

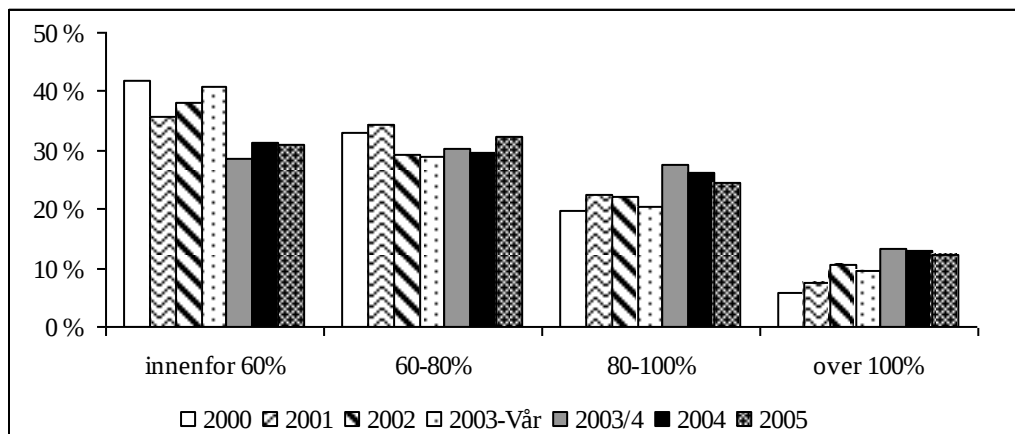
Boliglånsundersøkelsen 2005

-0-0-0-

* Andelen av rapporterte lån hvor lånene utgjorde over 80 prosent av verdigrunnlaget var 36,9 prosent, en nedgang fra året før på 2,3 prosentpoeng. Lån over 100 prosent belåningsgrad utgjorde 12,3 prosent, en svak nedgang fra året før.

* Omfanget av lån til kjøp av bolig var omlag som i fjorårets undersøkelse. For lån som gikk til kjøp av bolig/nybygg var andelen med høyere enn 80 prosent belåningsgrad 59 prosent. 23 prosent innebar mer enn fullfinansiering.

Andeler innenfor ulike belåningsgrader



* For lånekunder under 35 år innebar 49 prosent av antall lån en belåningsgrad utover 80 prosent. I 17 prosent av tilfellene oversteg lånet boligens verdigrunnlag. I årets undersøkelse presenteres også tall for belåningsgrad innenfor ulike aldersgrupper av låntagere.

* For 4 av 10 lån utover verdigrunnlaget var summen av hoved- og eventuell tilleggssikkerhet *lavere* enn lånebeløpet, dette var en svak forbedring fra fjorårets undersøkelse.

* Omfanget av lån med fast rente var svært lav i perioden lånene ble tatt opp, under 1 prosent av de aktuelle lånene var fastrentelån.

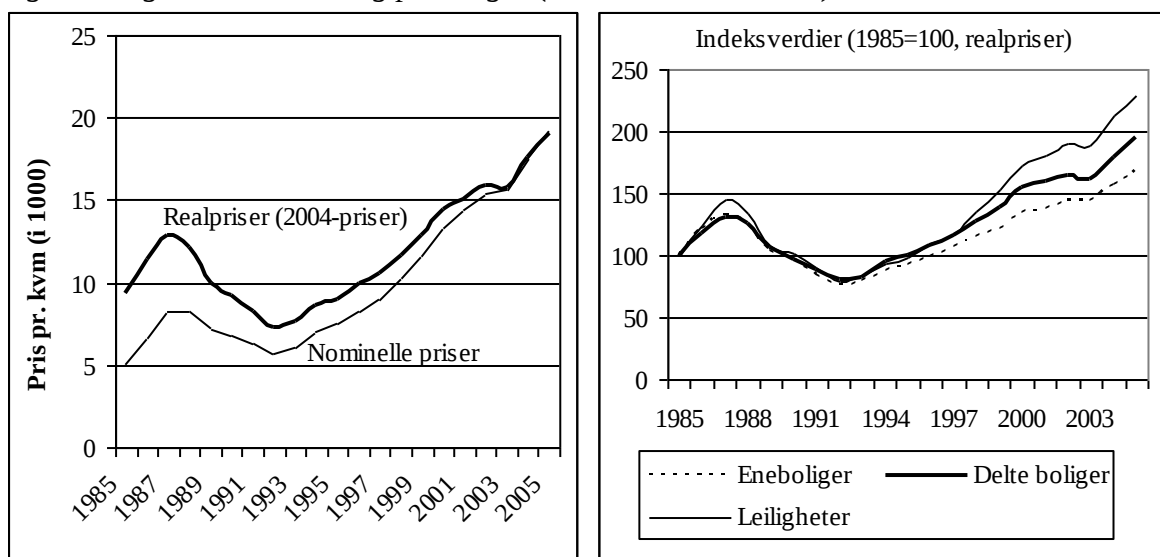
* Boligprisene var i desember 2005 9,2 prosent høyere enn ett år tidligere. Husholdningenes gjeldsbelastning var på et historisk høyt nivå, mens det lave rentenivået holdt rentebelastningen nede.

1 Innledning

Kredittilsynet har siden 1994 foretatt undersøkelser av bankenes praksis for lån med pant i bolig. Årets utvalg bestod av 9 forretningsbanker (herav tre filialer av utenlandske banker) og 20 sparebanker, og stod for om lag 86 prosent av totale bankutlån med pant i bolig til privatkunder. Bankene gjennomgikk de 100 første utbetalte lån med pant i bolig etter 1. september 2005. Den totale innrapporterte portefølje hadde en verdi av 2,6 mrd. kroner.

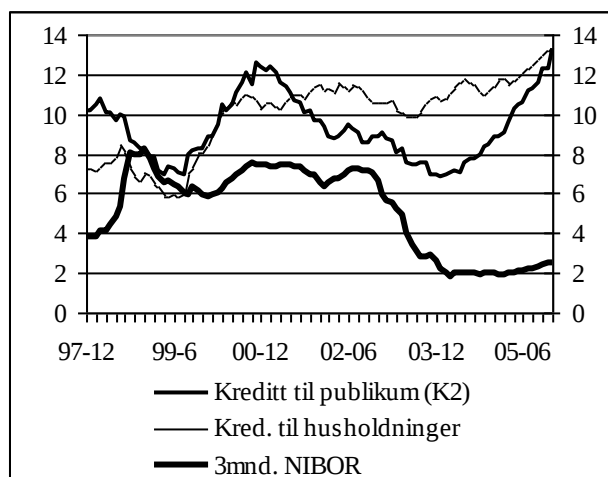
Boligprisene viste en svært sterk vekst også i 2005, og var ved årsskiftet 9,2 prosent høyere enn ett år tidligere.

Figur 1.1 og 1.2 Prisutvikling på boliger (t.o.m. desember 2005)

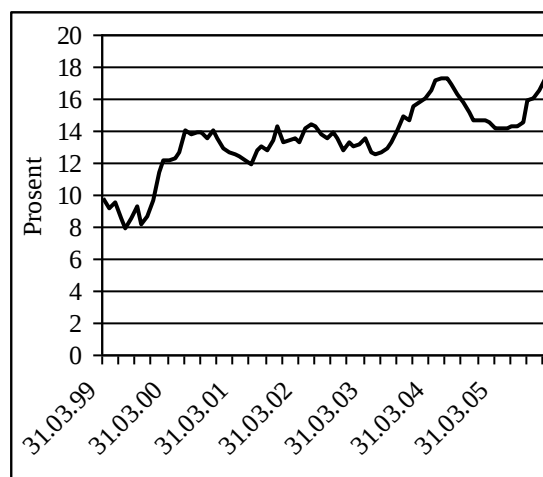


Kredittveksten til publikum fra innenlandske kilder (K2) steg betydelig gjennom 2005, og årsveksten var 13,3 prosent pr. utgangen av desember. Veksten til husholdninger har vært over 10 prosent siden april 2000, og var 13,4 prosent ved utgangen av desember. Kredittinstitusjonenes utlån med pant i bolig økte med 17,3 prosent i 2005, og har ligget over 10 prosent siden begynnelsen av 2000 (se fig. 1.4).

Figur 1.3 Kredittvekst (t.o.m. des.2006)



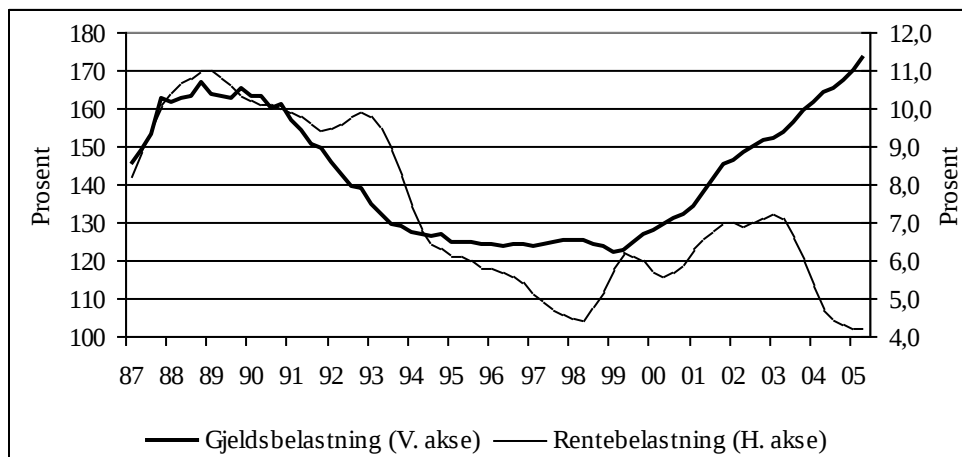
Figur 1.4 Vekst i utlån med pant i bolig¹



¹ Banker og kredittforetak

Av figur 1.5 fremgår det at husholdningenes gjeldsbelastning i første kvartal 2005 passerte det forrige historiske toppnivået, fra fjerde kvartal 1988. Det særdeles lave rentenivået har sørget for at husholdningenes rentebelastning har vært lav de siste to årene, men den høye gjeldsbelastningen kan gjøre husholdningene sårbare for en fremtidig renteøkning².

Figur 1.5 Husholdningenes gjelds- og rentebelastning (t.o.m. andre kvartal 2005)



(Kilde: Norges Bank)

² Gjeldsbelastning: Lånegjeld i prosent av disponibel inntekt fratrukket avkastning på forsikringskrav
Rentebelastning: Renteutgifter etter skatt i prosent av likvid disponibel inntekt (inkl. renteutgifter)

2 Formål, fastrente, løpetid

De innrapporterte lånene utgjorde 2.645 mill.kr for de 29 deltagende bankene. Lånene tilsvarte 54 prosent av boligenes verdigrunnlag fastsatt av bankene. Bankene ble bedt om å dele den rapporterte porteføljen inn i en av tre kategorier etter formål for lånet, og utlånene fordelte seg som følger:

Tabell 2.1 Finansieringsformål (i prosent av total rapportert portefølje, beløp)

	2003-Vår	2003/4	2004	2005
Kjøp av bolig/nybygg	23,5 %	30,0 %	37,1 %	37,8 %
Refinansiering	65,6 %	61,1 %	53,1 %	52,7 %
Andre formål	10,9 %	8,9 %	9,8 %	9,5 %

Andelen lån som gikk til kjøp av/nybygg av bolig var 38 prosent i årets portefølje, nær ett prosentpoeng høyere enn i undersøkelsen ett år tidligere. Refinansiering av tidligere boliglån utgjorde 53 prosent av porteføljen. Om en i stedet ser på *antall* lån til de ulike formålene gikk hvert fjerde lån til kjøp av bolig. Andelen er lavere som følge av at det gjennomsnittlige lån til kjøp av bolig var større enn lån som gikk til refinansiering/andre formål.

Av lån som gikk til refinansiering var hvert syvende refinansiering av lån hos annen långiver. Dette var betydelig høyere enn i forrige undersøkelse, hvor kun hvert ellefte refinansieringslån innebar bytte av bank. Dette bekrefter inntrykket av tiltakende konkurranse innenfor boligfinansiering.

Bankene hadde dokumentasjon av verdigrunnlaget, i form av takst, kjøpekontrakt eller uttalelse fra eiendomsmegler, i 54 prosent av sakene. Andelen har dermed steget med 5 prosentpoeng hvert av de to foregående årene.

For lån som gikk til kjøp av bolig rapporterte bankene omsetningsverdi av boligene i tillegg til verdigrunnlaget fastsatt av banken.

Tabell 2.2 Lån til boliger gjenstand for omsetning

Utlån i prosent av verdigrunnlag		Utlån i prosent av omsetningsverdi		Andel lån med tilleggssikkerhet	
2004	2005	2004	2005	2004	2005
71,2 %	69,9 %	73,1 %	68,5 %	29,5 %	28,4 %

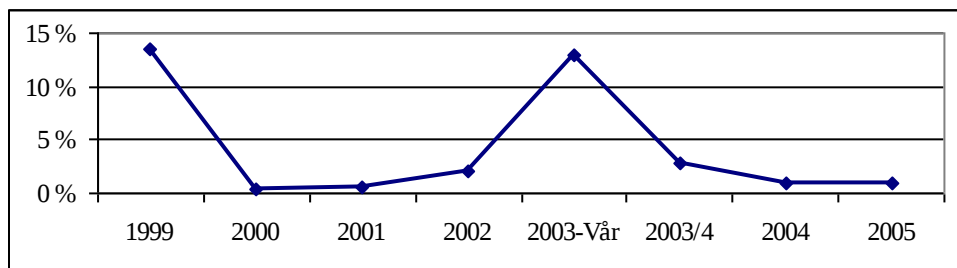
For disse utlånene samlet var omsetningsverdien 102 prosent av det fastsatte verdigrunnlaget.

Forsikringselementet (mot høye renter) er kun i beskjeden grad motivet for norske kunders etterspørsel etter fastrenteavtaler. Det har kun vært marginal etterspørsel etter slike lån unntatt i perioder hvor fastrenten har vært lavere enn flytende rente. Det svært lave nivået på flytende renter i perioden undersøkelsen ble gjennomført bidro til at omfanget av fastrenteavtaler i den rapporterte portefølje kun var 0,9 prosent.

Effekten av den noe høyere andelen fastrenteavtaler i 2003 på andelen fastrente i den totale boliggylden i banker er nå i ferd med å bli reversert ettersom disse lånenes bindingstid er i ferd med å løpe ut. I den samlede portefølje av lån med pant i bolig i samtlige norske banker og kredittforetak (til personkunder) var andelen lån med bindingstid redusert med i underkant

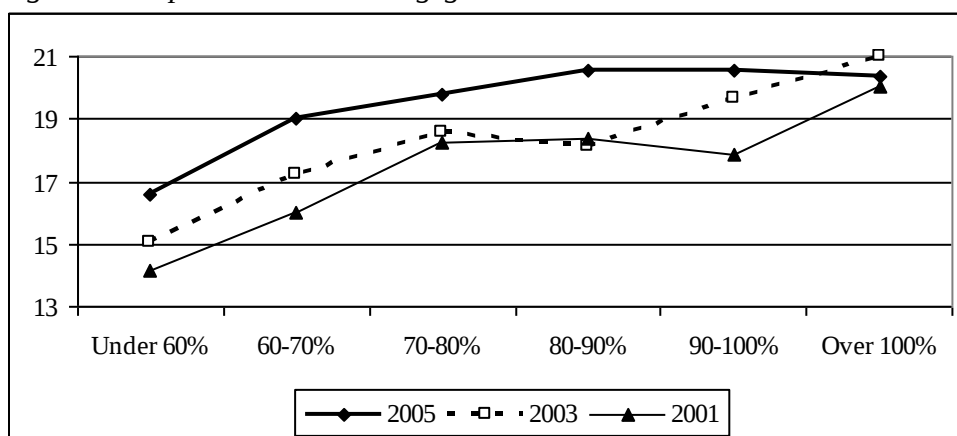
av ett prosentpoeng siste år, til 9,5 prosent pr. 30. september 2005. For lån med gjenværende bindingstid over ett år hadde andelen sunket fra 8,9 til 5,1 prosent.

Figur 2.1 Andelen fastrentelån i rapportert portefølje



Den gjennomsnittlige løpetiden på lån rapportert i Boliglånsundersøkelsen har økt markert de siste årene, jf. figur 2.2. Det eneste unntaket er for lån over 100 prosent belåningsgrad, hvor løpetiden ikke har endret seg i særlig grad. Bankene markedsfører i større grad enn tidligere lån med lang løpetid, samtidig som også tilbud av lån med avdragsfrihet er mer tilgjengelig. I årets portefølje var hvert åttende lån gitt med avdragsfrihet. Avdragsfriheten ligger i gjennomsnitt rundt 4-5 år, men det tilbys også lån som er avdragsfrie i hele lånets løpetid. Rammekreditter i form av såkalte "Seniorlån" vil gjerne være av en slik karakter.

Figur 2.2 Løpetid innen belåningsgrader



3 Belåningsgrad

Andelen lån med belåningsgrad over 80 prosent sank svakt i hver av de to sist gjennomførte undersøkelsene. På tross av nedgangen var nivået fremdeles høyt, idet 36,9 prosent av porteføljen (29 prosent målt etter antall lån) innebar en belåningsgrad over 80 prosent av forsvarlig verdigrunnlag. Også for lån utover 100 prosent isolert var det en svak reduksjon, til 12,3 prosent. Økende tilbud av, og etterspørsel etter, rammelån med pant i bolig ("Fleksible boliglån", "Flexilån", "Boligkreditt" mv.) kan isolert sett ha bidratt til at omfanget av lån med høy belåningsgrad i den rapporterte portefølje (som kun omfatter ordinære boliglån) øker. Det er stort variasjon mellom bankene mhp. omfanget av slike fleksible lån/kreditter. Enkelte banker rapporterer at om lag hvert femte nye lån/kreditt med pant i bolig nå er rammelån, mens andre rapporterer svært lavt omfang, eller at de ikke tilbyr slike produkter enda.

Tabell 3.1 Utlån etter belåningsgrad (prosent av total portefølje)

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Andel lån uten tilleggssikkerhet	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
innenfor 60%	31,3 %	30,8 %	45,1 %	43,1 %	96,5 %	95,3 %
60-80%	29,5 %	32,3 %	26,0 %	28,2 %	93,7 %	92,8 %
80-100%	26,2 %	24,6 %	19,5 %	19,3 %	77,8 %	78,5 %
over 100%	13,1 %	12,3 %	9,5 %	9,4 %	45,7 %	38,9 %
Sum					87,6 %	86,1 %

(Andel lån uten tilleggssikkerhet er basert på antall, ikke verdi)

I 42 prosent av sakene med en belåningsgrad utover verdigrunnlaget var det ikke knyttet (tilstrekkelig) tilleggssikkerhet til å bringe lånet innenfor 100 prosent av totalsikkerheten. I undersøkelsen gjennomført høsten 2004 gjaldt det samme 47 prosent av lånene.

For lån som gikk til kjøp av bolig var det en økning i belåningsgrad sammenlignet med fjorårets undersøkelse. I denne gruppen innebar totalt 59 prosent av lånene en belåningsgrad utover 80 prosent, hvorav 23 prosent var høyere enn verdigrunnlaget. For andre lån (inkl. refinansiering) var det derimot en nedgang i andelen med høy belåningsgrad.

Figur 3.1 Bel.grad for lån til kjøp/nybygg

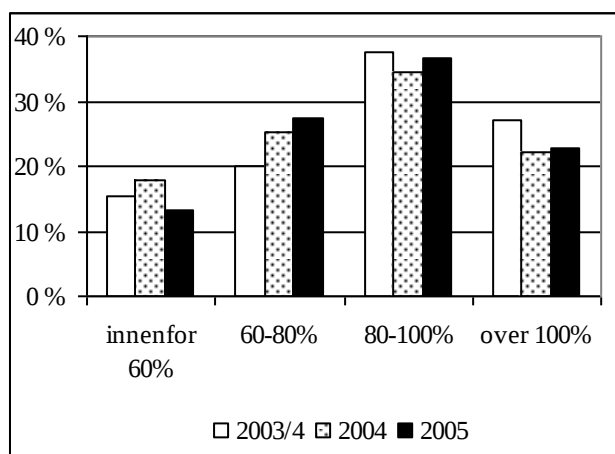
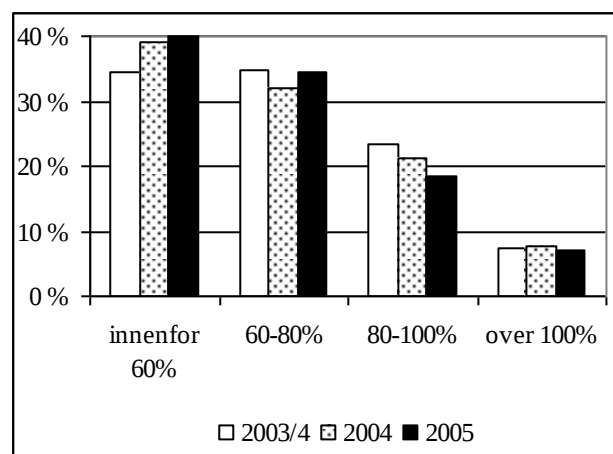


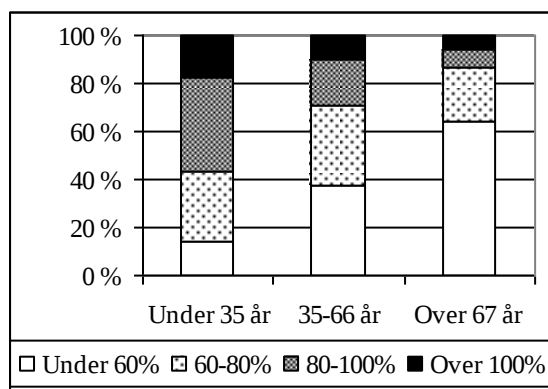
Fig 3.2 Lån til refin./andre formål



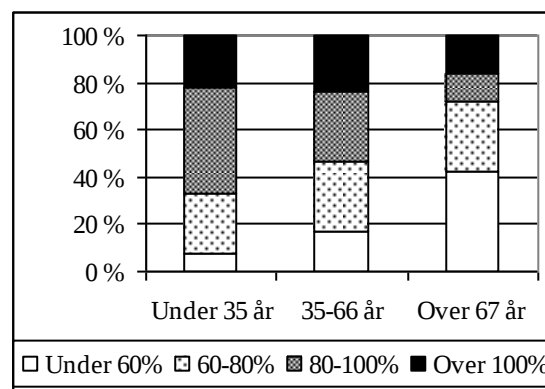
Belåningsgrad etter låntagers alder

I årets undersøkelse ble bankene bedt om å fordele den rapporterte portefølje etter låntagers alder, også for de ulike formål for lånet. I figurene 3.3 og 3.4 vises fordelingen for ulike belåningsgrader, hvor låntagerne er delt inn i tre aldersbånd. Nær halvparten av lånene som gikk til kjøp av bolig var gitt til låntagere under 35 år.

Figur 3.3 Hele porteføljen



Figur 3.4 Lån til kjøp av bolig



Unge låntagere har mindre egenkapital enn eldre, noe som avspeiles i de rapporterte tallene. For porteføljen som helhet innebar 56 prosent av lån til aldersgruppen under 35 år en belåningsgrad over 80 prosent. For de lånene som gikk til kjøp av bolig var det 67 prosent som innebar en så høy belåningsgrad. For lånekunder under 35 år innebar 49 prosent av antall lån en belåningsgrad utover 80 prosent. I 17 prosent av tilfellene oversteg lånet boligens verdigrunnlag. For de aller fleste bankene var det en klar positiv sammenheng mellom andelen lån som gikk til unge kunder, og andelen lån med høy belåningsgrad.

4 Saksbehandlingsrutiner

I bankenes behandling av lånesøknader vurderes sikkerhetsstillelsen i hovedsak som et andrelinjeforsvar. Hovedfokus ligger på lånesøkers betjeningsevne. De fleste bankene opplyser her at det benyttes modeller for beregning av låntagers likviditetsoverskudd etter faste utgifter. Modellene er i stor grad basert på Statens Institutt for Forbruksforskning satser for husholdninger av ulike størrelser. Retningslinjene i bankene krever i tillegg at saksbehandler gjør vurderinger av effekten på låntagers økonomi ved eventuell renteøkning.

De fleste bankene opererer med 4-5 prosentpoengs påslag på den dagsaktuelle renten. Det laveste oppgitte påslaget er 2-3 prosentpoeng. Kun én bank oppgir å ha endret krav til rentepåslag siste år. En rekke banker skjerpet kravene i 2004, i etterkant av den sterke rentenedgangen. Nær to tredjedeler av bankene rapporterer at privatøkonomiske konsekvenser for låntager ved en renteøkning blir kommunisert kunden, enten muntlig eller skriftlig. I fjorårets undersøkelse var tilsvarende andel om lag 40 prosent. De aller fleste bankene opplyser at det i marginale saker blir gitt slik informasjon.

Bare et fåtall banker opplyser at de interne kravene til likviditetsoverskudd er strengere for lån som overstiger 80 prosent belåningsgrad.

Kvantifiserte retningslinjer er ikke nødvendigvis absolutte minstekrav, idet bankene i større eller mindre grad overstyrer disse etter individuell vurdering av lånsøker.

5 Betalingsproblemer

Bankene har opplyst om hvor mange av fjorårets 100 rapporterte lånesaker der bankene hadde, som følge av betalingsproblemer, innvilget betalingslettelse i form av avdragsutsettelse, forlenget løpetid eller annet. Det bør utvises forsiktighet i tolkningen av tallene, da det er uklart i hvilken grad bankene har oppfattet spørsmålet likt.

Tabell 5.1 Betalingsproblemer i fjorårets portefølje

Antall saker	Andel av portef. (antall)	Sum verdi (mill.kr.)	Andel av portef. (verdi)	Andel over 60%
104	3,9 %	92,8	4,2 %	33 %

Antall lån hvor det hadde vært betalingsproblemer var om lag uendret fra tilsvarende undersøkelse året før.