

Vedlegg 2

Bruk av grenser for belåningsgrad (LTV) og andre virkemidler i andre land

Bruk av grenser for belåningsgrad (LTV)

Begrensning av gjeldsgrad på boliglån anvendes i økende grad internasjonalt for å redusere systemrisiko ved ubalanser i bolig- og kredittmarkedene. LTV-grenser har særlig vært utbredt i Asia og i Europa. I mange av landene ble LTV-grenser introdusert i forbindelse med den sterke veksten i formuespriser rundt midten av 2000-tallet og i kjølvannet av finanskrisen.

Ni EU-land har innført eksplisitte grenser for belåningsgrader (LTV), se tabell utarbeidet av ESRB (2013) nedenfor. I tillegg har to land (Tyskland og Østerrike) LTV-grense for boliglån fra kredittforetak, men grensen oppfattes også som bindende for andre boliglån.

LTV-grensene varierer mellom land. Ungarn har 45 % grense for lån denominert i annen valuta enn forinter, mens grensen i Nederland er 104 %.

Country		Explicit LTV limit	Application of explicit LTV limit ¹³	De facto LTV covered bonds
Austria	AT	80% ¹	building societies	60%
Belgium	BE			
Bulgaria	BG			
Cyprus	CY	70% ²	banks supervised by the central bank	
Czech Republic	CZ			70%
Germany ³	DE			60%
Denmark	DK			40%–80% ⁴
Estonia	EE			
Spain	ES			60%;80% ⁵
Finland	FI	90% ⁶	banks	
France	FR			60%; 80%; 100% ¹⁴
Greece	GR			
Croatia	HR			
Hungary	HU	45%–80% ⁷	institutions providing financial services in Hungary	
Ireland	IE			
Italy	IT			60%; 80% ⁸
Lithuania	LT	85%	banks incl. foreign branches, credit unions	
Luxembourg	LU			
Latvia	LV	90%	lenders granting mortgages to households	
Malta	MT			
Netherlands	NL	104% ⁹	financial institutions under supervision	
Poland	PL	95%;75% ¹⁰	banks	
Portugal	PT			
Romania	RO	60%–85% ¹¹	banks, non-bank financial institutions	
Sweden	SE	85%	credit institutions providing mortgages	60%–75% ¹⁵
Slovenia	SI			60;80% ¹²
Slovakia	SK			70%
United Kingdom	UK			

Source: ESRB survey. Table may be be incomplete.

- 1 80% cap applies for building society loans.
- 2 Exception: 80% limit for primary permanent residence.
- 3 Building society Act which only applies to building societies: mortgage must not exceed 80% of the lending value without sufficient additional security (de facto cap).
- 4 Danish mortgage banks may choose between three types of bond to fund their loans: (i) traditional mortgage bond; (ii) covered mortgage bond; and (iii) covered bond. The maximum LTV on all three types of bond are between 40% and 80% of the mortgaged property depending on the type of property. In the case of traditional mortgage bonds, the LTV limit is applicable only at the time of issuance. In the case of covered and covered mortgage bonds, the LTV limit must be applicable throughout the loan term. In general, the LTV limits by property category are: 80% for owner-occupied housing, 60% for commercial properties, 60% for summer cottages and 40% for undeveloped sites. The LTV limit for commercial properties can be extended to 70% if the lender submits additional capital as collateral.
- 5 80% for residential and 60% for commercial mortgages. The limit of 80% may be increased up to 95% under certain circumstances if the exposure has a bank guarantee from an institution different from the bank granting the loan.
- 6 Non-binding recommendation by the Finnish FSA of maximum 90% LTV.
- 7 80% for local currency (HUF) loans, 60% for euro loans, 45% for other currency loans.
- 8 80% for residential and 60% for commercial mortgages.
- 9 The cap will be gradually lowered by 1 percentage point each year until it reaches 100% in 2018.
- 10 Banks were supposed to establish and implement maximum LTV levels internally until 2013. The 95% LTV limit for household real estate valid from 2014 will gradually decrease to 80% in 2017 and the 75% LTV limit for commercial real estate will apply from July 2014. Higher LTV limits will apply (90% for household real estate and 80% for commercial real estate) provided that the borrower insures the part of exposure surpassing the basic LTV limit or provides additional collateral in the form of a bank account deposit or PLN-denominated securities issued by the Treasury or Narodowy Bank Polski.
- 11 LTV 85% for local currency loans, 80% for foreign exchange loans for hedged borrowers, 75% for unhedged euro borrowers and 60% for unhedged borrowers in other currencies, no LTV restriction on mortgages supported by national programme "Prima Casa".
- 12 80% for residential mortgages and 60% for commercial mortgages.
- 13 The information is related to column "Explicit LTV limit".
- 14 Bonds issued by sociétés de crédit foncier (real estate credit companies) or sociétés de financement de l'habitat (housing loan companies) are legally subject to LTV caps depending on the type of property or guarantee.
- 15 60% for office or commercial collateral, 70% for agricultural collateral and 75% for residential collateral.

I Norden har Norge og Sverige LTV-grenser på 85 prosent, mens Finland har 90 prosent. Danmark har LTV-grenser for lån fra boligkredittforetak. Disse varierer fra 40 prosent på lån til eiendomsprosjekter, til 80 prosent for selveierboliger. LTV-reguleringen i Norge, Sverige og Finland er i form av retningslinjer. I de fleste andre land er reguleringen fastsatt i lov eller forskrift.

LTV-regulering er anvendt aktivt i asiatiske land der en har hatt sterk boligpris- og kredittvekst. Hong Kong har strammet til LTV-reguleringen flere ganger siden 1990-tallet. I 2010 ble LTV-grenser for dyre boliger redusert til 50 prosent. Singapore, Malaysia, Korea og Thailand har også anvendt LTV-regulering aktivt gjennom de siste 15 årene.

LTV-regulering blir som oftest kombinert med andre virkemidler som grense for gjeldsbelastning, krav til gjeldsbetjeningssevne og sektorspesifikke kapitalkrav. I land der LTV-grense anvendes separat, er det vanlig at grensen justeres jevnlig.

Nedenfor er noen eksempler på virkemiddelbruk i noen land. Den er på ingen måte ment å være fullstendig.

New Zealand

Høy boligprisvekst, høy gjeldsbelastning i husholdningene og høy gjeldsgrad på nye boliglån var bakgrunnen for at sentralbanken i oktober 2013 innførte et tak på 10 prosent for andelen boliglån som kan ha en LTV over 80 prosent.

Reguleringen¹ er nedfelt i banklovgivningen, og sentralbanken er gitt myndighet til å sette LTV-grenser og "fartsgrenser"². Det er fastsatt kriterier for når LTV-begrensningene skal oppheves.

Sentralbanken mener at reguleringen har fungert etter hensikten. Den peker blant annet på at andelen lån med høy belåningsgrad (over 80 prosent LTV) har falt fra over 30 prosent før reguleringen ble innført til under 10 prosent i tiden etterpå. Boligprisveksten og kredittveksten har også avtatt i denne perioden.

Canada

LTV-grense for refinansiering ble redusert til 80 prosent i 2012, og grensen for nye lån ble satt til 80 prosent. Maksimal løpetid på boliglån er redusert fra 40 år før 2008 til 25 år fra juli 2012.

Sverige

Finansinspektionen (FI) innførte i 2010 en LTV-grense på 85 prosent. FI har nylig lagt fram forslag til forskrift om amorteringskrav for nye boliglån³. For å minske sårbarheten knyttet til husholdningenes gjeldsbelastning, foreslås det å innføre krav om minimum 2 prosent avdragsbetaling på lån med høy belåningsgrad (definert som LTV over 70 prosent). For lån med LTV mellom 50 og 70 prosent er kravet satt til 1 prosent.

Storbritannia

I Storbritannia har regjeringen foreslått å gi Bank of England myndighet til å regulere utlånspraksis ved å fastsette LTV og grenser for gjeld som andel av inntekt⁴. Fra før anvendes stresstester med gitt renteøkning i vurdering av låntakeres gjeldsbetjeningssevne. Gjeldende virkemiddelbruk, gitt som retningslinjer, er:

- 3 prosentpoengs renteøkning i stresstestene.
- Maksimalt 15 prosent av nye lån kan ha LTI (lån som andel av inntekt) som overstiger 4,5.

¹ Loan to Value Regulation.

² For eksempel at andel nye lån med belåningsgrad utover 80 prosent ikke kan overstige 10 prosent.

³ "Förslag till nya regler om krav på amortering av bolån", Remisspromemoria, 11.03.2015 (FI Dnr 14-16628).

⁴ Se Financial Policy Committee sin "Financial Policy Statement on housing market powers of Direction from its policy meeting, 26 September 2014".