

Vedlegg 2

Beregning av effekter av et eventuelt nytt krav til maksimal gjeldsgrad i boliglånsforskriften

Lån i boliglånsundersøkelsen 2015 som fraviker kriteriene i forskriften

Boliglånsundersøkelsen 2015 omfattet om lag 4900 nedbetalingslån (10,9 mrd. kroner) og om lag 3300 rammekreditter med pant i bolig (7,1 mrd. kroner) innvilget i en periode etter 1. august 2015. Lånene i boliglånsundersøkelsen er utlån innvilget i en begrenset periode, og omfatter ikke samtlige saker i et kvartal, jf. at boliglånsforskriftens fleksibilitetskvote gjelder hele kvartalets utlån. En oppsummering av hovedresultater fra boliglånsundersøkelsen er tilgjengelig på Finanstilsynets hjemmesider.

I en betydelig andel av sakene i undersøkelsen (målt etter antall saker) hadde låntaker en svært høy gjeldsgrad, se tabell 1. Den høye andelen må ses i sammenheng med det lave rentenivået, som gir moderat rentebelastning selv for høye gjeldsnivåer. Gjeldsgraden er beregnet som låntakers samlede gjeld i forhold til brutto inntekt. Det rapporteres ikke disponibel inntekt i boliglånsundersøkelsen.

Tabell 1 Andel av samtlige antall nedbetalingslån og rammekreditter etter gjeldsgrad

Gjeldsgrad høyere enn 3	43,5 prosent
Gjeldsgrad høyere enn 4	18,3 prosent
Gjeldsgrad høyere enn 5	5,3 prosent
Gjeldsgrad høyere enn 6	2,0 prosent

Av sakene med en samlet gjeld høyere enn fem ganger brutto årsinntekt, oppfylte nær halvparten av sakene heller ikke forskriftens krav til betjeningsevne, belåningsgrad eller avdragsbetaling.

Beregninger av gjeldsgrad for ulike husholdningstyper

Nedenfor vises hvordan anvendelse av en grense for maksimal gjeld i forhold til brutto inntekt vil kunne virke for fire ulike husholdningstyper, sammenliknet med en beregning av betjeningsevne etter § 3 i gjeldende boliglånsforskrift.

Beregningen krever at det gjøres noen avgrensninger og forutsetninger som har betydning for utfallet. Følgende forutsetninger ligger til grunn for beregningene:

For kostnader til livsopphold er Statens Institutt for Forbruksforskning (SIFO) referansebudsjett benyttet. Budsjettet er nærmere beskrevet på: <http://www.sifo.no/page/Lenker//10242/10278>. Budsjettet inneholder alminnelige forbruksutgifter for å kunne opprettholde et rimelig forbruksnivå for husholdninger av ulik størrelse og med forskjellig alders- og kjønns sammensetning. For husholdninger med barn er det forutsatt at barna er i barnehage. Finanstilsynet har supplert budsjettet med en fast sjablongsats på 75 000 kroner per år for faste utgifter til bolig og én bil, samt variable utgifter som ikke er inkludert i SIFOs referansebudsjett.

For husholdninger med to voksne er det forutsatt at begge er låntakere, slik at husholdningens totale inntekt og husholdningens totale gjeld legges til grunn. I beregningen av skatt er det forutsatt at

inntekten er likt fordelt mellom de to. Skatteberegningene er gjort på lønnsinntekt, og inkluderer rentefradrag. For husholdninger med barn er det forutsatt foreldrefradrag og eventuelt særfradrag for eneforsørger, i tillegg er regler for barnetrygd hensyntatt. Det er forutsatt at det ikke er noen fradrag utover standardfradragene.

I beregningen av likviditetsoverskudd er det brukt avdrag og renter (etter skatt) på total gjeld med en gjennomsnittrente på 2,5 prosent, ut fra et 30-årig annuitetslån, basert på første termin.

Gjeldsgraden en husholdning kan ha før likviditetsoverskuddet blir null øker med økende inntekt, se tabell 2. Situasjoner som medfører en gjeldsgrad høyere enn 5 er markert i tabellen.

Tabell 2 Gjeld og gjeldsgrad som gir beregnet likviditetsoverskudd (hensyntatt en renteøkning på 5 prosentpoeng) lik null for ulike typeeksempler av husholdninger og ved ulike inntektsforutsetninger

	Brutto lønnsinntekt							
	500 000		750 000		1 000 000		1 500 000	
	Total gjeld	Gjeldsgrad	Total gjeld	Gjeldsgrad	Total gjeld	Gjeldsgrad	Total gjeld	Gjeldsgrad
Enslig uten barn	2 787 122	5,6	5 029 994	6,7	7 140 844	7,1	11 215 696	7,5
Enslig med ett barn	2 464 832	4,9	4 707 704	6,3	6 818 554	6,8	10 893 406	7,3
Par uten barn	2 324 492	4,6	4 822 353	6,4	7 320 214	7,3	11 805 958	7,9
Par med to barn	1 346 773	2,7	3 844 634	5,1	6 342 495	6,3	10 828 239	7,2