



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Boliglånsundersøkelsen

2016

DATO:
21.12.2016

Innhold

1	Oppsummering	4
2	Bakgrunn	5
3	Undersøkelsen	6
4	Nedbetalingslån	7
4.1	Belåningsgrad	7
4.2	Låntakers betjeningsevne	10
4.3	Gjeldsgrad	11
5	Rammekreditter	13
5.1	Belåningsgrad	14
5.2	Låntakers betjeningsevne	14
6	Konklusjon	15

1 Oppsummering

Andelen nedbetalingslån som er innvilget med høyere belåningsgrad enn kravet på 85 prosent, avtok noe sammenlignet med tidligere år. Bankenes utlånspraksis for lån med avdragsfrihet ble også strammet inn. Andel avvik i tabellene for de tre kravene må ses i lys av bankenes fleksibilitet, jf. boliglånsforskriftens § 7.

Boliglånsundersøkelsen for 2016 viser at bankene innvilget en større andel av nedbetalingslån til kunder som ikke hadde tilstrekkelig inntekt til å dekke normale livsoppholdsutgifter og samtidig betjene gjelden med en renteøkning på 5 prosentpoeng, se tabell 1.1. Andelen med utilstrekkelig betjeningsevne økte særlig for lån til unge låntakere. For rammekredittene er andelen med utilstrekkelig betjeningsevne uendret fra i fjor, se tabell 1.2.

Tabell 1.1 Andeler for nedbetalingslån, i prosent.

	2014	2015	2016
Belåningsgrad over 85 prosent	19	16	15
Belåningsgrad over 85 prosent medregnet tilleggssikkerhet	10	7	5
Utilstrekkelig betjeningsevne (5 pp renteøkning)	4	2	4
Avdragsfrihet over 70 prosent	12	9	7

Tabell 1.2 Andeler for rammekreditter, i prosent.

	2014	2015	2016
Belåningsgrad over 70 prosent	12	13	11
Belåningsgrad over 70 prosent medregnet tilleggssikkerhet	8	6	4
Utilstrekkelig betjeningsevne (5 pp renteøkning)	2	1	1

Vektet gjennomsnittlig gjeldsgrad (samlet gjeld i prosent av brutto inntekt) var 323 prosent for låntakere som tok opp nedbetalingslån med pant i bolig. Dette er en kraftig økning fra fjorårets undersøkelse da vektet gjennomsnittlig gjeldsgrad for nedbetalingslån var 297 prosent.

2 Bakgrunn

Husholdningenes gjeld består i hovedsak av lån med pant i bolig. Stigende boligpriser bidrar til større opplåning ved boligkjøp. Samtidig fører prisstigning til økt formue for boligeiere som ikke skal selge eksisterende bolig, og muliggjør dermed økt opplåning også for disse. Høy boligprisvekst og rask oppbygging av gjeld i forhold til disponibel inntekt, vil gjøre husholdningene sårbare for endrede utsikter i økonomien. Det kan ramme husholdningenes forbruk og aktiviteten i næringslivet, og dermed medføre tap i bankene. Ubalanser i gjelds- og boligprisutvikling utgjør således en betydelig risiko for finansiell stabilitet.

Finansdepartementet forskriftsfestet krav til nye utlån med pant i bolig med virkning fra 1. juli 2015 (boliglånsforskriften). Formålet med boliglånsforskriften er å bidra til en mer bærekraftig utvikling i husholdningenes gjeld og i boligprisene. Forskriften fastsetter grenser for belåningsgrad, krav til vurdering av betjeningsevne og krav til nedbetaling:

- Maksimal belåningsgrad er 85 prosent for nedbetalingslån og 70 prosent for rammekreditter.
- For lån som overstiger 70 prosent av verdien av pantet, skal det kreves betaling av årlige avdrag som er minst 2,5 prosent av innvilgede lån eller avdrag på et annuitetslån med 30 års nedbetalingstid.
- Låntaker skal ha evne til å betjene lånet etter en renteøkning på 5 prosentpoeng og samtidig ha tilstrekkelige midler til normale utgifter til livsopphold.

Innenfor et kvartal kan 10 prosent av verdien av lån som gis, avvike fra ett eller flere av kravene som følger av forskriften. Refinansieringslån som tilfredsstiller konkrete krav i forskriftens § 8¹ regnes ikke med i denne kvoten.

Finansdepartementet fastsatte 14. desember 2016 ny forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig, med virkning fra 1. januar 2017. Forskriften inneholder noen enkelte innstramninger til nåværende boliglånsforskrift. Grensen for belåningsgrad for lån til sekundærbolig blir 60 prosent i Oslo kommune. For rammekreditter og krav om avdragsbetaling reduseres grensen til 60 prosent belåningsgrad. Forskriften er utvidet med nytt krav, hvor samlet gjeld ikke kan

¹ Forutsatt samme pant, et lånebeløp som ikke er høyere, løpetiden ikke er lengre og at kravene til avdragsbetaling er de samme eller strengere.

overstige fem ganger brutto årsinntekt (gjeldsgrad). Fleksibilitetskvoten videreføres med kun en innstramning for boliglån i Oslo. Bankenes mulighet til å innvilge lån i Oslo som bryter med kravene, begrenses til 8 prosent av verdien av samlede utlån eller inntil 10 millioner kroner.

Bankene yter to former for lån med pant i bolig: nedbetalingslån og rammekreditter. Lån med pant i bolig kan benyttes til boligkjøp, refinansiering av eksisterende boliglån fra samme bank eller andre banker og andre formål. Den vanligste låneformen er nedbetalingslån, som utgjør 80 prosent av totale boliglån fra bankene. Rammekreditter er lån med pant i bolig hvor det er bevilget en viss kredittramme kunden kan trekke på og som ikke har avdragsplikt.

Boliglånsundersøkelsen skal fange opp utviklingstrekk i bankenes utlånspraksis for lån med pant i bolig. Finanstilsynet følger opp boliglånsforskriften gjennom stedlig tilsyn og innhenting av rapporter forelagt bankenes styrever, jf. krav i forskriften.

3 Undersøkelsen

Finanstilsynet har gjennomført boliglånsundersøkelser siden 1994. Høsten 2016 rapporterte de 30 største bankene (norske og utenlandske, målt etter markedsandel for boliglån i Norge) informasjon om til sammen i underkant av 8000 nye nedbetalingslån og rammekreditter med pant i bolig innvilget etter 15. august 2016. Av de 8000 lånene var om lag 60 prosent nedbetalingslån og 40 prosent rammekreditter. Frist for rapportering til Finanstilsynet var 30. september. Bankene som rapporterte til Finanstilsynet, hadde samlet en markedsandel på 88 prosent av utlån med pant i bolig i Norge.

Alle beregninger er basert på *antall* innvilgede lån med unntak for gjennomsnittlig belåningsgrad og gjeldsgrad hvor tall for verdi (volum) er brukt. Kilden til figurene og tabellene er boliglånsundersøkelsen med mindre annet er oppgitt.

4 Nedbetalingslån

Om lag en tredjedel av samtlige nedbetalingslån i undersøkelsen ble benyttet til boligkjøp, se tabell 4.1. Lån til boligkjøp omfatter også kjøp av sekundærbolig. Andelen lån til kjøp av sekundærbolig holdt seg uendret sammenlignet med tidligere års undersøkelser på 6 prosent. Kjøp av sekundærbolig omfatter kjøp av bolig til låntakers barn og kjøp av bolig som investering, og dette utgjorde henholdsvis 2 og 4 prosent av totale nye nedbetalingslån. Mer enn halvparten av samtlige nedbetalingslån i undersøkelsen var ny opplåning i eksisterende bolig og refinansieringslån knyttet til samme bankforbindelse, mens 12 prosent av nedbetalingslånene var lån fra en ny bankforbindelse.

Tabell 4.1 Finansieringsformål, nedbetalingslån. Andel i prosent.

Formål	2014	2015	2016
Kjøp av bolig	36	30	35
- hvorav kjøp av sekundærbolig	6	6	6
Andre formål, herunder refinansiering	55	60	53
Refinansiering av lån fra andre banker	9	10	12

Boliglånsundersøkelsen viser at husholdningene tar opp en betydelig andel lån med pant i bolig for å finansiere andre formål enn boligkjøp. Boligprisvekst fører til økt formue for alle boligeiere, og muliggjør dermed økt opplåning også for de som ikke skal selge eksisterende bolig. Formålet med slik opplåning kan eksempelvis være oppgradering av boligen, kjøp av hytte, bil, båt eller finansiere forbruk. Veksten i husholdningenes gjeld kan dermed øke uten omsetning av bolig.

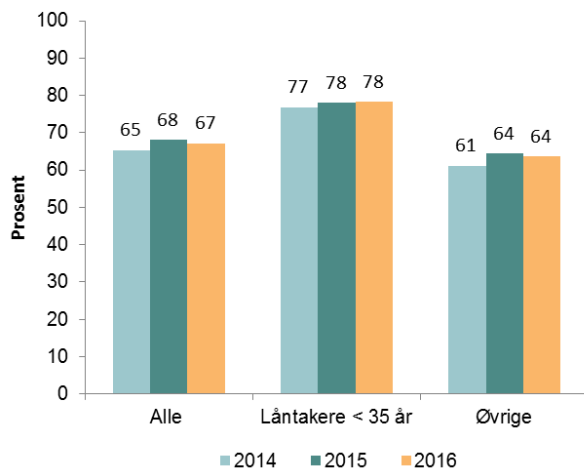
4.1 Belåningsgrad²

Undersøkelsen viser at husholdninger som tok opp nye boliglån i form av nedbetalingslån, i vektet gjennomsnitt hadde en belåningsgrad på 67 prosent. Det er en svak nedgang fra 2015, men høyere enn i 2014, se figur 4.1. Vektet gjennomsnittlig belåningsgrad for låntakere som benyttet lånet til kjøp av bolig, var på 74 prosent, som også er en liten nedgang sammenlignet med 2015, se figur 4.2. Dette kan skyldes noe strammere kredittpraksis, jf. Norges Banks

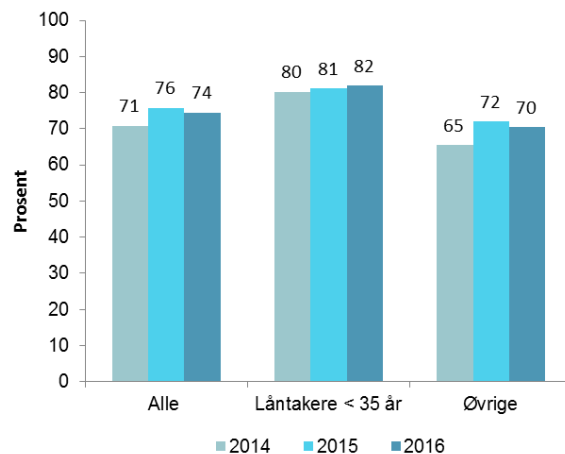
² Total lån på boligen i prosent av forsvarlig verdigrunnlag for boligen.

utlånsundersøkelse.

Figur 4.1 Vektet gjennomsnittlig belåningsgrad, fordelt på låntakergrupper. Alle nedbetalingslån.



Figur 4.2 Vektet gjennomsnittlig belåningsgrad, fordelt på låntakergrupper, nedbetalingslån til boligkjøp.



Unge låntakere er spesielt sårbare da de ofte har små finansielle buffere. Unge låntakere tar opp boliglån primært i form av nedbetalingslån. Av alle nedbetalingslån som ble benyttet til boligkjøp, var 39 prosent knyttet til låntakere under 35 år. Andelen er lavere enn de to foregående årene. Unge låntakere sto i tillegg for 20 prosent av nedbetalingslånene som gikk til andre formål enn boligkjøp.

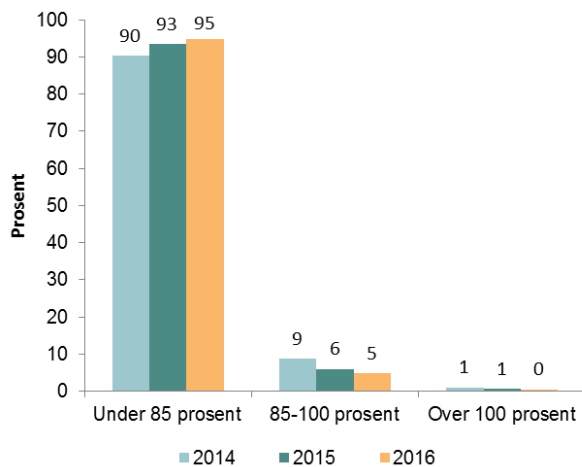
Som følge av få år i arbeidslivet med mulighet for sparing til boligkjøp, vil unge låntakere ofte ha høyere belåningsgrad enn andre låntakere.

Vektet gjennomsnittlig belåningsgrad for låntakere under 35 år var på 78 prosent, som er tilnærmet uendret fra de to siste årene (se figur 4.1), og klart høyere enn for øvrige låntakere.

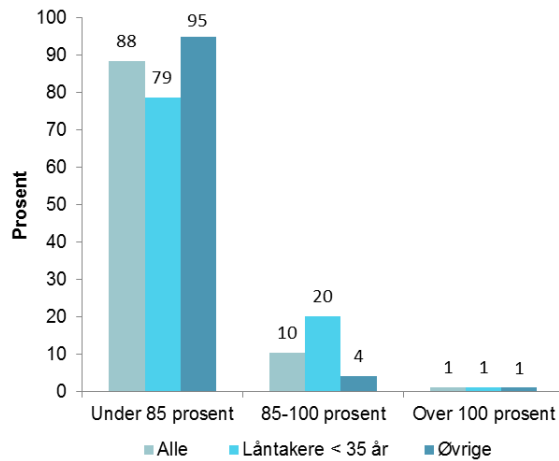
Sammenlignet med tidligere år har bankene innvilget en noe lavere andel nedbetalingslån som er over grensen for belåningsgrad (se tabell 1.1 og 1.2 i oppsummeringen). Andelen nedbetalingslån med belåningsgrad over 85 prosent utgjorde 15 prosent, og medregnet tilleggssikkerhet var andelen 5 prosent, se figur 4.3. Bankene innvilget en lavere andel nedbetalingslån med høy belåningsgrad både for unge og øvrige låntakere, men andelen er fortsatt høy for unge låntakere. 13 prosent av lån til låntakere under 35 år hadde belåningsgrad medregnet tilleggssikkerhet større enn 85 prosent, mens for øvrige låntakere var andelen 2 prosent.

Det var en større andel av lån til boligkjøp som hadde belåningsgrad over 85 prosent, enn lån til andre formål. For samlede nedbetalingslån til boligkjøp var andelen 12 prosent medregnet tilleggssikkerhet, se figur 4.4. Sammenlignet med 2015 er andelen marginalt lavere. For unge låntakere derimot, økte andelen med høy belåningsgrad fra et allerede høyt nivå. For låntakere under 35 år hadde 21 prosent av lånene en belåningsgrad medregnet tilleggssikkerhet over kravet på 85 prosent. I 2015 var andelen 20 prosent. For øvrige låntakere ble andelen redusert fra 7 prosent i 2015 til 5 prosent i år.

Figur 4.3 Nedbetalingslån etter belåningsgrad medregnet tilleggssikkerhet

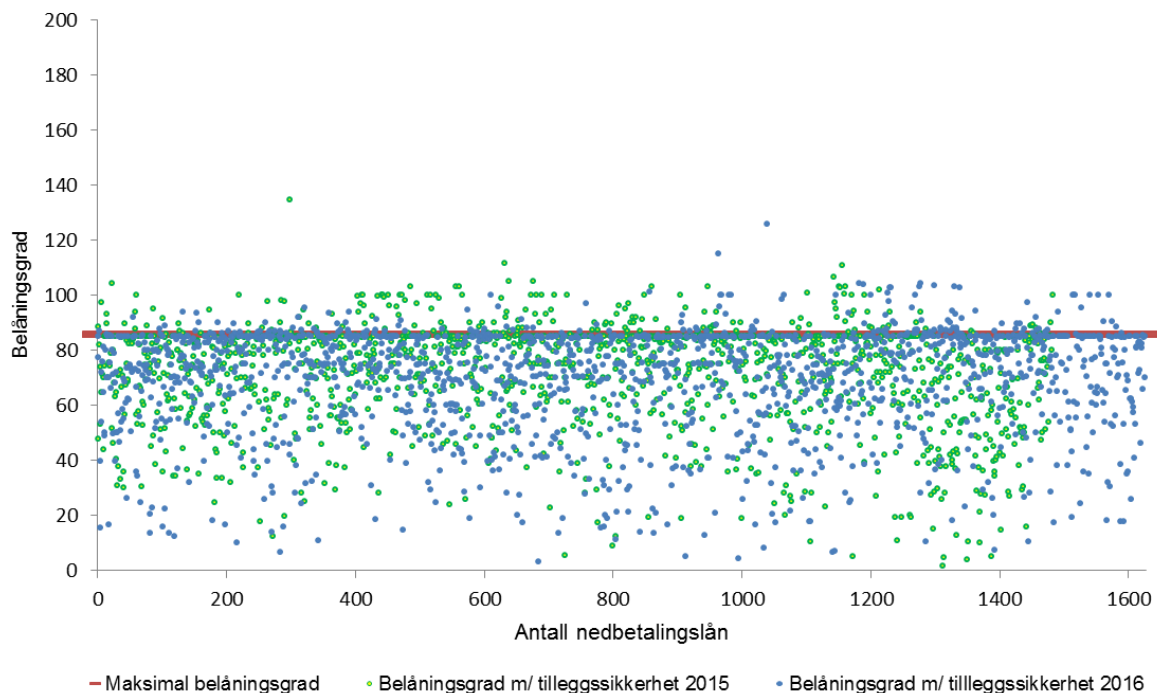


Figur 4.4 Nedbetalingslån til boligkjøp etter belåningsgrad medregnet tilleggssikkerhet. 2016



Enkelte nedbetalingslån til boligkjøp har særlig høy belåningsgrad medregnet tilleggsikkerhet, se figur 4.5. Om lag halvparten av lånene for 2016 ligger mellom 70 og 85 prosent belåningsgrad medregnet tilleggssikkerhet. Fordelingen var tilsvarende i 2015.

Figur 4.5 Nedbetalingslån til boligkjøp. Belåningsgrad medregnet tilleggssikkerhet. Enkeltlån.



4.2 Låntakers betjeningsevne

Kravet om tilstrekkelig betjeningsevne innebærer at lånekunden skal ha en inntekt som er høy nok til å betjene gjelden etter en renteøkning på minst 5 prosentpoeng og samtidig dekke normale livsoppholdsutgifter. Dette er et tiltak som fastsetter en øvre ramme for husholdningenes låneopptak, og som skal sikre at husholdningen har stor nok økonomisk buffer til å tåle en renteoppgang. Både i 2014 og 2015 falt andelen av nye lån til husholdninger som ikke tilfredsstilte kravet om tilstrekkelig betjeningsevne. Resultatene fra undersøkelsen i 2016 viser at denne utviklingen snudde. For nedbetalingslån økte andelen til 4 prosent, (se tabell 1.1). Lån til unge låntakere bidro mest til økningen. For låntakere under 35 år var andelen 6 prosent, som er 2 prosentpoeng høyere enn i fjor. Andelen av lån til alle låntakere med belåningsgrad større enn 85 prosent medregnet tilleggssikkerhet, og som samtidig ikke tilfredsstilte kravet til betjeningsevne, økte fra 4 prosent til 9 prosent.

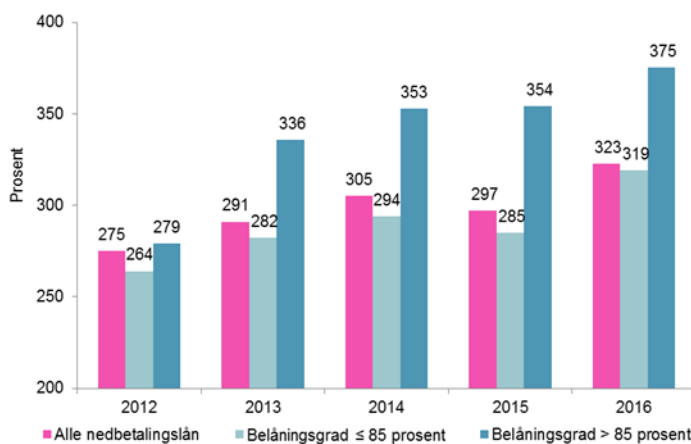
I underkant av 60 prosent av nedbetalingslån hvor låntaker ikke hadde tilstrekkelig betjeningsevne ble frarådet i henhold til finansavtaleloven § 47. Dette er betydelig lavere enn tidligere år, hvor andelen har ligget på om lag 80 prosent. Frarådingsplikten i finansavtalen

tilsier at lånekunden skal underrettes i slike saker hvor kunden bør alvorlig overveie å avstå fra å ta opp lånet.

4.3 Gjeldsgrad

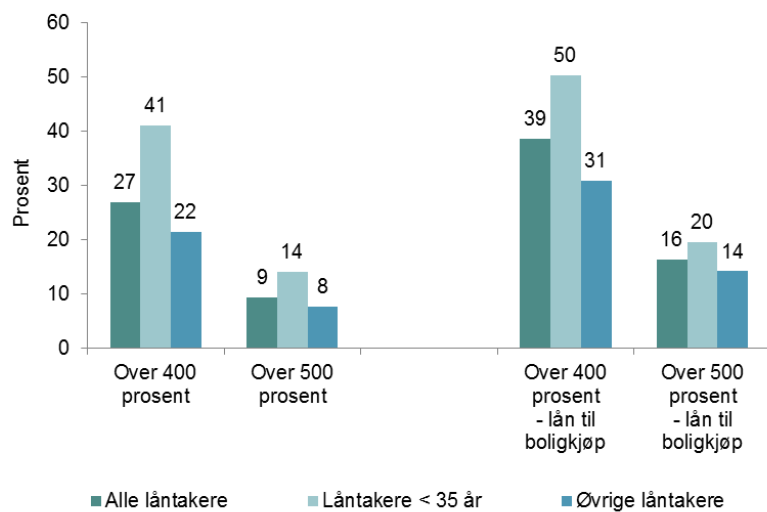
Husholdningenes gjeld i prosent av inntekt er historisk høy. Vektet gjennomsnittlig gjeldsgrad, målt som samlet gjeld i prosent av brutto inntekt, var 323 prosent for låntakere som tok opp nedbetalingslån med pant i bolig. Dette er en kraftig økning fra fjorårets undersøkelse, se figur 4.6. For unge låntakere var gjeldsgraden 371 prosent, som er det høyest målte i boliglånsundersøkelsene. Vektet gjennomsnittlig gjeldsgrad var i underkant av 400 prosent for unge låntakere med lån over 85 prosent belåningsgrad. Lån til unge låntakere som ble benyttet til boligkjøp og som hadde belåningsgrad over 85 prosent, hadde en gjeldsgrad på 414 prosent, som er en betydelig økning fra 2015 og 2014.

Figur 4.6 Gjeldsgrad, nedbetalingslån



Av samtlige nedbetalingslån hadde en stor andel av låntakere under 35 år en vektet gjennomsnittlig gjeldsgrad over 500 prosent, se figur 4.7. For øvrige låntakere var andelen også høy, men lavere enn for unge låntakere. For lån benyttet til boligkjøp var andelen over 500 prosent betydelig høyere for begge låntakergruppene.

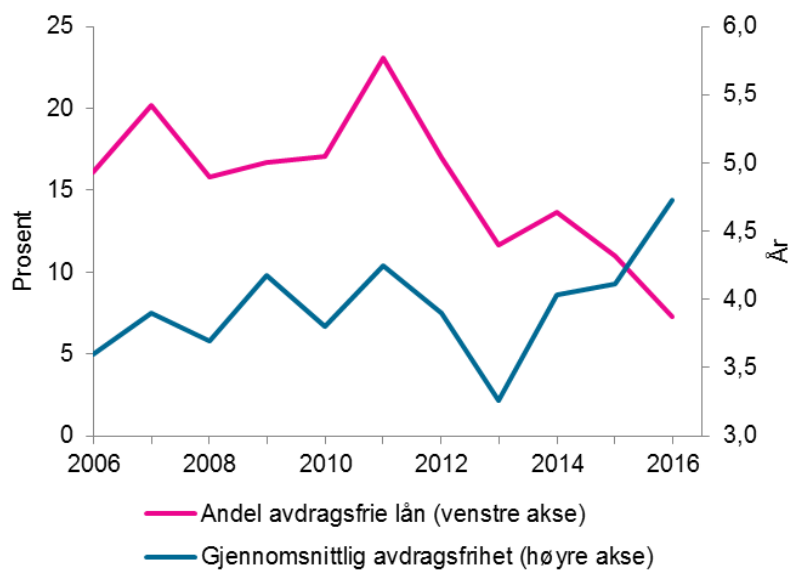
Figur 4.7 Gjeldsgrad over 400 og 500 prosent. Nedbetalingslån 2016



Avdragsfrihet

Avdragsfrie lån gir redusert likviditetsbelastning på kort sikt, og kan bidra til at enkelte husholdninger tar opp større lån enn de ellers ville gjort. De fleste bankene har i beregningen av betjeningsevne lagt til grunn normale avdrag også i lånesaker hvor det er innvilget avdragsfrihet for en periode. Andelen avdragsfrie lån avtok fra i fjor til i år, samtidig som den gjennomsnittlige perioden med avdragsfrihet økte. Av nedbetalingslånene med belåningsgrad høyere enn 70 prosent hadde 7 prosent avdragsfrihet, som er lavere enn i fjor, se figur 4.8. Perioden med avtalt avdragsfrihet var fem år i gjennomsnitt for disse lånene.

Figur 4.8 Andel avdragsfrie lån og gjennomsnittlig avdragsfrihet



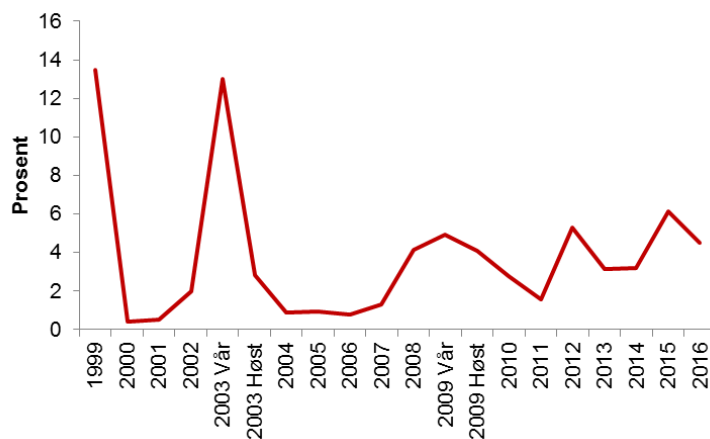
Gjennomsnittlig avtalt løpetid for nye nedbetalingslån har ligget mellom 22 og 23 år siden 2007, men økte i årets undersøkelse til 23,5 år.

Andel nedbetalingslån med fastrente

Sammenlignet med enkelte andre land er fastrenteandelen i Norge lav. Dette reflekteres også i årets boliglånsundersøkelse. Lånekunder opptar i hovedsak lån med flytende rente. Andelen nedbetalingslån med fast rente har falt igjen etter en betydelig økning i 2015, se figur 4.9.

Kun en liten andel binder renten over en lengre periode enn 5 år. Av lån med fastrente hadde 86 prosent inntil fem års rentebinding, og 44 prosent hadde under tre års rentebinding. Av de som hadde bundet renten, hadde ni av ti bare bundet deler av lånet.

Figur 4.9 Andel lån med fastrente

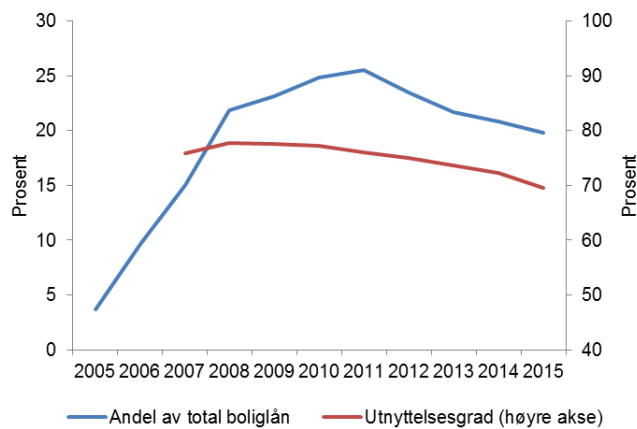


5 Rammekreditter

Rammekreditter utgjør om lag 20 prosent av totale boliglån fra banker og kredittforetak i Norge. Utnyttelsesgraden (trukket beløp i forhold til bevilget ramme) har sunket svakt fra tidligere år og var i underkant av 70 prosent ved utgangen av 2015, se figur 5.1.

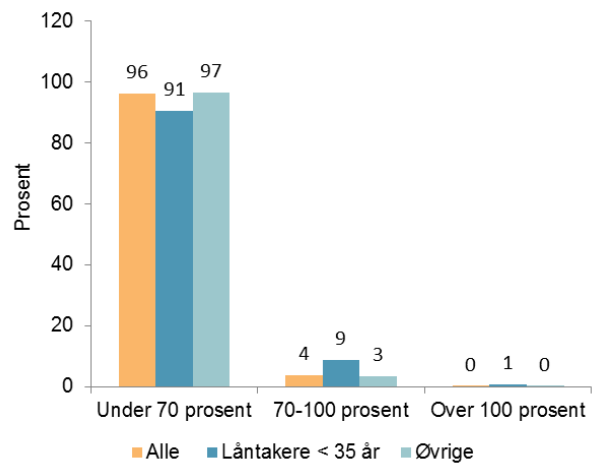
I boliglånsundersøkelse for 2016 ble det rapportert informasjon om nær 3250 rammekreditter (i overkant av 40 prosent av alle lånene rapportert inn til undersøkelsen). Låntakere under 35 år stod for 5 prosent av rammekredittene i undersøkelsen, mot 27 prosent av nedbetalingslånene.

Figur 5.1. Totalt omfang av rammekreditter og utnyttelsesgrad



Kilde: Orbof, Finanstilsynet

Figur 5.2 Rammekreditter etter belåningsgrad, medregnet tilleggssikkerhet



5.1 Belåningsgrad

Vektet gjennomsnittlig belåningsgrad for rammekreditter har økt noe gjennom de tre siste årene, og var 56 prosent i 2016. Andelen rammekreditter som hadde høyere belåningsgrad enn 70 prosent var 4 prosent medregnet tilleggssikkerhet for alle, og 9 prosent for unge låntakere, se figur 5.2. Andelen har falt de siste årene (se tabell 1.2).

5.2 Låntakers betjeningsevne

For rammekreditter var andelen lån som ikke tilfredstilte kravet om tilstrekkelig betjeningsevne uendret fra i fjor, med 1 prosent. Andelen av rammekreditter med belåningsgrad høyere enn 70 prosent medregnet tilleggssikkerhet og der låntaker ikke tilfredstilte kravet om betjeningsevne, økte fra 1 prosent i 2015 til 2 prosent i 2016. Kun en av tre rammekreditter hvor låntaker ikke hadde tilstrekkelig betjeningsevne ble frarådet i henhold til finansavtaleloven § 47. I fjorårets undersøkelse ble fire av fem frarådet.

6 Konklusjon

Boliglånsundersøkelsen høsten 2016 tyder på at bankene har lempet på kravet om betjeningsevne i sin utlånspraksis. Sammenlignet med året før ble det innvilget en større andel nedbetalingslån der låntaker ikke hadde tilstrekkelig inntekt til å betjene gjeld etter en renteøkning på 5 prosentpoeng og samtidig dekke normale livsoppholdsutgifter. Økningen var særlig stor for unge låntakere. Andelen lån der låntaker har utilstrekkelig betjeningsevne øker således i en periode med historisk lav rente. Total gjeld relativt til brutto inntekt (gjeldsgrad) økte sterkt sammenlignet med tidligere år, og mest for unge låntakere. Undersøkelsen viser også at omfanget av lån med høy belåningsgrad til unge låntakere økte sammenlignet med 2015. Funnene i boliglånsundersøkelsen tyder på at husholdningene som tok opp nye lån, er blitt mer sårbare, spesielt gruppen under 35 år.

[Redacted content]

[Redacted content]

[Redacted content]

[Redacted content]