsøyeblikket, disiplineringen overlever avtaleinngåelsen, og tilbyderer kan ikke rute rundt den. I boliglånsmarkedet svikter alle tre.
- Derfor retter forslagene på neste side seg mot den som setter prisen.

Huseiernes forslag til tiltak for bedre konkurranse

- Rapporteringsplikt: bankene oppgir realiserte snittrenter, segmentert, publisert via Finansportalen
- Transparens for hvor bankene faktisk gir lån
- Winback-/mottilbud-regler (parallellell til telemarkedet)
- Standardisert bytteløsning med tidsfrister
- Sammenliknbar produktinformasjon, full åpenhet om vilkår i kundeprogrammer
- Vurdere bankers eierskap i eiendomsmeglerkjeder

Vedlegg



De 30 største kommunene, del 1

Kommune	HHI 2019	HHI 2025	CR5 2019	CR5 2025	Største bank (2025)	Markedsandel største bank (2025)
Oslo	1 009	1 531	62,5 %	65,3 %	DNB	32,6 %
Bergen	1 936	2 158	69,7 %	75,9 %	Sparebanken Norge	30,0 %
Trondheim	1 512	1 694	71,4 %	70,3 %	SpareBank 1 SMN	31,2 %
Stavanger	2 755	2 921	73,6 %	83,7 %	SpareBank 1 Sør-Norge	38,9 %
Bærum	1 480	1 927	69,4 %	71,0 %	DNB	36,3 %
Kristiansand	1 773	1 856	74,1 %	77,5 %	Sparebanken Norge	31,3 %
Drammen	1 250	1 586	63,0 %	69,2 %	DNB	31,5 %
Asker	1 336	1 767	66,6 %	68,1 %	DNB	36,5 %
Lillestrøm	1 008	1 258	58,2 %	62,1 %	DNB	31,5 %
Fredrikstad	1 335	2 015	68,7 %	71,8 %	DNB	37,3 %
Sandnes	2 386	2 373	76,0 %	85,1 %	SpareBank 1 Sør-Norge	35,0 %
Tromsø	2 138	2 730	88,0 %	89,8 %	SpareBank 1 Nord-Norge	37,4 %
Ålesund	2 784	2 768	79,9 %	78,9 %	Sparebanken Møre	36,5 %
Sandefjord	1 232	2 045	68,4 %	81,0 %	DNB	30,6 %
Nordre Follo	1 567	1 564	65,6 %	66,4 %	DNB	35,1 %

HHI summerer kvadrerte markedsandeler for alle banker i kommunen. EU-Kommisjonen regner under 1 000 som lite konsentrert og over 2 000 som sterkt konsentrert.
CR5 er de fem største bankenes samlede andel av boliglånene i kommunen, målt for hvert år for seg, så det er ikke nødvendigvis de samme fem bankene i 2019 og 2025.
Markedsandel største bank er den største bankens andel samme år.
Kilde: Menon for Huseierne 2026. Tinglyste pant i grunnboka, marked avgrenset etter kundens bosted. Hver bank er talt for seg, allianser aggregeres bare nasjonalt.



De 30 største kommunene, del 2

Kommune	HHI 2019	HHI 2025	CR5 2019	CR5 2025	Største bank (2025)	Markedsandel (2025)
Sarpsborg	1 342	1 570	74,8 %	74,5 %	DNB	33,3 %
Tønsberg	1 468	2 512	68,8 %	77,7 %	DNB	44,6 %
Skien	1 098	2 097	65,3 %	81,0 %	SpareBank 1 Sør-Norge	37,3 %
Bodø	2 300	2 962	85,0 %	87,9 %	DNB	42,3 %
Moss	1 674	1 749	74,3 %	73,4 %	DNB	30,9 %
Larvik	1 239	1 699	63,4 %	77,3 %	DNB	29,9 %
Lørenskog	1 414	1 387	64,7 %	61,8 %	DNB	32,4 %
Indre Østfold	1 580	1 543	66,4 %	65,9 %	DNB	21,0 %
Arendal	2 438	2 396	80,1 %	85,5 %	Sparebanken Norge	45,1 %
Karmøy	2 659	2 552	83,0 %	88,2 %	Skudenes og Aakra Sparebank	37,0 %
Ullensaker	1 077	1 332	58,6 %	61,5 %	DNB	29,2 %
Øygarden	2 961	3 195	80,2 %	84,4 %	Sparebanken Norge	48,5 %
Haugesund	1 411	1 660	74,8 %	83,1 %	SpareBank 1 Sør-Norge	23,2 %
Porsgrunn	1 002	1 827	63,1 %	80,8 %	SpareBank 1 Sør-Norge	36,8 %
Ringsaker	3 564	3 606	83,1 %	82,6 %	SpareBank 1 Østlandet	54,3 %

HHI summerer kvadrerte markedsandeler for alle banker i kommunen. EU-Kommisjonen regner under 1 000 som lite konsentrert og over 2 000 som sterkt konsentrert.
CR5 er de fem største bankenes samlede andel av boliglånene i kommunen, målt for hvert år for seg, så det er ikke nødvendigvis de samme fem bankene i 2019 og 2025.
Markedsandel største bank er den største bankens andel samme år.
Kilde: Menon for Huseierne 2026. Tinglyste pant i grunnboka, marked avgrenset etter kundens bosted. Hver bank er talt for seg, allianser aggregeres bare nasjonalt.

Kilder

- Cetorelli, N. (2002). Entry and competition in highly concentrated banking markets. *Economic Perspectives*, 26(4), 18-27.
- Eiendomsverdi (2019). Fakta om boligmarkedet.
- EU-Kommisjonen (2024). Kommisjonens notat om markedsdefinisjon (C/2024/1645).
- Finanstilsynet (2026). Finansielt utsyn, juni 2026.
- Forbrukerrådet (2026). Bytteundersøkelsen 2025.
- Groth, B. F., Dahlberg, E., & Nielsen, E. S. (2025). Analysis of tipping markets. Danish Competition and Consumer Authority.
- Huseierne og Samfunnsøkonomisk analyse (2025). Bokostnadsindeksen.
- Koltay, G., & Lorincz, S. (2021). Industry concentration and competition policy (Competition Policy Brief 2021/02). Europakommisjonen.
- Konkurransetilsynet (2015). Konkurransen i boliglånsmarkedet.
- Menon Economics (2026). Konkurransen i markedet for boliglån. Utarbeidet for Huseierne.
- Nordea Bank Abp (2023). Melding til Konkurransetilsynet om oppkjøp av Danske Banks personkundevirksomhet (sak 2023-0438).
- Ongena, S., Paraschiv, F., & Reite, E. J. (2023). Counteroffers and price discrimination in mortgage lending. *Journal of Empirical Finance*, 74, 101431.
- Reite, E. J. (2022). Information asymmetry between banks, rent extraction, and switching in mortgage lending. *Finance Research Letters*, 50, 103339.
- Statistisk sentralbyrå. Boforhold, registerbasert, og husholdninger etter kommune.