



KREDITILSYNET
The Financial Supervisory Authority of Norway

Boliglånsundersøkelsen 2008

Dato: 20.02.2009

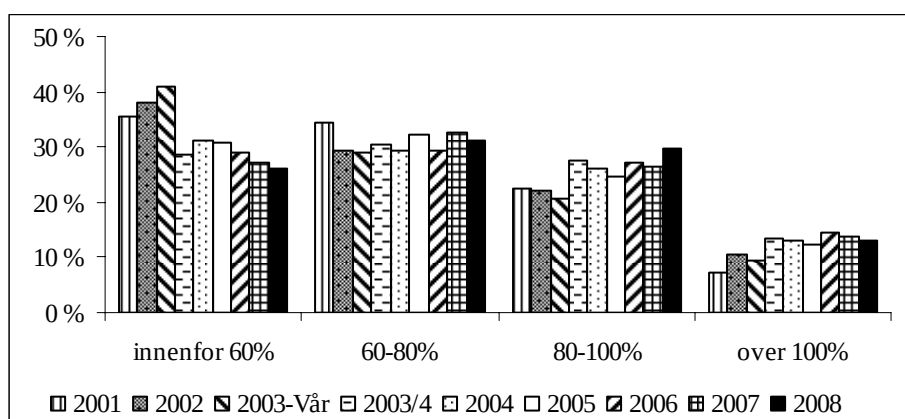
Seksjon for analyse og rapportering,
Avdeling for finans- og forsikringstilsyn

1 – Oppsummering

Andelen av rapporterte nedbetalingslån hvor lånene utgjorde over 80 prosent av verdigrunnlaget var 42,8 prosent, en økning fra året før på 2,7 prosentpoeng. Lån over 100 prosent belåningsgrad utgjorde 13,0 prosent, en nedgang på 0,8 prosentpoeng fra undersøkelsen i 2007.

For lån som gikk til kjøp av bolig/nybygg var andelen med høyere enn 80 prosent belåningsgrad 66 prosent, en økning på i overkant av 1 prosentpoeng. Det var derimot en svak reduksjon i lån som gikk utover boligverdien, fra 26 til 24 prosent.

Andeler innenfor ulike belåningsgrader – Hele den rapporterte porteføljen



For lånekunder under 35 år innebar 74 prosent av utlånene til kjøp av bolig en belåningsgrad utover 80 prosent. Andelen med fullfinansiering var økt svakt siste år, til 30 prosent, mens det var en viss nedgang for lån mellom 80 og 100 prosent belåningsgrad.

Gjennomsnittlig løpetid på de rapporterte boliglånene var noe høyere enn året før. Omfanget av lån med avdragsfrihet var redusert, mens lengden på gjennomsnittlig avdragsfrihet også var gått noe ned fra året før.

Undersøkelsen av rammelån viste at 93 prosent av de etablerte rammer høsten 2008 innebar en belåningsgrad under 80 prosent, en økning fra året før på 4 prosentpoeng.

Av rammer etablert ett år tidligere var faktisk trekk høyere enn 80 prosent av bevilget ramme i 57 prosent av sakene.

2 - Bakgrunn

Kredittilsynet har siden 1994 foretatt 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. De siste to årene har det vært gjennomført separate undersøkelser av tradisjonelle nedbetalingslån og rammekreditter med pant i bolig.

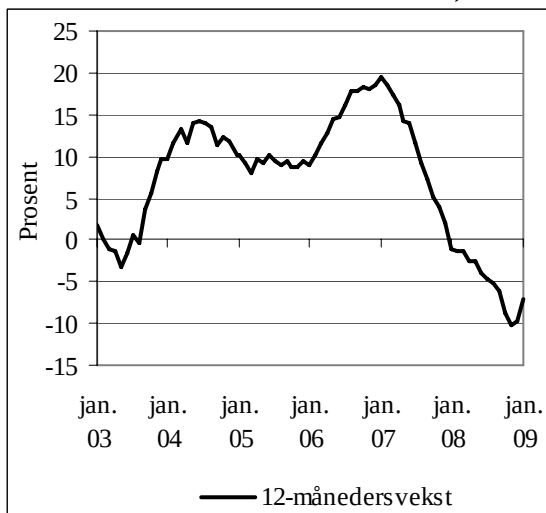
Undersøkelsen av nedbetalingslån var en videreføring av de siste års undersøkelser. Utvalget bestod av 10 forretningsbanker, herunder 4 filialer av utenlandske banker, og 20 sparebanker. Dette utvalget stod for om lag 83 prosent av totale bankutlån med pant i bolig til privatkunder. Resultater fra denne undersøkelsen presenteres i kapittel 3.

Undersøkelsen av rammekreditter med pant i bolig ble sendt ut til 21 banker, i hovedsak de med størst omfang av slike eksponeringer, og dekket 87 prosent av totalmarkedet. Resultater fra undersøkelsen presenteres i kapittel 4.

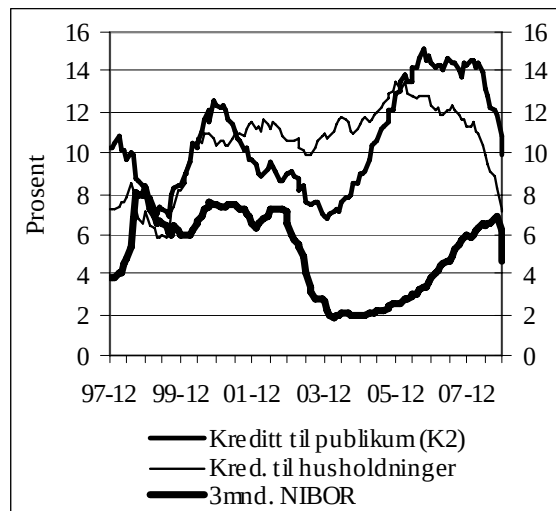
Boliglånene som var grunnlaget for undersøkelsen ble utbetalt etter 15. september 2008, hvor bevilgning da skjedde en tid forut for dette. Dette kan innebære at en eventuell innstramning i kredittpraksis utover høsten ikke fullt ut ble fanget opp i de aktuelle lånene.

Årsveksten i boligpriser nådde en topp i januar 2007, på 19,5 prosent¹. I de to påfølgende årene sank veksten kraftig. En negativ vekstrate (på 12-måneders basis) ble nådd i januar 2008. Ved tidspunktet for gjennomføringen av Boliglånsundersøkelsene var prisen på årsbasis 5,3 prosent, og fallet tiltok mot slutten av året. Gjennomsnittlig boligpris i januar 2009 var 6,9 prosent lavere enn ett år tidligere.

Figur 2.1 Prisvekst 12-mnd. (tom. jan. 09)



Figur 2.2 Kredittvekst (tom. des. 08)



Kredittveksten til publikum fra innenlandske kilder (K2) sank jevnt gjennom fjoråret, fra 14,3 prosent ved utgangen av 2007 til 9,9 prosent ved utgangen av 2008². Veksten til husholdninger sank noe sterkere, fra 11,3 prosent ved inngangen av året til 7,1 prosent i desember.

¹ Kilde: NEF/EFF/FINN.no/Econ Pöyry

² Kilde: SSB

3 - Nedbetalingslån

De 30 bankene i utvalget rapporterte data om de 100 først utbetalte nedbetalingslånene med pant i bolig etter 15. september 2008. Total rapportert portefølje bestod av lån til en samlet verdi av 3,9 mrd. kroner. Lånene utgjorde 56 prosent av forsvarlig verdigrunnlag (jf. kapitaldekningsregelverket)

3.1 Porteføljens sammensetning

Lånene ble fordelt etter formål for låneopptaket, som følger:

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

	2003/4	2004	2005	2006	2007	2008
Kjøp av bolig/nybygg	30,0 %	37,1 %	37,8 %	37,0 %	36,1 %	39,6 %
Refinansiering	61,1 %	53,1 %	52,7 %	53,6 %	53,6 %	49,9 %
Andre formål	8,9 %	9,8 %	9,5 %	9,4 %	10,2 %	10,4 %
Sum	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %	100,0 %

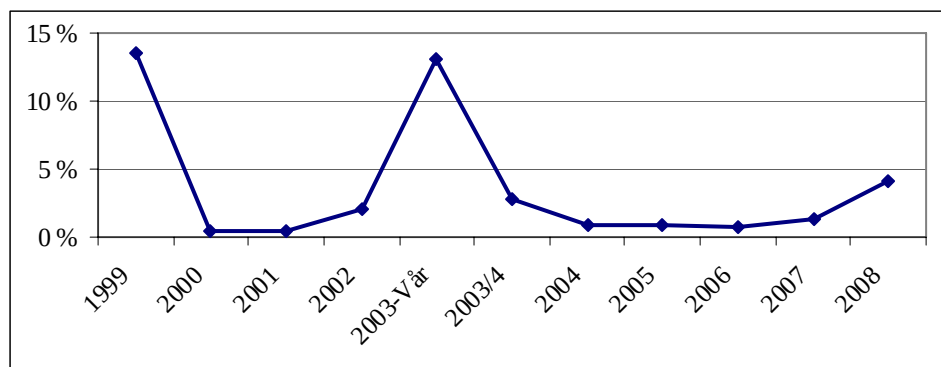
Om en i stedet ser på *antall* lån til de ulike formålene gikk 29 prosent av lånene til kjøp av bolig. Andelen er lavere enn ved bruk av beløp som følge av at det gjennomsnittlige lån til kjøp av bolig var større enn lån som gikk til refinansiering/andre formål. Andelen refinansiering er om lag som når man ser på beløp, mens hvert femte lån til gikk til andre formål.

Av lån som gikk til refinansiering gikk 27 prosent til refinansiering av lån hos annen långiver, mot 24 prosent året før. Det har vært en betydelig økning i andel refinansiering fra annen långiver de siste årene. I undersøkelsen fra 2004 tidligere gjaldt dette kun hvert ellefte lån. Den betydelige reduksjonen i tinglysingsgebyret ved refinansiering fom. 2006 har bidratt til denne utviklingen, i tillegg til sterk konkurranse mellom bankene.

Bankene hadde dokumentasjon av verdigrunnlaget, i form av takst, kjøpekontrakt eller uttalelse fra eiendomsmegler, i 56 prosent av sakene, dvs. noe lavere enn året før.

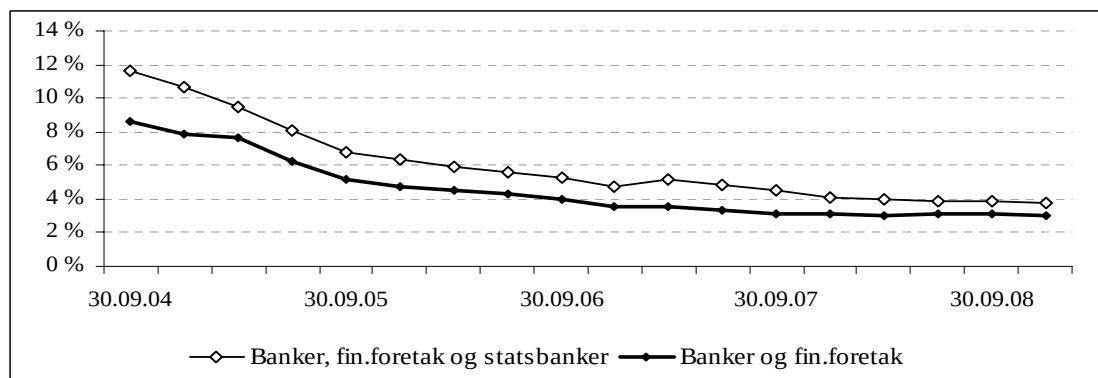
Forsikringselementet (mot høye renter) er kun i beskjedent grad motivet for norske kunders etterspørsel etter fastrenteavtaler. Det har historisk sett vært svært liten etterspørsel etter slike lån, unntatt i perioder hvor fastrenten har vært lavere enn flytende rente. Høsten 2008 var det igjen, for de fleste bankene, kun et beskjedent omfang av fastrentelån. For bankene samlet var 4,1 prosent av lånene gitt med bundet rente, det høyeste nivået siden undersøkelsen gjennomført senhøsten 2003.

Figur 3.1 Andelen fastrentelån i rapportert portefølje



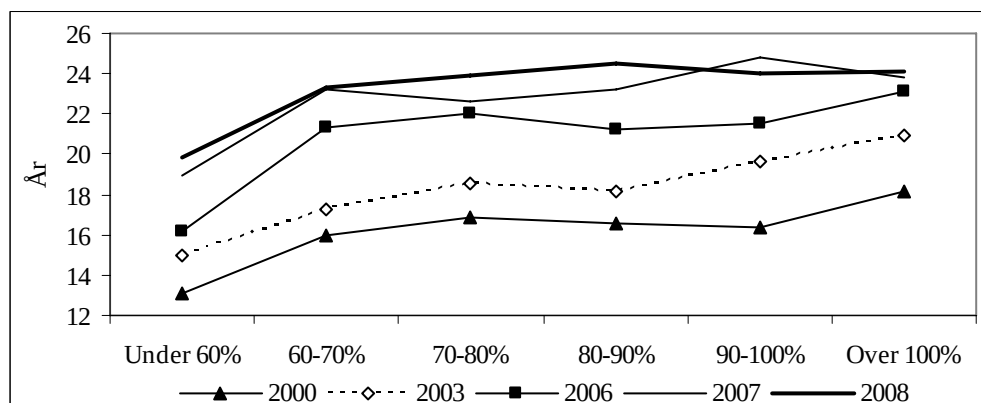
I den samlede portefølje av lån til personkunder i norske banker og finansieringsforetak var andelen lån med bindingstid økt med 1,4 prosentpoeng siste år, til 5,4 prosent pr. 31. desember 2008. For lån med gjenværende bindingstid over ett år hadde andelen sunket svakt, til 3,0 prosent, jf. figur 3.2. Inkluderes statsbankene (Husbanken og Lånekassen) hadde norske personkunder 3,7 prosent av sin gjeld med bindingstid over ett år. Den markerte økningen i det generelle rentenivået gjennom 2007 og 2008 (frem til 4. kvartal) fikk dermed betydelig effekt på kundenes lånekostnader. Tilsvarende har den kraftige rentenedgangen de siste månedene gitt de fleste låntakere betydelig lavere rentekostnader på sine lån.

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



Den gjennomsnittlige løpetiden på lån økte svakt fra året før. Først og fremst var det lån med lav til moderat belåningsgrad som var gitt med lengre løpetid enn året før, jf. figur 3.3.

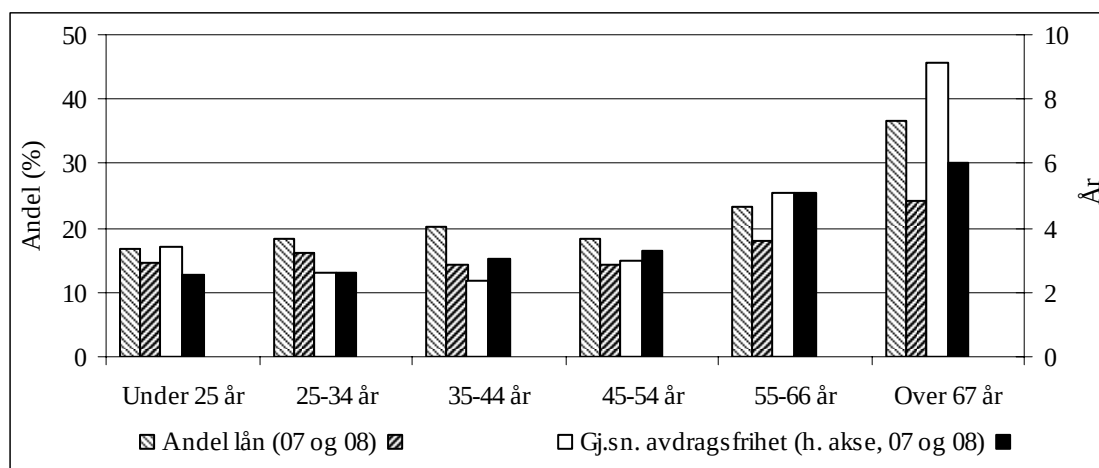
Figur 3.3 Løpetid for ulike belåningsgrader



I underkant av hvert sjette lån i undersøkelsen var gitt med avdragsfrihet, mot hvert femte lån året før. Utviklingen i omfanget av lån med avdragsfrihet må ses i sammenheng med den sterke veksten i etterspørselen etter rammelån, jf. kapittel 4.

Gjennomsnittlig avdragsfrihet var noe lavere enn året før, med 3,9 år. Fordeles porteføljen på låntagers alder viser det seg at det var lavere etterspørsel etter avdragsfrihet i alle aldersgrupper.

Figur 3.4 Omfang av lån med avdragsfrihet



3.2 Belåningsgrad

Andelen lån som oversteg verdigrunnlaget sank svakt i forhold til undersøkelsen i 2007. Totalt var 13,0 prosent av porteføljen (målt som beløp) lån som oversteg 100 prosent av verdigrunnlaget, mot 13,8 prosent året før. Inkluderes alle lån som var høyere enn 80 prosent av verdigrunnlaget var det derimot en økning fra 40,1 til 42,8 prosent.

Tabell 3.2 Utlån etter belåningsgrad (prosent av total portefølje)

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Andel lån uten tilleggssikkerhet	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
innenfor 60%	27,2 %	26,1 %	41,4 %	38,9 %	95,4 %	95,3 %
60-80%	32,6 %	31,1 %	27,4 %	26,4 %	93,8 %	94,6 %
80-100%	26,4 %	29,7 %	21,7 %	24,2 %	85,3 %	83,5 %
over 100%	13,8 %	13,0 %	9,5 %	10,5 %	46,8 %	48,6 %
Sum					88,1 %	87,4 %

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

I nær halvparten av sakene med en belåningsgrad utover verdigrunnlaget var det ikke knyttet (tilstrekkelig) tilleggssikkerhet til å bringe lånet innenfor 100 prosent av totalsikkerheten. Dette var noe høyere enn i undersøkelsen fra 2007. Andelen lån hvor lånet oversteg total stillet sikkerhet hadde økt med om lag 8 prosentpoeng på to år.

For lån som gikk til kjøp av bolig hadde det vært en viss reduksjon i andelen lån som oversteg verdigrunnlaget. I overkant av 24 prosent av utlån til kjøp av bolig hadde en belåningsgrad over 100 prosent, en nedgang på 2 prosentpoeng fra året før. I forhold til høsten 2006 hadde andelen sunket med 5 prosentpoeng. Inkluderes alle lån som oversteg 80 prosent belåning var

det en derimot en økning fra 64 til 66 prosent siste år. For lån til andre formål (inkl. refinansiering) var det kun mindre endringer fra undersøkelsen i 2007.

Figur 3.5 Belåningsgrad for lån til kjøp/nybygg

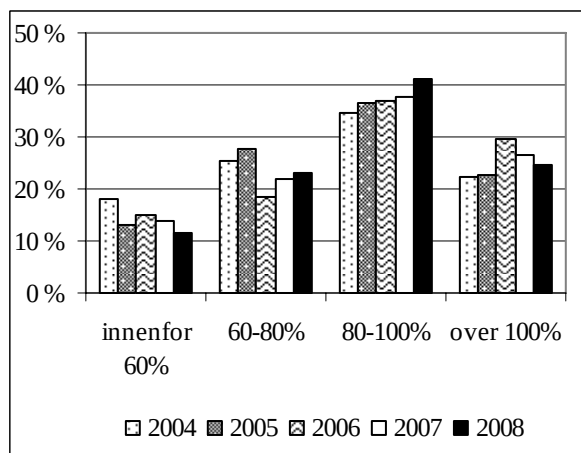
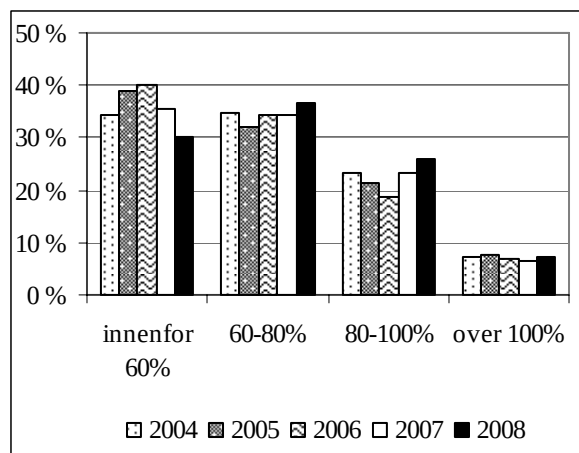
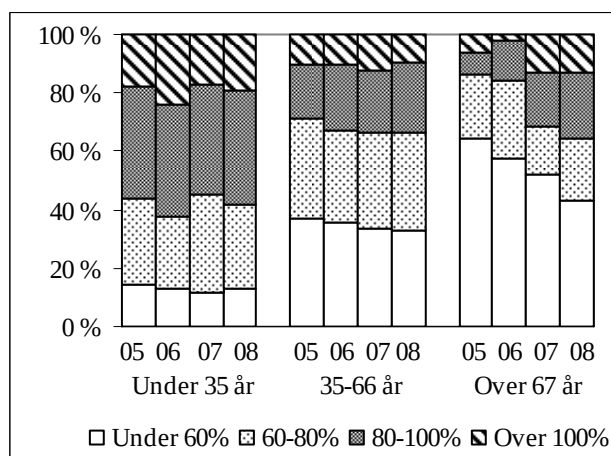


Fig 3.6 Lån til refinansiering/andre formål

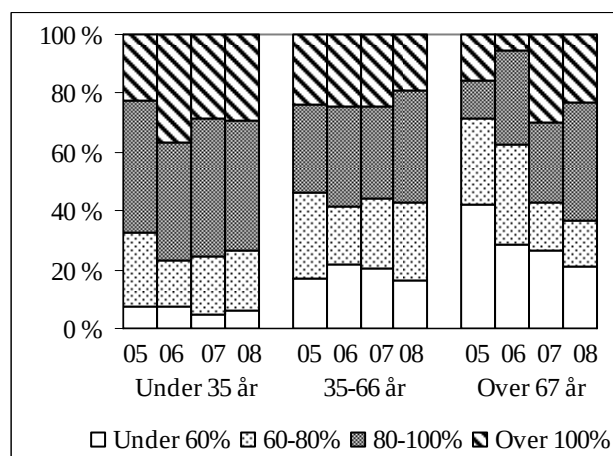


Bankene fordeler den rapporterte portefølje etter låntagers alder, også for de ulike formål for lånet. I figurene 3.7 og 3.8 vises fordelingen for ulike belåningsgrader, hvor låntagerne er delt inn i tre aldersbånd. Det fremgår at utlån til gruppene av de yngre og de eldste låntagerne i noe større grad enn året før hadde en belåningsgrad over 80 prosent. For lån som gikk til kjøp av bolig var 74 prosent av lån til den yngste aldersgruppen lån som innebar en belåningsgrad over 80 prosent, en nedgang på 2 prosentpoeng fra året før. For lån utover verdigrunnlaget var det derimot en svak økning, til 30 prosent. Lån til kjøp av bolig for aldersgruppen mellom 35 og 66 år viste en svak økning i andelen lån over 80 prosent belåningsgrad siste år, til 57 prosent. For disse kundene sank derimot andelen lån med fullfinansiering (eller over) fra 25 til 19 prosent. For gruppen av de eldste låntagerne økte andelen med belåningsgrad over 80 prosent fra året før, men her vil dataene være sårbare som følge av at det dreier seg om et fåtall lån som gikk til kjøp av bolig, kun 38 i årets undersøkelse.

Figur 3.7 Hele porteføljen



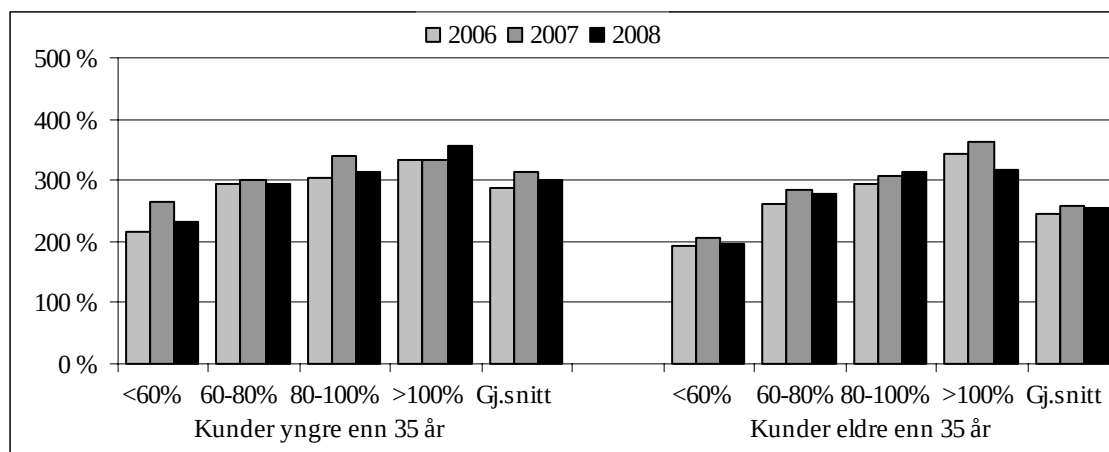
Figur 3.8 Lån til kjøp av bolig



3.4 Gjeldsbelastning

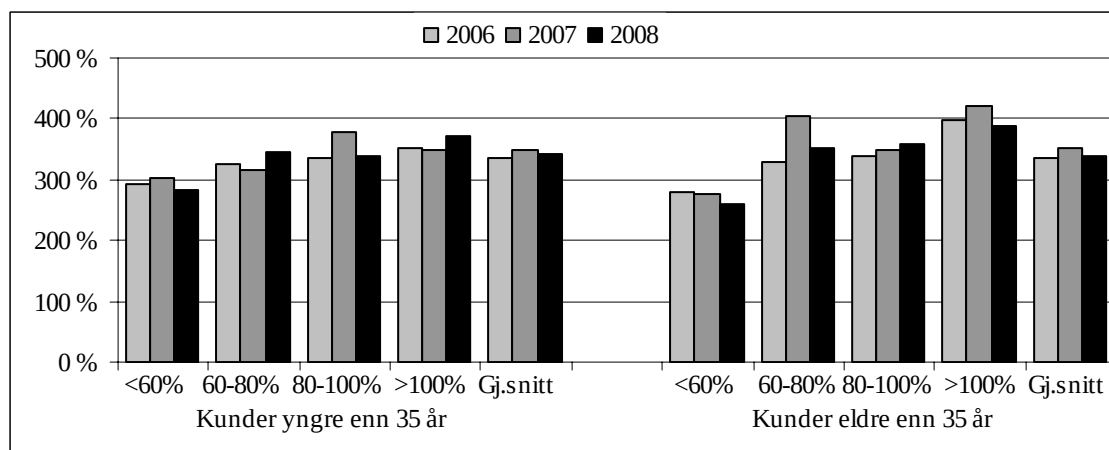
Den gjennomsnittlige gjeldsbelastningen for kundene som er inkludert i undersøkelsen sank i forhold til ett år tidligere. Låntagere yngre enn 35 år hadde en gjennomsnittlig gjeldsgrad³ på 301 prosent, noe som var 12 prosentpoeng lavere enn i undersøkelsen fra 2007. For låntagere eldre enn 35 år sank den gjennomsnittlige gjeldsgrad med 4 prosentpoeng, til 255 prosent.

Figur 3.9 Gjeldsgrad – Hele porteføljen, fordelt etter belåningsgrad



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 343 prosent, en nedgang på 7 prosentpoeng siste år. For slike lån hadde de eldre låntagerne en betydelig høyere gjeldsgrad enn for lån til andre formål, og lå nesten på samme nivå som for de yngre kundene, med en reduksjon på 15 prosentpoeng fra året før, til 337 prosent.

Figur 3.10 Gjeldsgrad – Lån til kjøp av bolig, fordelt etter belåningsgrad



³ Gjeldsgrad = Total gjeld/Brutto årsinntekt

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 Forbruksforskningssatser 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 3-4 prosentpoengs påslag på den dagsaktuelle renten i sine vurderinger av gjeldsbetjeningsevne. Det siste året hadde mange banker justert ned denne marginen noe.

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 kreves behandling på et høyere nivå enn saksbehandler.

Kun to banker oppga at det var stilt strengere, kvantifiserte, krav til lån med høy belåningsgrad. For de øvrige bankene forutsetter dette at de ordinære saksbehandlingsrutinene er tilstrekkelig konservative for å unngå bevilgning av saker med for høy belåningsgrad.

16 banker rapporterer at kunden gis konkret informasjon om konsekvensene ved en kvantifisert renteøkning, enten muntlig eller skriftlig, eventuelt som vedlegg til tilsagnsdokumentet. Dette var det samme antallet som ett år tidligere. Ytterligere 4 banker gir slik informasjon i marginale saker, mens 5 banker gir generell informasjon til kunden. 5 banker oppgir at de ikke gir slik informasjon.

3.5 Betalingsproblemer

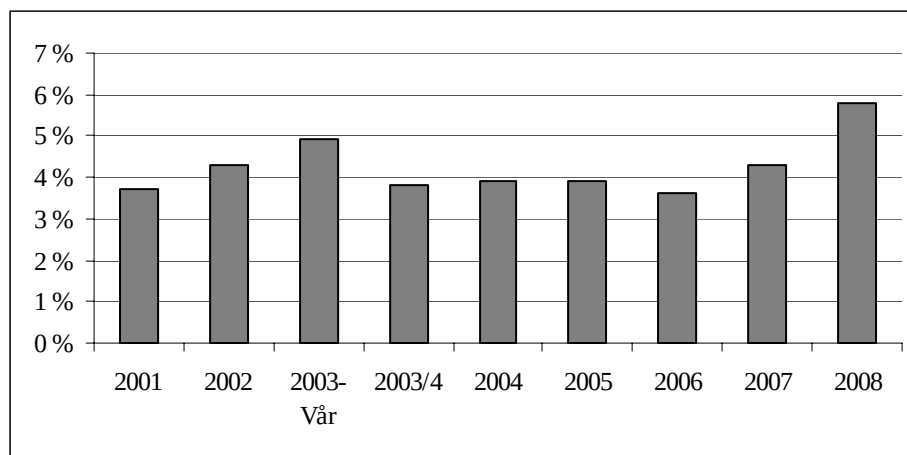
Bankene opplyste om hvor mange av de rapporterte lånesaker fra tilsvarende undersøkelse gjennomført i 2007 der bankene hadde, som følge av betalingsproblemer, innvilget betalingslettelse i form av avdragsutsettelse, forlenget løpetid eller annet.

Tabell 2.3 Betalingsproblemer i fjorårets portefølje

	Antall saker	Andel av portef. (antall)	Sum verdi (mill.kr.)	Andel av portef. (verdi)	Andel over 80%
Hele utvalget	167	5,8 %	223,1	6,0 %	48 %

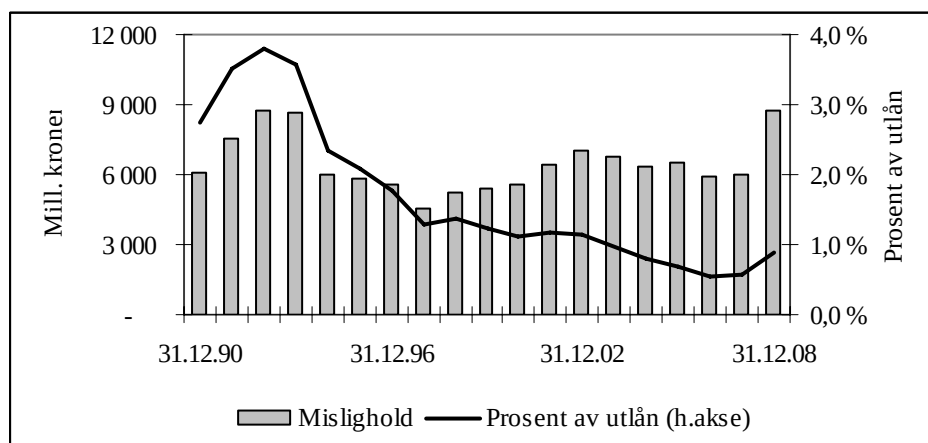
Antall lån hvor det hadde vært betalingsproblemer var økt med en tredjedel i forhold til tilsvarende undersøkelse året før.

Figur 3.11 Andel lån med betalingsproblemer i porteføljen fra ett år tidligere



I figur 3.12 vises samtlige norske bankers volum av misligholdte lån til personkunder. Det fremgår at det var en markert økning i misligholdte lån fra 2007 til 2008, en økning på 47 prosent. På tross av økningen var nivået på mislighold fremdeles moderat, kun 0,9 prosent av totale utlån til kundegruppen. Dersom utlån fra boligkredittforetakene inkluderes var andelen misligholdte lån til personkunder 0,7 prosent ved siste årsskifte.

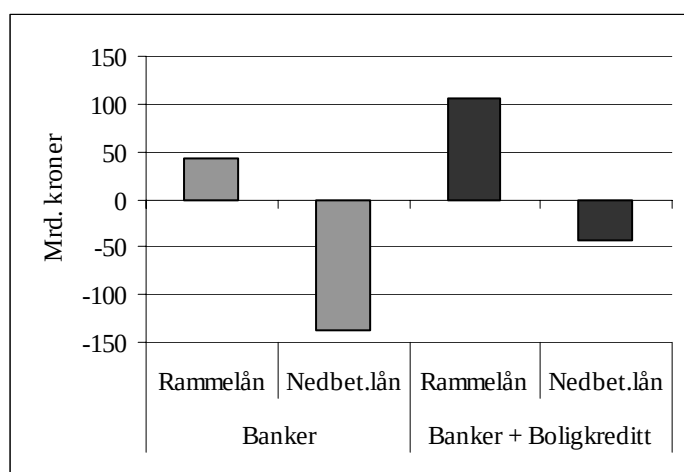
Figur 3.12 Misligholdte lån fra banker til personkunder



4 Rammelån med pant i bolig

Boliglånsundersøkelsen omfattet tidligere kun tradisjonelle nedbetalingslån. Etter at bankene introduserte rammekreditter med pant i bolig har veksten i disse vært svært sterk, i en slik grad at all nettovekst i lån med pant i bolig det siste året har kommet som følge av økningen i rammelån, jf. figur 4.1. Kredittilsynet startet opp med Boliglånsundersøkelser rettet mot slike lån i 2007. De 20 bankene med størst omfang av rammekreditter med pant i bolig deltok høsten 2008 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.

Figur 4.1 Økningen i lån med pant i bolig 31.12.2007 – 31.12.2008

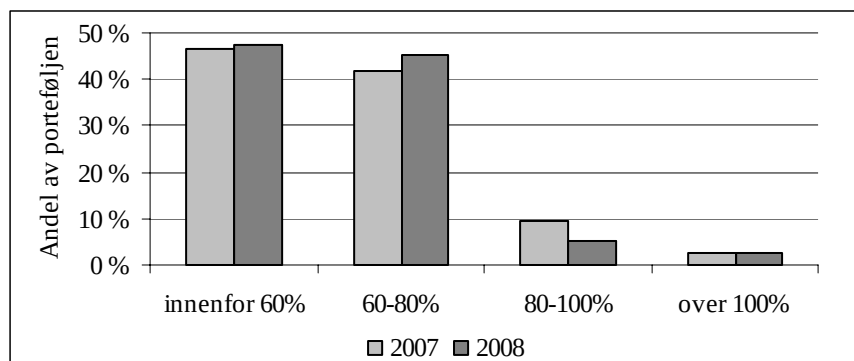


For samtlige banker (inkludert boligkredittforetak) i Norge stod trukne rammekreditter med pant i bolig for drøyt 24 prosent av totale lån med pant i bolig ved utgangen av 2008 (lån til personkunder). Dette innebar en økning i andel på nær 8 prosentpoeng på kun ett år.

Rammelån er i mye større grad enn nedbetalingslån et interessant produkt for etablerte husholdninger, noe som gjenspeiler seg i aldersfordelingen for de to produktene. For nedbetalingslån var en tredjedel av lånene i undersøkelsen gitt til låntagere under 35 år, mot kun 12 prosent i undersøkelsen av rammelån. Motsatt utgjorde andelen låntagere mellom 35 og 66 år hele 82 prosent i rammelånsundersøkelsen, mot 61 prosent for tradisjonelle nedbetalingslån.

Mer enn 47 prosent av den rapporterte porteføljen (bevilget ramme) lå innenfor 60 prosent belåningsgrad, mens ytterligere 45 prosent lå mellom 60 og 80 prosent belåningsgrad. Andelen lån med høy belåningsgrad var redusert i forhold til året før, fra 12 til 7 prosent.

Figur 4.2 Belåningsgrad på de etablerte rammekredittene

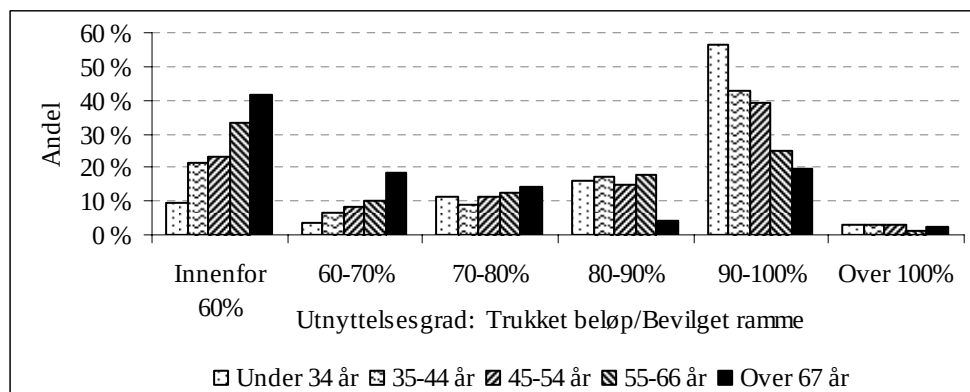


Nær samtlige banker i undersøkelsen rapporterte at de krever en betydelig lavere belåningsgrad for rammekreditter enn for ordinære nedbetalingslån. Flertallet tillater en belåning opp mot 75-80 prosent av verdigrunnlaget. Et antall banker rapporterer å ha redusert maksimal belåningsgrad i forhold til ett år tidligere.

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 lavere maksimal belåningsgrad. Enkelte banker legger inn en høyere sikkerhetsmargin med hensyn til renteøkning. 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 kundens overgang fra lønnsinntekt til pensjon. Tretten av de tjueen bankene tillater at påløpte renter legges til lånet istedenfor å betales løpende. Dette gjelder dog kun så lenge summen av trukket beløp og påløpte renter er innenfor den bevilgede rammen. Kredittilsynet har tidligere påpekt svakheter i oppfølgingen 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. Det vises til rapporten "Tilstanden i Finansmarkedet 2008" for oppfølgingen i forhold til Finansnæringens Hovedorganisasjon og Sparebankforeningen.

Bankene ble bedt om å gjennomgå porteføljen fra tilsvarende undersøkelse høsten 2007, og fordele rammene etter graden av opptrekk på tidspunkt for rapportering høsten 2008. Det fremgår av figuren under at utnyttelsesgraden for rammekredittene etablert høsten 2007 varierte sterkt, avhengig av låntagers alder. De yngre låntagerne skiller seg særlig ut ved at en høy andel av kundene hadde trukket over 90 prosent av den bevilgede rammen.

Figur 4.3 Utnyttelsesgrad på ett år gamle rammekreditter, etter låntagers alder



Statistikk for samtlige banker og boligkredittforetak i Norge viste at gjennomsnittlig utnyttelsesgrad på samtlige etablerte rammekreditter med pant i bolig var 77 prosent ved utgangen av 2008.

Kredittilsynet gjennomførte høsten 2008 en egen spørreundersøkelse rettet mot lånekundene som var grunnlaget for de ordinære Boliglånsundersøkelsene. I undersøkelsen av rammelån fremgår det at kundenes hovedformål for etablering av rammelån var oppussing/påbygg av eksisterende bolig og kjøp av bil/båt/hytte. Bare et marginalt antall kunder oppga ”Større forbruksutgifter” som formål. En nærmere presentasjon av funnene i de kunderettede undersøkelsene finnes i rapporten ”Tilstanden i Finansmarkedet 2008”.