



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Offentlig rapport

Boliglånsundersøkelsen Høsten 2009

DATO:
05.02.2010

Innhold

1	Oppsummering	3
2	Bakgrunn	4
3	Nedbetalingslån	5
3.1	Porteføljens sammensetning	5
3.2	Belåningsgrad	7
3.3	Gjeldsbelastning	8
3.4	Saksbehandlingsrutiner	9
4	Rammelån med pant i bolig	10
4.1	Volumutvikling	10
4.2	Belåningsgrad og rutiner	10
4.3	Utnyttelsesgrad	11
4.4	Boliglån samlet	11

1 Oppsummering

* Andelen av rapporterte nedbetalingslån hvor lånene utgjorde over 80 prosent av verdigrunnlaget var 38,5 prosent, en nedgang fra høsten 2008 på 4 prosentpoeng. Lån over 100 prosent belåningsgrad utgjorde 9,3 prosent, etter en nedgang på 3,7 prosentpoeng. Sett i forhold til undersøkelsen våren 2009 var det derimot en markert økning i lån med høy belåningsgrad.

* For lån som gikk til kjøp av bolig/nybygg var andelen med høyere enn 80 prosent belåningsgrad 57 prosent, en reduksjon på 8 prosentpoeng fra ett år tidligere. For lån som gikk utover boligverdien var reduksjonen på 5 prosentpoeng, til 19 prosent. Sett i forhold til undersøkelsen våren 2009 var det også her en økning for lån utover 80 prosent totalt.

* For lånekunder under 35 år innebar 69 prosent av utlånene til kjøp av bolig en belåningsgrad utover 80 prosent. Dette var 4 prosentpoeng lavere enn ett år tidligere, men 2 prosentpoeng høyere enn våren 2009. Andelen med belåning utover verdigrunnlaget var 25 prosent, en nedgang på 4 prosentpoeng både fra ett år tilbake og fra sist vår.

* Etter mange år hvor løpetiden på de rapporterte boliglånene har vært økende har det i de to siste undersøkelsene vært en svak nedgang i gjennomsnittlig løpetid. Det siste året har andelen kunder som har tatt opp fastrentelån vært noe høyere enn de foregående årene, men det var fremdeles kun 4 prosent av de rapporterte lånene som var gitt med bundet rente høsten 2009.

* Undersøkelsen av rammelån viste at 93 prosent av de etablerte rammer våren 2009 innebar en belåningsgrad under 80 prosent, en marginal økning sammenlignet med året før.

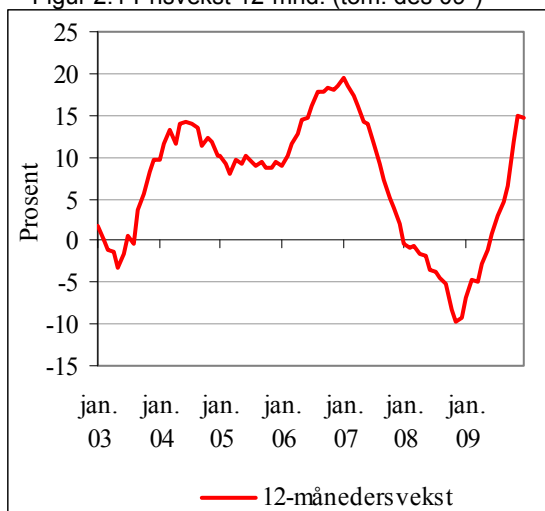
2 Bakgrunn

Kredittilsynet har siden 1994 foretatt årlige undersøkelser av bankenes praksis for lån med pant i bolig. Undersøkelsene har vært rettet mot et utvalg banker, i hovedsak de største bankene innenfor utlån med pant i bolig.

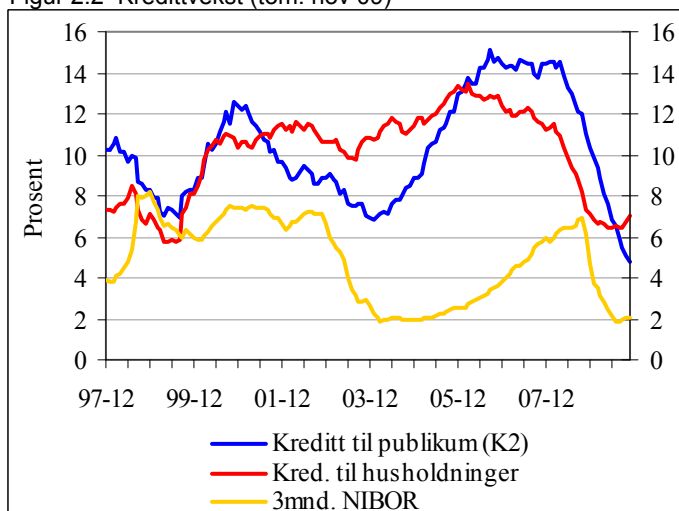
Bankene som deltok i høstens undersøkelse stod for om lag 85 prosent av totale boliglån fra banker. Hver bank rapporterte data om 100 tilfeldig valgte lån for henholdsvis nedbetalingslån og rammekreditter, med pant i bolig, utbetalt/etablert etter 15. september.

Etter en lengre periode med synkende boligpriser bidro den sterke rentenedgangen høsten 2008 til ny vekst utover i 2009. Prisstatistikken for desember viste svært sterk årsvekst, med 14,8 prosent, og prisene var nå bare marginalt lavere enn på toppunktet i august 2007.

Figur 2.1 Prisvekst 12-mnd. (tom. des 09)¹



Figur 2.2 Kredittvekst (tom. nov 09)²



Kredittveksten til publikum fra innenlandske kilder (K2) har sunket jevnt gjennom 2008 og 2009, fra 14,5 prosent ved utgangen av februar 2008 til 4,8 prosent ved utgangen av november 2009. Veksten til husholdninger nådde en topp rundt årsskiftet 2005/2006 før vekstraten sank betydelig frem til tidlig i 2009. Etter en periode med stabil vekstrate økte veksten så noe i fjerde kvartal, til 7,0 prosent.

¹ NEF/EFF/Finn.no/Econ Pöyry

² SSB (K2)/Norges Bank (NIBOR)

3 Nedbetalingslån

3.1 Porteføljens sammensetning

Bankene fordelte de 100 lånene etter formål for låneopptaket. Som det fremgår av tabell 3.1 var andelen lån som gikk til kjøp av bolig nå tilbake på nivå med de foregående årene, etter en betydelig nedgang i undersøkelsen fra våren 2009.

Tabell 3.1 Finansieringsformål (i prosent av total rapportert portefølje, beløp)

	2004	2005	2006	2007	2008	Vår 2009	Høst 2009
Kjøp av bolig/nybygg	37,1 %	37,8 %	37,0 %	36,1 %	39,6 %	27,9 %	36,3 %
Refinansiering	53,1 %	52,7 %	53,6 %	53,6 %	49,9 %	54,3 %	49,1 %
Andre formål	9,8 %	9,5 %	9,4 %	10,2 %	10,4 %	17,9 %	14,6 %

Om en i stedet ser på *antall* lån til de ulike formålene, gikk i overkant av hvert fjerde lån til kjøp av bolig. Andelen er lavere enn ved bruk av beløp 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 gikk 24 prosent til refinansiering hos annen långiver, mot 27 prosent året før.

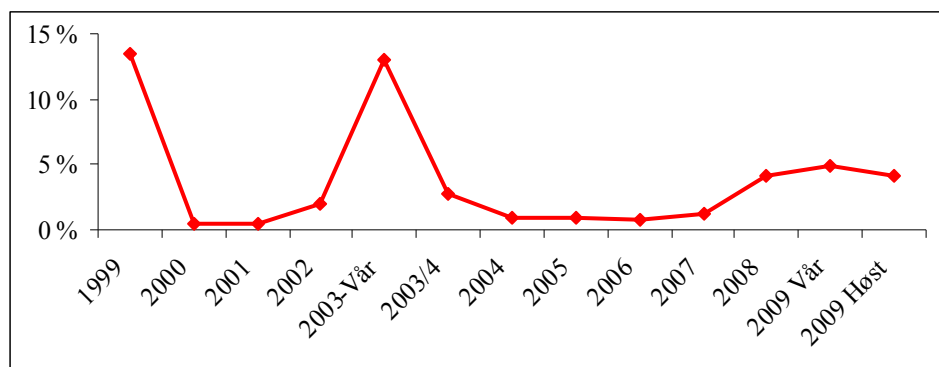
I undersøkelsen gjennomført våren 2009 var andelen unge låntagere betydelig lavere enn året før. Dette behøver ikke, alene, å skyldes endret praksis i bankene, men også forskjellen i tidspunktet for gjennomføringen av undersøkelsen. Det kan være sesongvariasjoner i boligmarkedet, hvor unge låntagere i større grad er i markedet for boligkjøp i sommerhalvåret. I undersøkelsen fra høsten 2009 var fordelingen på aldersgrupper om lag som tidligere år.

Tabell 3.2 Porteføljen fordelt på låntagers alder

	2005	2006	2007	2008	Vår 2009	Høst 2009
Under 35 år	30,8 %	32,6 %	31,8 %	36,2 %	26,3 %	32,2 %
35-66 år	66,5 %	63,9 %	65,7 %	60,9 %	69,9 %	64,6 %
Over 67 år	2,7 %	3,4 %	2,5 %	2,9 %	3,8 %	3,2 %

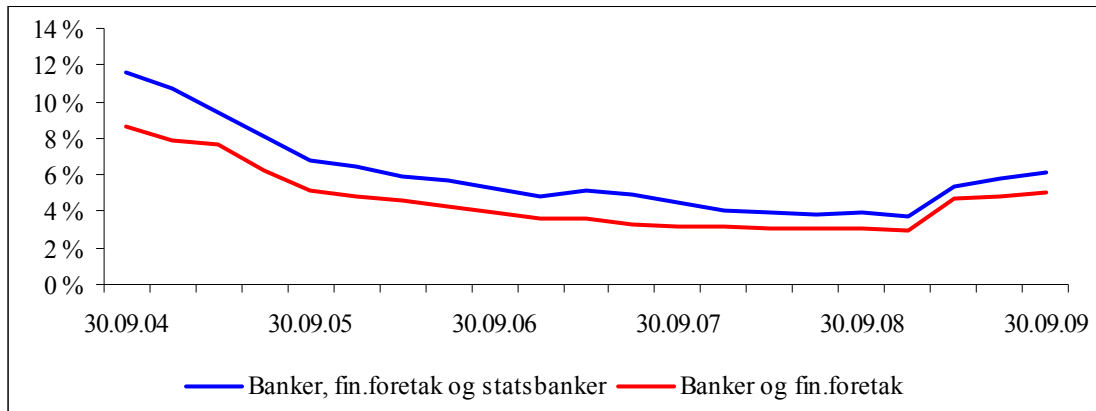
Norske lånekunder etterspør historisk sett kun fastrentelån, i et visst omfang, i perioder hvor fastrentetilbudene fra bankene ligger lavere enn den flytende renten. I høstens undersøkelse var 4,1 prosent av lånene gitt med fast rente, og dermed på nivå med de to foregående undersøkelsene. Om lag halvparten av fastrentelånene hadde en avtalt bindingstid på 3-5 år.

Figur 3.1 Andelen fastrentelån i rapportert portefølje



Til sammenlikning viste tall for samtlige bankers *totale* utlån til personkunder ved utgangen av september at kun 6,9 prosent var utlån med fast rente, hvorav 5,5 prosent hadde en gjenværende bindingstid lenger enn ett år. Andelen hadde steget noe de siste tre kvartalene. Ved å inkludere utlån fra finansieringsforetak og statlige låneinstitusjoner var andelen fastrentelån 7,5 prosent, hvorav 6,1 prosent hadde en bindingstid over ett år. Den lave andelen fastrentelån gjør at norske lånekunders privatøkonomi raskt påvirkes av endrede markedsrenter.

Figur 3.2 Andelen fastrentelån, samtlige banker/finansieringsforetak i Norge - personkunder

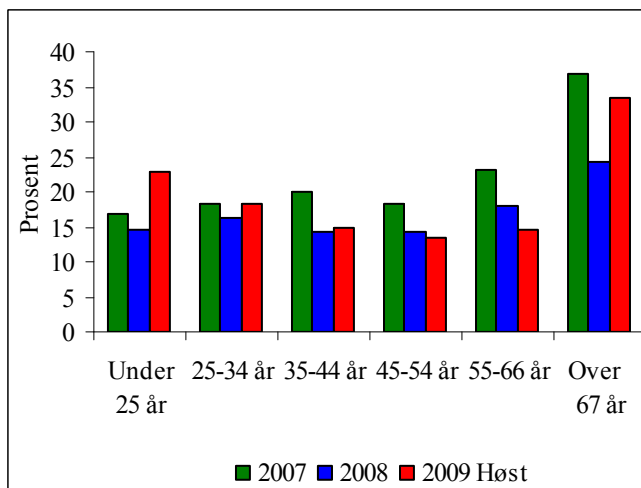


Gjennomsnittlig rentesats (eff. rente) for lån med høy belåningsgrad (over 80 prosent belåning) var 3,7 prosent, mens lån med lavere belåning hadde en gjennomsnittlig rentesats på 3,1 prosent. En slik gjennomsnittsberegning påvirkes av at mange banker har betydelig innslag av førstehjemslån i sine porteføljer. Slike lån har gjerne høy belåningsgrad, og lavere rente enn et tilsvarende lån gitt til "normale" vilkår. For et antall banker er derfor den rapporterte renten på lån utover 100 prosent finansiering lavere enn renten på lån med lavere belåningsgrad.

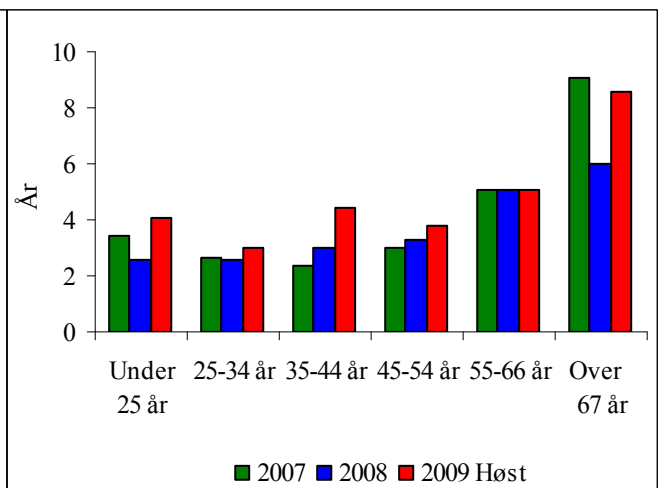
Den rapporterte løpetiden på lån hadde sunket svakt både i forhold til ett år tilbake og i forhold til undersøkelsen fra våren 2009. Gjennomsnittlig løpetid var nå i overkant av 21 år, mot nær 23 år i undersøkelsen fra høsten 2008.

Omfanget av lån med avdragsfrihet var om lag som året før, med hvert 6 lån i undersøkelsen. Gjennomsnittlig periode for avdragsfrihet var 4,2 år, mot 3,9 år i undersøkelsen ett år tidligere. Det var gruppene av de yngste og de eldste låntakerne som hadde høyest andel lån med avdragsfrihet. Mange banker tilbyr egne "Seniorlån" til de eldste kundene, hvor lånet kan ha til dels svært lang avdragsfrihet. Dette vises i figur 3.4, hvor gruppen av de eldste låntagerne har betydelig lengre gjennomsnittlig avdragsfrihet enn de andre aldersgruppene.

Figur 3.3 Andelen lån med avdragsfrihet



Figur 3.4 Gjennomsnittlig avdragsfrihet



3.2 Belåningsgrad

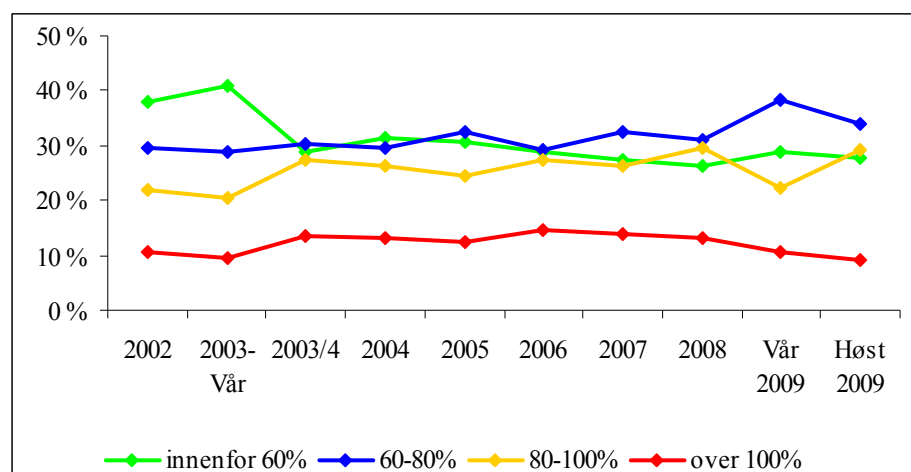
Omfanget av nedbetalingslån med høy belåningsgrad var i høstens undersøkelse om lag på nivå med undersøkelsene gjennomført på samme tidspunkt tidligere år. Undersøkelsen fra våren 2009 skilte seg ut ved å ha en betydelig lavere andel lån med høy belåningsgrad. Totalt innebar 39,5 prosent av den rapporterte porteføljen en belåning høyere enn 80 prosent av forsvarlig verdigrunnlag.

Tabell 3.3 Utlån etter belåningsgrad (prosent av total portefølje)

	Andeler (verdi)			Andel (antall lån)		
	2008	Vår 2009	Høst 2009	2008	Vår 2009	Høst 2009
innenfor 60%	26,1 %	29,0 %	27,8 %	38,9 %	41,4 %	38,6 %
60-80%	31,1 %	38,4 %	33,8 %	26,4 %	32,2 %	30,3 %
80-100%	29,7 %	22,1 %	29,2 %	24,2 %	19,2 %	23,3 %
over 100%	13,0 %	10,4 %	9,3 %	10,5 %	7,1 %	7,7 %

I forhold til undersøkelsen fra våren 2009 hadde andelen lån mellom 80 og 100 prosents belåningsgrad økt betydelig, og var nå om lag på nivå med undersøkelsene de foregående årene. For lån utover verdigrunnlaget var det derimot kun mindre endring. Antallet lån utover 100 prosent var noe høyere enn i vårens undersøkelse, mens lånebeløpet som innebar over 100 prosent belåning var noe lavere.

Figur 3.5 Total portefølje fordelt på belåningsgrad (beløp)



For drøyt annet hvert lån utover forsvarlig verdigrunnlag var det *ikke* knyttet (tilstrekkelig) tilleggssikkerhet til å bringe total sikkerhet lik eller høyere enn lånebeløpet. Dette var et høyere antall enn fra vårens undersøkelse (var da 44 prosent), men på nivå med året før.

Figur 3.6 Bel.grad for lån til kjøp/nybygg

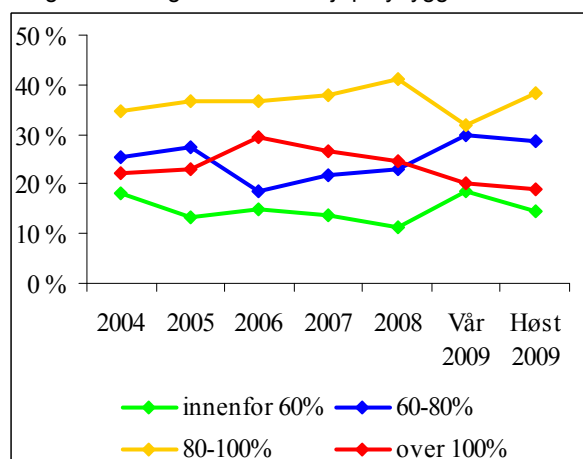
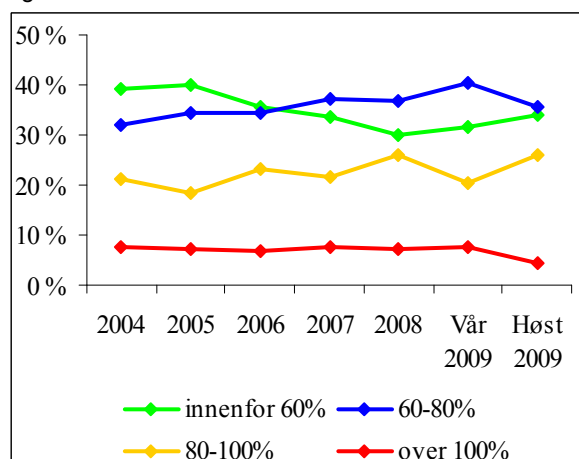


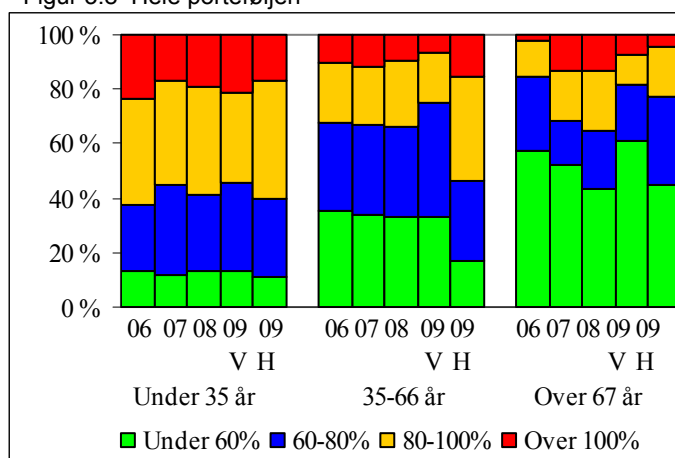
Fig 3.7 Lån til refin./andre formål



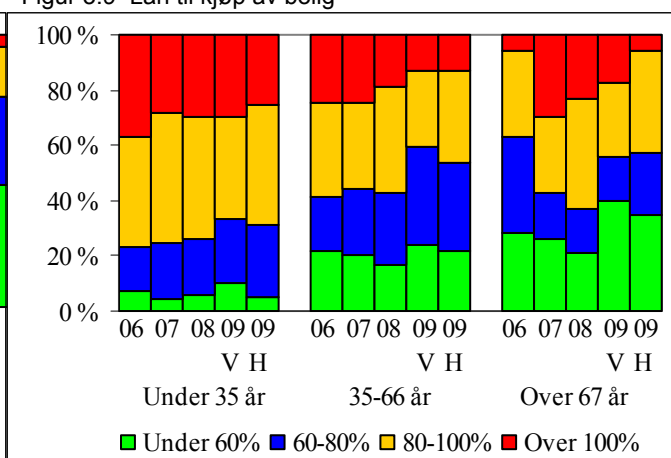
Andelen lån til kjøp av bolig hvor belåningen var høyere enn verdigrunnlaget har sunket i de 4 siste undersøkelsene, og utgjorde 19 prosent av porteføljen høsten 2009. Dette var 5 prosentpoeng lavere enn ett år tidligere. Andelen lån mellom 80 og 100 prosent belåningsgrad var 38 prosent etter en nedgang på 3 prosentpoeng fra høsten 2008. I forhold til undersøkelsen våren 2009 var det derimot en økning på 6 prosentpoeng for lån mellom 80 og 100 prosent.

Når det gjelder de yngre låntagerne viser undersøkelsen at det fremdeles ble bevilget betydelige mengder lån til kjøp av bolig med høy belåningsgrad, på tross av en viss reduksjon fra årene før. jf. figur 3.9. Sammenlignet med undersøkelsen fra våren 2009 var det en viss økning i andelen lån som gikk utover 80 prosent belåningsgrad, mens det hadde vært en viss reduksjon i lån utover verdigrunnlaget. Lån som oversteg verdigrunnlaget utgjorde 25 prosent av denne delporteføljen. Inkluderes lån mellom 80 og 100 prosent belåningsgrad var det en reduksjon siste år fra 74 til 69 prosent. For aldersgruppen mellom 35 og 66 år var det en markert sterkere reduksjon i lån med høy belåningsgrad, fra 57 til 46 prosent. Også for denne gruppen hadde det vært en økning i lån med høy belåningsgrad sammenlignet med undersøkelsen fra våren 2009.

Figur 3.8 Hele porteføljen



Figur 3.9 Lån til kjøp av bolig



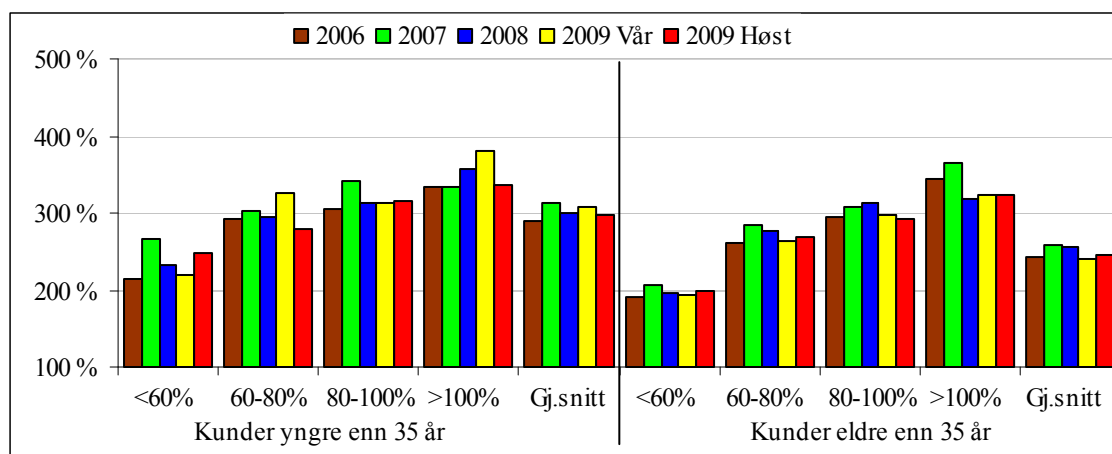
3.3 Gjeldsbelastning

Fra og med undersøkelsen høsten 2009 ble det presisert at bankene skulle beregne gjeldsgrad³ basert på kundens langsiktige gjeld, dvs total gjeld eksklusiv eventuell mellomfinansiering i forbindelse med salg av tidligere bolig. Selv om mellomfinansiering ikke utgjorde store beløp i de tidligere årene må sammenligninger med tidligere år gjøres med en viss forsiktighet.

For låntagere yngre enn 35 år sank gjeldsbelastningen noe sammenlignet med de tre foregående undersøkelser. Den gjennomsnittlig gjeldsgraden til denne kundegruppen var 297 prosent, noe som var 4 prosentpoeng lavere enn året før. For låntagere eldre enn 35 år sank den gjennomsnittlige gjeldsgrad med 7 prosentpoeng, til 248 prosent.

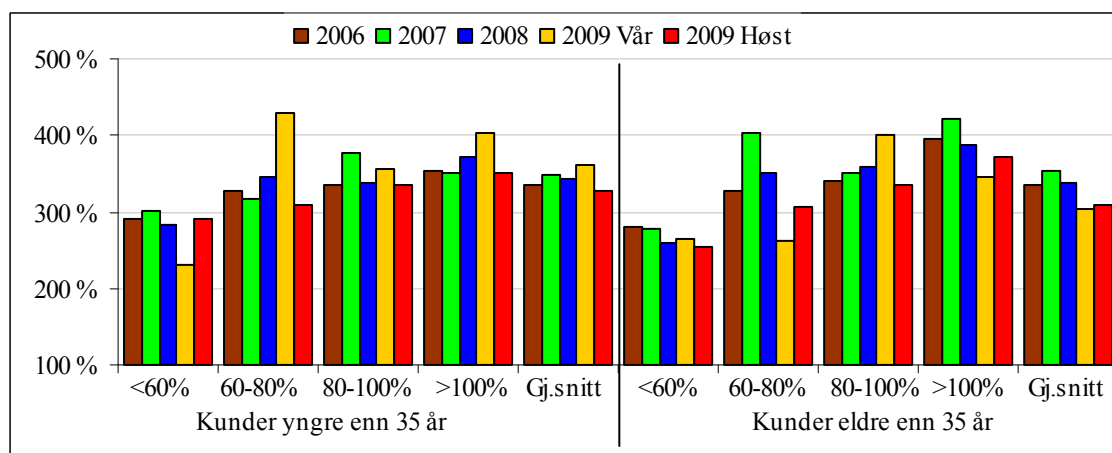
³ Gjeldsgrad = Total gjeld/Brutto årsinntekt

Figur 3.10 Gjeldsgrad – Hele porteføljen



Kunder som benyttet det aktuelle lånet til kjøp av bolig hadde betydelig høyere gjeldsgrad enn i saker hvor formålet var refinansiering eller annet. Gjennomsnittlig gjeldsgrad for yngre låntagere var her 328 prosent, en nedgang på 15 prosentpoeng siste år. De eldre låntagerne hadde en gjennomsnittlig gjeldsgrad på 307 prosent, noe som var 27 prosentpoeng lavere enn undersøkelsen ett år tidligere.

Figur 3.11 Gjeldsgrad – Lån til kjøp av bolig



3.4 Saksbehandlingsrutiner

I bankenes behandling av lånesøknader vurderes sikkerhetsstillelsen i hovedsak som et andrelinjeforsvar. Hovedfokus ligger på lånesøkers betjeningsevne (og vilje). 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 i sine vurderinger av gjeldsbetjeningsevne. Det siste året har mange banker justert opp denne marginen noe, i takt med at det generelle rentenivået sank betydelig utover høsten 2008. Fremdeles oppga imidlertid flere banker at de vurderte kundens betjeningsevne i forhold til en renteøkning på kun 3 prosentpoeng. Dette tyder, isolert sett, ikke på en veldig konservativ vurdering, ettersom det da kun testes betjeningsevne opp mot en boliglånsrente på om lag 6,5 prosent (på rapporteringstidspunktet).

Bruken av tommelfingerregler for maksimalt tillatt gjeldsgrad benyttes i mindre grad i bankene. De fleste bankene oppgir å ha tentative grenser for gjeldsgrad, men disse kan i stor grad overstyres dersom saksbehandler mener at kundens likviditetsoverskudd er forsvarlig. Eventuelt kan dette kreve behandling av lånesøknaden på et høyere nivå enn saksbehandler.

Drøyt halvparten av bankene rapporterer at kunden gis konkret informasjon om konsekvensene ved en kvantifisert renteøkning, enten muntlig eller skriftlig, eventuelt som vedlegg til tilsagnsdokumentet. I tillegg opplyser 6 banker at dette er rutine for kunder som betraktes å medføre høyere risiko. Antallet banker som opplyste å gi individuell tilpasset informasjon til kunden var noe høyere enn i tidligere undersøkelser.

4 Rammelån med pant i bolig

4.1 Volumutvikling

Boliglånsundersøkelsen omfattet tidligere kun tradisjonelle nedbetalingslån. Etter at bankene introduserte rammekreditter med pant i bolig var veksten i disse vært svært sterk, i en slik grad at nesten all nettovekst i lån med pant i bolig de siste årene har kommet som følge av økningen i rammelån. For samtlige banker (inkludert boligkredittforetak) i Norge stod trukne rammekreditter med pant i bolig for drøyt 24 prosent av totale lån med pant i bolig ved utgangen av tredje kvartal 2009 (lån til personkunder). Andelen hadde vært ganske stabil de siste månedene, da etterspørselen etter nye rammekreditter ikke var like stor som tidligere.

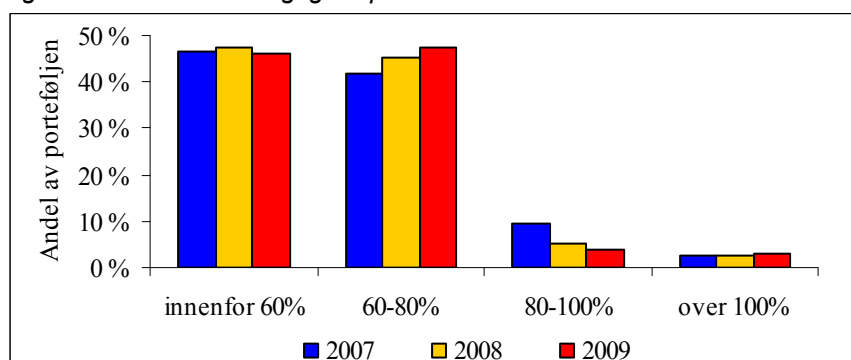
Kredittilsynet startet opp med Boliglånsundersøkelser rettet mot rammekreditter i 2007. De 22 bankene med størst omfang av rammekreditter med pant i bolig deltok høsten 2009 i en separat undersøkelse av praksis for slike kreditter, hvor de gjennomgikk 100 bevilgede rammer for et antall kvantitative forhold, samt redegjorde for generelle retningslinjer.

4.2 Belåningsgrad og rutiner

Rammelån er i større grad enn nedbetalingslån et interessant produkt for etablerte husholdninger, noe som gjenspeiler seg i aldersfordelingen for rapporterte rammelån sammenlignet med nedbetalingslån. For nedbetalingslån var nær 30 prosent av lånene i undersøkelsen gitt til låntagere under 35 år, mot kun 10 prosent i undersøkelsen av rammelån. Motsatt utgjorde andelen låntagere mellom 35 og 66 år hele 83 prosent i rammelånsundersøkelsen, mot 66 prosent for nedbetalingslån.

Totalt 46 prosent av den rapporterte porteføljen (bevilget ramme) lå innenfor 60 prosent belåningsgrad, noe lavere enn ett år tidligere. Ytterligere 47 prosent lå mellom 60 og 80 prosent belåningsgrad, noe høyere enn året før. Andelen lån med belåningsgrad over 80 prosent var marginalt lavere enn året før, med 7 prosent.

Figur 4.1 Belåningsgrad på de etablerte rammekredittene



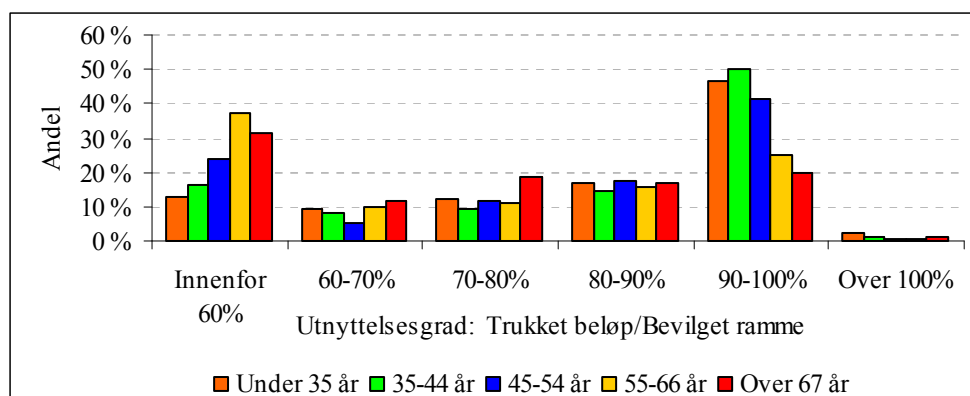
De interne retningslinjene for bevilgning av rammekreditter rapporteres å være i hovedsak de samme som for ordinære nedbetalingslån for det store flertallet av banker, med unntak for maksimal belåningsgrad. Nær samtlige banker i undersøkelsen rapporterte at de tillater en betydelig lavere belåningsgrad for rammekreditter enn for ordinære nedbetalingslån. Flertallet tillater en belåning opp mot 75 prosent av verdigrunnet.

De aller fleste bankene opplyser at de i beregningen av låntagers tilbakebetalingsevne forutsetter tilbakebetaling som om det var snakk om et ordinært nedbetalingslån. Flertallet av bankene oppgir at det ikke stilles spesielle krav til kundens forventede inntektssituasjon ved utløpet av kreditten. Nær halvparten gjør likevel slike vurderinger, i hovedsak for en eventuell overgang fra lønnsinntekt til pensjon. To tredjedeler av bankene opplyser at de tillater at påløpte renter ikke betales løpende, men at de i stedet legges til lånet. Finanstilsynet har tidligere påpekt svak oppfølging fra bankene av utvikling i låntagers gjeldsbetjeningsevne, og i boligens verdiutvikling, og undersøkelsen bekrefter at det er mange banker som ikke har retningslinjer for slik oppfølging.

4.3 Utnyttelsesgrad

Bankene rapporterte utnyttelsesgraden, på tidspunktet for besvarelsen av undersøkelsen, på de rammekreditter som var grunnlaget for undersøkelsen ett år tidligere. Antall kreditter er her noe lavere som følge av at en del kreditter er avsluttet i tiden siden forrige undersøkelse. I undersøkelsen fra høsten 2009 var utnyttelsesgraden på de ett år gamle kredittene, trukket beløp i prosent av bevilget ramme, som vist i figuren under.

Figur 4.2 Utnyttelsesgrad ett år etter etablering av rammekreditt



Det fremgår at det særlig er de yngre låntagerne som har høyt trekk på rammekreditten. For låntagere under 35 år var 46 prosent av kredittene utnyttet mellom 90 og 100 prosent, mens tilsvarende for aldersgruppen mellom 35 og 44 år var 50 prosent. Den yngste aldersgruppen, yngre enn 35 år, hadde betydelig lavere andel kreditter med høy utnyttelsesgrad enn i tilsvarende undersøkelse året før. Andelen kreditter med utnyttelsesgrad mellom 90 og 100 prosent hadde sunket fra 57 til 46 prosent. For de andre aldersgruppene var det kun mindre forskjeller fra undersøkelsen gjennomført ett år tidligere.

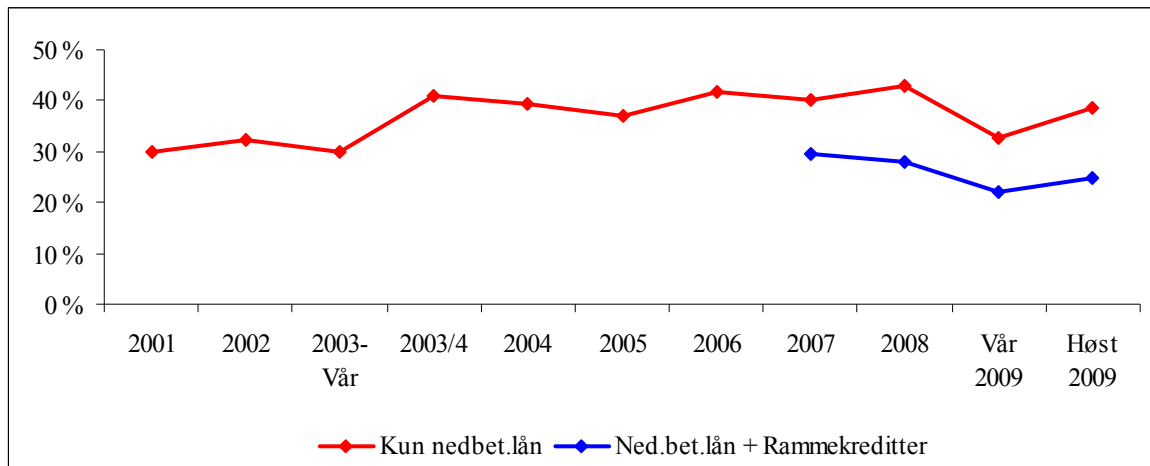
På tidspunktet for rapportering høsten 2009 var 1 prosent av rammekredittene etablert ett år tidligere overtrukket.

4.4 Boliglån samlet

Den sterke veksten i rammekreditter med pant i bolig kompliserer sammenligningen mellom Boliglånsundersøkelsene de senere årene. Siden bankene tillater betydelig lavere belåningsgrad på rammekredittene i forhold til på tradisjonelle nedbetalingslån vil, alt annet like, gjennomsnittlig

belåningsgrad på nedbetalingslån holde seg oppe som følge av at en betydelig del av lån med lavere belåningsgrad gis som rammelån. I figur 3.3 vises derfor andelen lån med belåningsgrad over 80 prosent for samtlige lån som er rapportert i de siste års Boliglånsundersøkelser, dvs. at nedbetalingslånene og rammekredittene er lagt sammen i én portefølje. Det fremgår at andelen lån og kreditter med høy belåningsgrad var 24,9 prosent i den siste undersøkelsen, en nedgang på 3,2 prosentpoeng siste år.

Figur 4.3 Andel lån over 80 prosent belåningsgrad – Nedbetalingslån og rammekreditter



[Redacted content]

[Redacted content]

[Redacted content]

[Redacted content]