



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Offentlig rapport

Boliglånsundersøkelsen

2014

DATO:
12.12.2014

Innhold

1	Oppsummering	4
2	Bakgrunn	5
3	Undersøkelsen	5
4	Nedbetalingslån	6
4.1	Nedbetalingslån etter belåningsgrad	6
4.2	Vurdering av betjeningsevne - nedbetalingslån	9
4.3	Gjeldsbelastning	11
5	Rammekreditter	12
5.1	Rammekreditter etter belåningsgrad	13
5.2	Vurdering av betjeningsevne - rammekreditter	13

1 Oppsummering

Utviklingen i bankenes utlån er av sentral betydning for den finansielle stabiliteten. Høy belåning i forhold til boligens verdi og innvilgelse av lån til personer med svak betjeningsevne, øker risikoen både for husholdningenes økonomi og soliditeten i bankene. En forsvarlig utlånspraksis for boliglån vil kunne dempe oppbygging av denne risikoen.

Boliglånsundersøkelsen viser at bankenes retningslinjer for krav om tilstrekkelig betjeningsevne er i samsvar med Finanstilsynets retningslinjer for boliglån. Banker innvilger færre lån som ikke tilfredsstiller et positivt resultat i likviditetsberegningen. I likviditetsberegningen foretar bankene en stresstesting av lånekundene med minst 5 prosentpoeng økning i renten, etter å ha hensyntatt alle utgifter til livsopphold. I overkant av 95 prosent av nedbetalingslånene som ble innvilget hadde et likviditetsoverskudd. Tilsvarende andel var 98 prosent for rammekredittene.

Gjennomsnittlig belåningsgrad på boligen var 65 prosent for nedbetalingslånene. Det var særlig unge låntakere, under 35, år som hadde høy belåningsgrad. Gjennomsnittet for denne låntakergruppen var 77 prosent belåningsgrad, mens den var 61 prosent for øvrige låntakere. Andel lån som hadde belåningsgrad utover 85 prosent økte sammenlignet med fjorårets undersøkelse, fra 15 til 19 prosent. For yngre låntakere var 34 prosent av lånene innvilget med over 85 prosent belåningsgrad. For nesten halvparten av lånene som gikk over 85 prosentgrensen hadde bankene innhentet tilleggssikkerhet. Dersom tilleggssikkerheten legges til i beregningen av låntakers samlede lån på boligen i forhold til total sikkerhet, var andelen lån med belåningsgrad over 85 prosent på 10 prosent for alle låntakere, mot 8 prosent ved fjorårets boliglånsundersøkelse.

For nedbetalingslån hvor formålet var kjøp av bolig var belåningsgraden høyere. Andelen lån utover 85 prosent belåningsgrad var 31 prosent samlet for alle låntakere og 46 prosent for yngre låntakere isolert. Dersom tilleggssikkerheten medregnes var andelen utover 85 prosent belåningsgrad for alle låntakere 18 prosent og for yngre låntakere 28 prosent.

Gjennomsnittlig belåningsgrad for alle rammekreditter i undersøkelsen var 53 prosent. For rammekredittene utgjorde andelen lån med over 70 prosent belåningsgrad, som er Finanstilsynets referanseverdi for belåningsgrad i retningslinjene, i underkant av 12 prosent. Rundt en tredjedel av disse hadde tilleggssikkerhet, og andelen falt til 8 prosent dersom tilleggssikkerheten legges til beregningen. Sammenlignet med fjoråret undersøkelse var dette en økning på 2 prosentpoeng.

Omfanget av lån med avdragsfrihet økte til 14 prosent av samtlige lån, fra 12 prosent i fjor. Varigheten på avdragsfri periode økte også, fra i overkant av 3 år til 4 år. Av lån utover 70 prosent belåningsgrad hadde 12 prosent avdragsfrihet.

Gjeldsbelastningen økte kraftig for alle låntakere. Yngre låntakere som tok opp lån til kjøp av bolig, hadde en gjeldsbelastning nær 400 prosent. Låntakere som hadde høy belåningsgrad på boligen, hadde også stor gjeld i forhold til inntekten.

2 Bakgrunn

Utviklingen i bankenes utlån er av sentral betydning for den finansielle stabiliteten. Hoveddelen av bankenes utlån går til husholdningene, og i hovedsak til lån med pant i bolig. Boliggjelden har økt over lang tid, i takt med økende boligpriser. Både husholdningenes gjeld og boligprisene har kommet opp på et høyt nivå. Gjeldsnivået i husholdningssektoren er historisk høyt i forhold til inntektene. Denne sammenfallende utviklingen har økt sårbarheten i husholdningssektoren, for renteoppgang, redusert inntekt og boligprisfall. Denne sårbarheten kan påvirke soliditeten i bankene negativt.

En nøktern utlånspraksis for boliglån kan bidra til å dempe risikoen i bankene knyttet opp til utviklingen i husholdningssektoren og boligmarkedet. Finanstilsynet har derfor gitt retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål. Retningslinjene stiller krav til en grundig kredittvurderingsprosess i institusjoner som yter boliglån. Institusjonene må gjøre vurderinger av kundens evne til å betjene samlet gjeld når det tas hensyn til utgifter til livsopphold. I denne vurderingen skal det tas høyde for en renteøkning på minst 5 prosentpoeng. Lån med pant i bolig må normalt ikke overstige 85 prosent av boligens markedsverdi. For lån utover 70 prosent belåningsgrad må det normalt avtales avdragsbetaling fra første termin. For rammekreditter med pant i bolig skal belåningsgraden normalt ikke overstige 70 prosent av boligens markedsverdi. Både for rammekreditter og nedbetalingslån skal alle lån med pant i boligen inngå i beregningen av belåningsgraden. Ved avvik fra forsvarlig belåningsgrad og tilstrekkelig betjeningsevne i retningslinjene skal institusjonene sørge for at det foreligger tilleggssikkerheter, i form av annen eiendom eller kausjon, eller institusjon skal ha foretatt en særskilt forsvarlighetsvurdering. Styret i den enkelte institusjon skal fastsette kriterier for forsvarlighetsvurderinger og overvåke etterlevelsen av retningslinjene. Avviksrapporter skal forelegges styret. Finanstilsynet kan innhente disse opplysningene ved behov.

Finanstilsynet følger institusjonens tilpasning til boliglånsretningslinjene både gjennom dokumentbaserte undersøkelser og stedlig tilsyn.

3 Undersøkelsen

Finanstilsynet har siden 1994 undersøkt bankenes praksis for innvilgelse av lån med sikkerhet i bolig. Undersøkelsen er rettet mot et utvalg banker, i hovedsak de største bankene innenfor utlån med pant i bolig. I utvalget inngår også filialer av utenlandske banker.

Boliglånsundersøkelsen for 2014 ble gjennomført i august/september, hvor de 30 største bankene i Norge deltok. Bankene som deltok stod for om lag 90 prosent av totale boliglån, og rapporterte kvalitativ og kvantitativ informasjon om et utvalg av lån med pant i bolig utbetalt etter 1. august 2014. Totalt ble det innhentet informasjon om 4200 nedbetalingslån og 3100 rammekreditter. Flere lån og rammekreditter ble rapportert inn fra banker med større markedsandeler.

4 Nedbetalingslån

I bankenes totale boliglånsportefølje¹ er nedbetalingslån er den mest brukte utlånstype for finansiering av husholdningenes boligkjøp. Nedbetalingslån utgjør om lag 80 prosent av utlån med pant i bolig i bankenes totale portefølje. I boliglånsundersøkelsen er nedbetalingslånene fordelt på henholdsvis kjøp av bolig (eller nybygg) og andre formål, herunder refinansiering av eksisterende boliglån. Nedbetalingslån som ble benyttet til kjøp av bolig utgjorde 36 prosent av porteføljen i undersøkelsen, mens 9 prosent av sakene var refinansiering av lån hvor låntakere byttet bankforbindelse. Resterende nedbetalingslån, 55 prosent, var refinansiering av eksisterende lån med pant i boligen i samme bank for finansiering av andre formål.

Av lån benyttet til boligkjøp, var 6 prosent knyttet til kjøp av sekundærbolig, hvorav lik andel gikk til kjøp av bolig til låntakers barn og til kjøp i investeringsøyemed. Sammenlignet med 2013 og 2012, var andelen lån benyttet til kjøp av sekundærbolig uendret.

Tabell 4.1.1 Finansieringsformål. Prosentandel

Formål	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Kjøp av bolig	26	27	26	29	26	32	41	38	41	36
Andre formål	74	73	74	71	74	68	59	62	59	64

Ved fordeling på aldersgrupper varierer andelen noe fra år til år, også tilbake i tid. Andel lån til unge låntakere, i undersøkelsen definert som låntakere under 35 år, utgjorde 31 prosent av låneporteføljen i årets undersøkelse. Denne andelen var 45 prosent for lån kun benyttet til boligkjøp.

Tabell 4.1.2 Porteføljen fordelt på alder. Prosentandel

Fordelt på aldersgrupper	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Under 35 år	28	31	30	33	29	31	35	27	33	31
35-66 år	67	64	66	63	66	63	59	67	61	64
Over 67 år	5	6	4	5	5	6	5	6	6	6

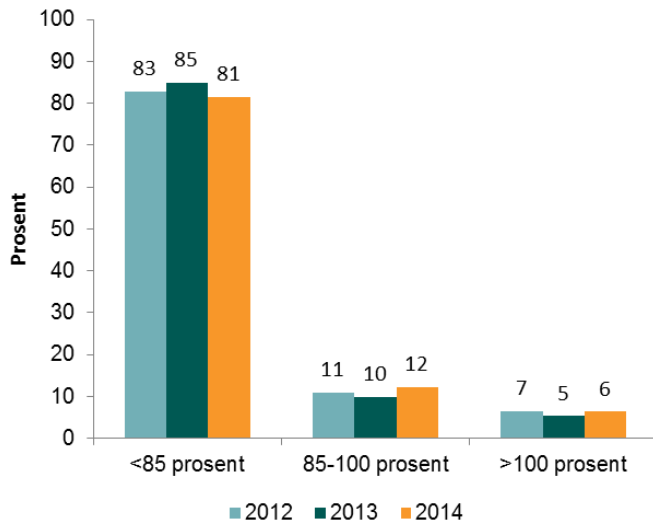
4.1 Nedbetalingslån etter belåningsgrad

Finanstilsynets boliglånsretningslinjer krever at utlån med pant i bolig normalt ikke kan overstige 85 prosent av boligens markedsverdi. I årets boliglånsundersøkelse var gjennomsnittlig belåningsgrad 65 prosent for låntakere for alle lån. For lån benyttet til boligkjøp var gjennomsnittlig belåningsgrad 71 prosent. Andelen lån med belåningsgrad over 85 prosent utgjorde 19 prosent av rapportert portefølje, en økning på 4 prosentpoeng fra året

¹ Tilhørende kredittforetak er inkludert i bankenes utlån

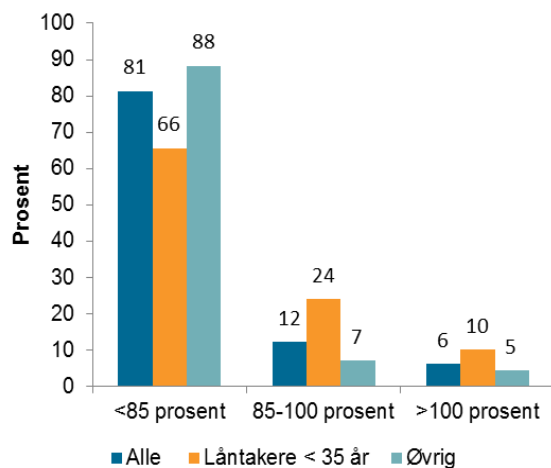
før. Figur 4.1.1 viser utviklingen for nedbetalingslån under og over 85 prosent belåningsgrad de tre siste årene.

Figur 4.1.1 Nedbetalingslån fordelt på belåningsgrader

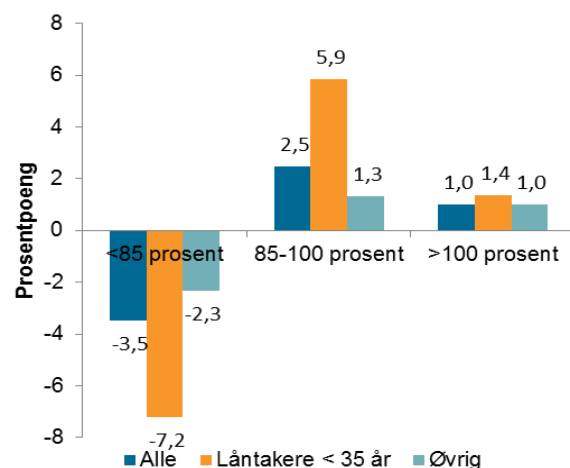


For nesten halvparten av innvilgede lån som gikk utover 85 prosent belåningsgrad stilte låntaker med tilleggssikkerhet, enten i form av sikkerhet i annen eiendom eller tilsagn om personlig sikkerhet for deler av lånet. Dersom tilleggssikkerhet legges til i beregningen av låntakers samlede lån på boligen i forhold til total sikkerhet, falt andelen lån med belåningsgrad utover 85 prosent fra 19 til 10 prosent. Det var likevel en økning på 2 prosentpoeng sammenlignet med undersøkelsen i 2013.

Figur 4.1.2 Belåningsgrader fordelt på alder



Figur 4.1.3 Endring fra året før.



Det er særlig unge låntakere som har høy belåning på boligen. Gjennomsnittlig belåningsgrad for nye lån var 77 prosent for unge låntakere, mens den var 61 prosent for øvrige låntakere. For låntakere under 35 år var andelen lån med belåningsgrad utover 85 prosent 34 prosent, mot 27 prosent i 2013. Andelen lån som var høyere enn boligens verdi økte også noe, til 10 prosent, se figur 4.1.2 og 4.1.3.

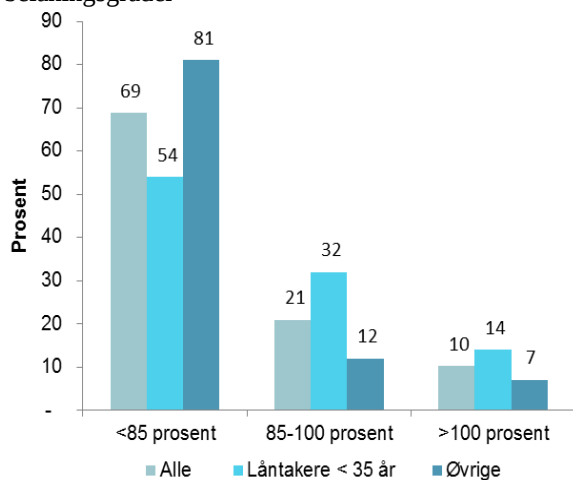
For lån som ble innvilget til unge låntakere har bankene innhentet tilleggssikkerhet i 38 prosent av lånesakene. Dersom denne sikkerheten tas med i beregningen av belåningsgraden på boligen, var andelen lån med over 85 prosent belåningsgrad på 21 prosent. Tilsvarende andel for øvrige låntakere var 5 prosent.

Bankene har rapportert at lånene i undersøkelsen har i gjennomsnitt avtalt nedbetalingstid på 22,1 år. Nedbetalingstiden har ligget stabilt rundt 22-23 år siden 2007.

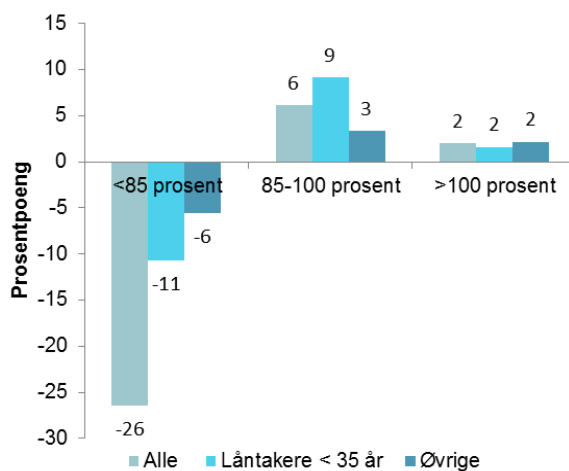
Nedbetalingslån til boligkjøp

Undersøkelsen viste at lån som ble benyttet til boligkjøp hadde høyere belåningsgrad enn øvrige lån, se figur 4.1.4. Av totale nedbetalingslån som ble benyttet til boligkjøp hadde 31 prosent belåningsgrad utover 85 prosent. Sammenlignet med fjorårets undersøkelse økte andelen med 8 prosentpoeng. For nesten en tredjedel av disse lånene var lånebeløpet høyere enn boligens verdi. For lån til unge låntakere, hvor formålet var kjøp av bolig, gikk 46 prosent av lånene utover 85 prosent belåningsgrad, en økning på 11 prosentpoeng fra i fjor. For unge låntakere var det knyttet tilleggssikkerhet til 38 prosent av lånene som gikk utover 85 prosent belåningsgrad, mens for alle låntakere samlet var andelen lån med tilleggssikkerhet 43 prosent. Dersom det tas hensyn til tilleggssikkerhet, var andelen lån med belåningsgrad utover 85 prosent til 28 prosent for yngre låntakere. For alle låntakere var andelen 18 prosent.

Figur 4.1.4 Nedbetalingslån til boligkjøp etter belåningsgrader



Figur 4.1.5 Endring fra året før.

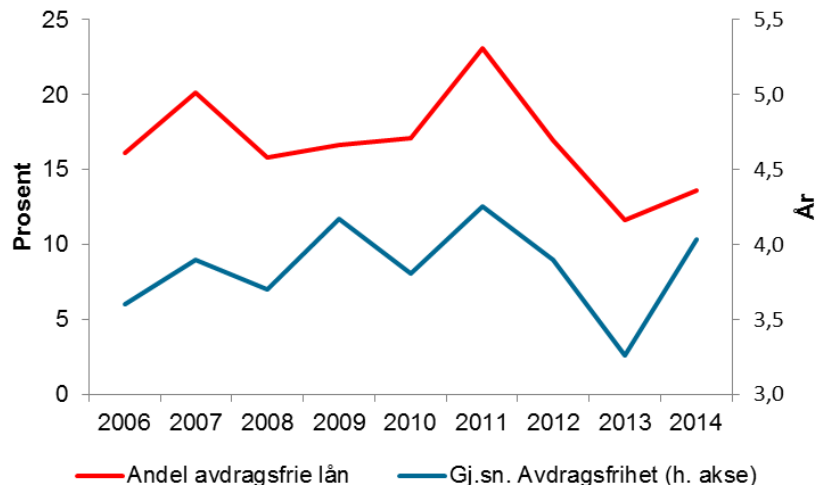


I enkelte av lånesakene i undersøkelsen hadde låntaker også startlån i Husbanken med sikkerhet i boligen. Denne samfinansieringen var i hovedsak benyttet av yngre låntakere. Av totalt antall lån til boligkjøp inngikk startlån som del av samlet finansiering i 3 prosent av sakene. Av disse utgjorde antall lån med belåningsgrad utover 85 prosent 7 prosent. Nesten ingeni av disse låntakerne hadde stilt tilleggssikkerhet.

Nedbetalingslån med avdragsfrihet

Etter et fall i 2012 og 2013, økte andelen lån med avdragsfrihet til 14 prosent i årets undersøkelse. Av lån med belåningsgrad utover 70 prosent hadde 12 prosent avdragsfrihet. 5 prosent av lån med avdragsfrihet var også over 85 prosent belåningsgrad. Lån som er innvilget avdragsfrihet er jevnt fordelt over alle aldersgrupper. Undersøkelsen viser også at lengden på perioden for avdragsfrihet har økt det siste året, fra i overkant av tre år til fire år, se figur 4.1.6.

Figur 4.1.6 Andel avdragsfrie lån og gjennomsnittlig avdragsfrihet



Avdragsfrie lån gir redusert likviditetsbelastning, og kan bidra til at enkelte kunder 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 bevilget avdragsfrihet for en periode. Dette er i tråd med Finanstilsynets retningslinjer.

Benyttelse av usikret kreditt

I undersøkelsen ble det innhentet informasjon om usikret kreditt fra bankene ble benyttet som egenkapital dersom låntaker ikke hadde tilstrekkelig egenkapital. Denne form for finansiering for å kompensere egenkapital ble ikke anvendt i bankene. Det var heller ingen av bankene som hadde informasjon om for usikret kreditt fra andre långivere ble benyttet som egenkapital.

4.2 Vurdering av betjeningsevne - nedbetalingslån

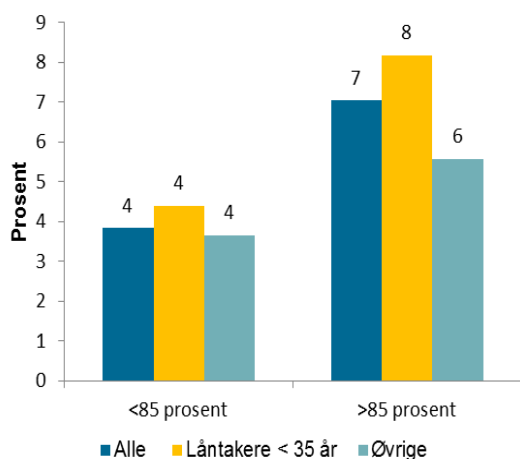
I kredittvurderingsprosessen skal banker vurdere lånesøkers betjeningsevne. Lånesøker må ha tilstrekkelig evne til å betjene samlet gjeld (renter og avdrag), sammen med alle andre utgifter til livsopphold, og det skal tas hensyn til konsekvenser av renteøkning.

Boliglånsundersøkelsen viser at samtlige banker benytter et påslag på rentenivået på minst 5 prosentpoeng i vurderingen av kundens betjeningsevne. I overkant av 95 prosent av lånesakene hvor det var foretatt likviditetsberegning og tatt hensyn til renteøkning, hadde

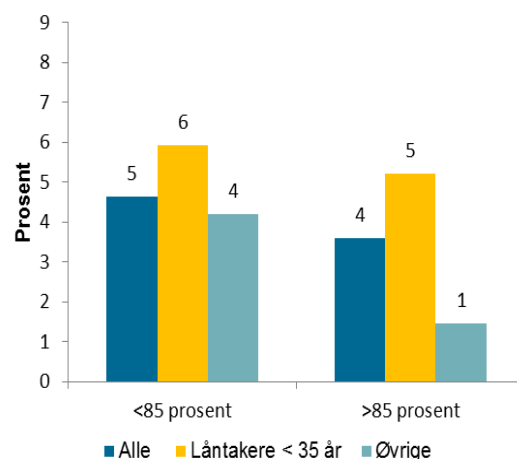
låntaker et positivt likviditetsoverskudd. Dette var en liten forbedring fra året før, hvor andelen med tilstrekkelig betjeningsevne var 94 prosent. I fire av fem innvilgede lån med beregnet likviditetsunderskudd ble det gitt fraråding i henhold til finansavtaleloven § 47.

Av lånesaker som hadde belåningsgrad høyere enn 85 prosent, hadde 7 prosent av sakene også et beregnet likviditetsunderskudd, se figur 4.2.1. Tilsvarende andel var 3 prosent i undersøkelsen i fjor. For unge låntakere utgjorde andelen med beregnet likviditetsunderskudd 8 prosent for alle lån, og 10 prosent for lån benyttet til boligkjøp. I de fleste av lånesakene med både høy belåningsgrad og beregnet likviditetsunderskudd hadde bankene innhentet tilleggssikkerhet og/eller foretatt en særskilt forsvarlighetsvurdering. Andelen lån med belåningsgrad over 85 prosent og likviditetsunderskudd var 4 prosent dersom tilleggssikkerheten tas med i beregningen av belåningsgrad, se figur 4.2.2. Tilsvarende andel for unge låntakere var 5 prosent. Tas det også hensyn til særskilte forsvarlighetsvurderinger var andelen på 1 prosent både for låntakerne samlet og for de yngre låntakerne.

Figur 4.2.1 Andel belåningsgrad og likviditetsunderskudd

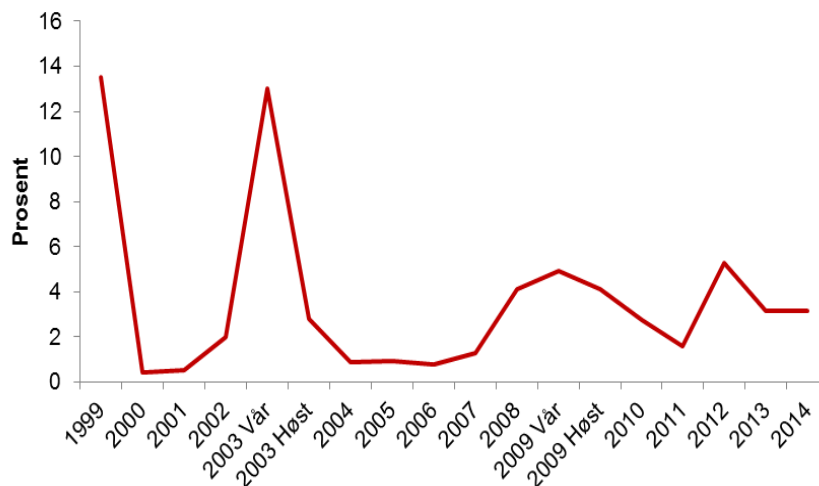


Figur 4.2.2 Andel belåningsgrad og likviditetsunderskudd – inkludert tilleggssikkerhet



Boliglånsundersøkelsen viser at lånekunder i hovedsak opptar lån med flytende rente, og kun 3 prosent av lånene i årets undersøkelse var gitt med fastrente. Dette var uendret fra året før, til tross for et lavere fastrentenivå. Låntakers alder påvirker i liten grad andelen med rentebinding. Av lån med fastrente hadde 89 prosent inntil fem års rentebinding, og hele 32 prosent hadde under tre års rentebinding.

Figur 4.2.3 Andel lån med fastrente

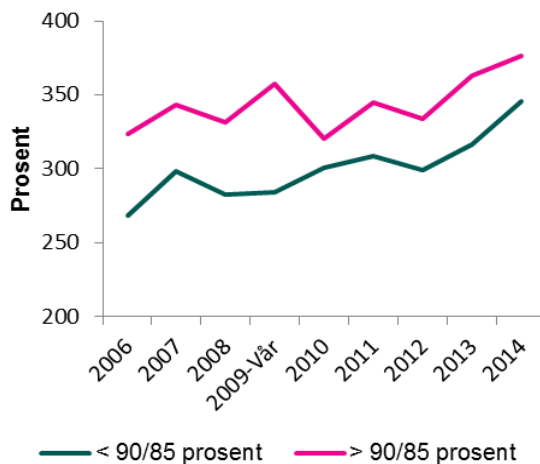


4.3 Gjeldsbelastning

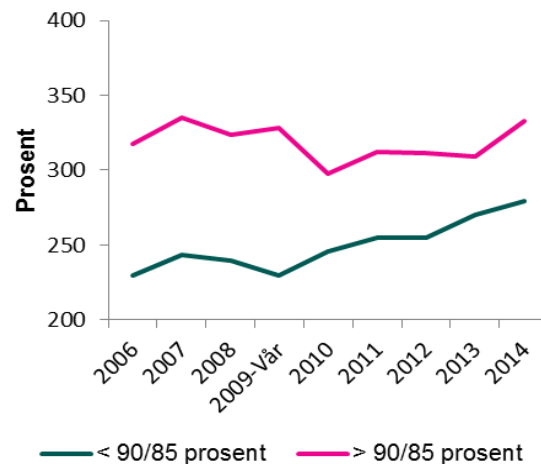
Husholdningene har gjennomgående økt sin gjeld i perioden etter den norske bankkrisen på 1990-tallet. I store deler av denne perioden har gjeldsveksten vært høyere enn inntektsveksten, og gjeldsbelastningen er historisk høy. Dette gjenspeiles også i boliglånsundersøkelsen, hvor gjennomsnittlig gjeld i forhold til inntekt har økt sammenlignet med fjorårets undersøkelse. Gjeldsbelastningen, målt som total gjeld i forhold til brutto inntekt, har vokst fra 291 prosent til 305 prosent samlet for alle låntakere. For låntakere under 35 år økte gjeldsbelastningen betydelig, fra 329 prosent til 356 prosent siste år.

Figurene 4.3.1 – 4.3.2 viser utviklingen i gjennomsnittlig gjeldsbelastning for låntakere med belåningsgrad henholdsvis under og over 85 prosent². Låntakere som har høy belåningsgrad på boligen, har gjennomgående også stor gjeld i forhold til brutto inntekten.

Figur 4.3.1 Gjeldsbelastning - Alle lån, låntakere < 35 år



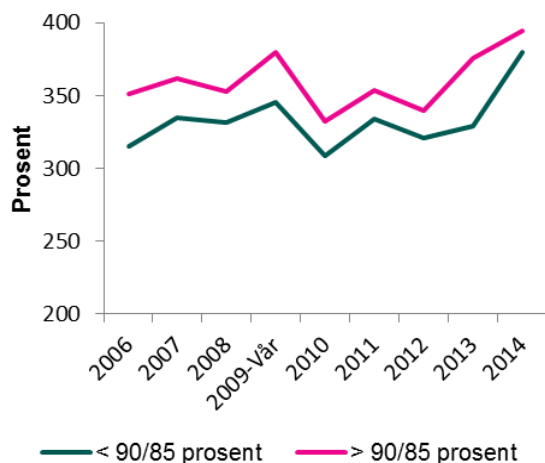
Figur 4.3.2 Gjeldsbelastning - Alle lån, øvrige



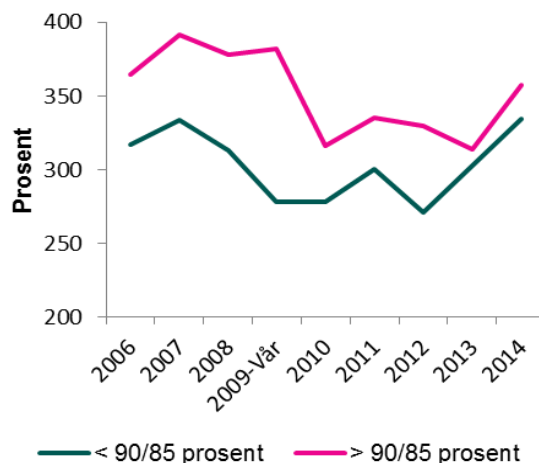
² Finanstilsynets retningslinjer tilsa en høyeste normal belåningsgrad på 90 prosent før 2012.

Gjeldsbelastningen var særlig høy for låntakere under 35 år som tok opp lån til kjøp av bolig. Denne låntakergruppen som også hadde høy belåningsgrad på boligen, hadde en gjeldsbelastning i underkant av 400 prosent, se figur 4.3.3. For øvrige låntakere var økningen i gjeldsbelastningen også betydelig, se figur 4.3.4.

Figur 4.3.3 Gjeldsbelastning - Lån til boligkjøp, låntakere < 35 år



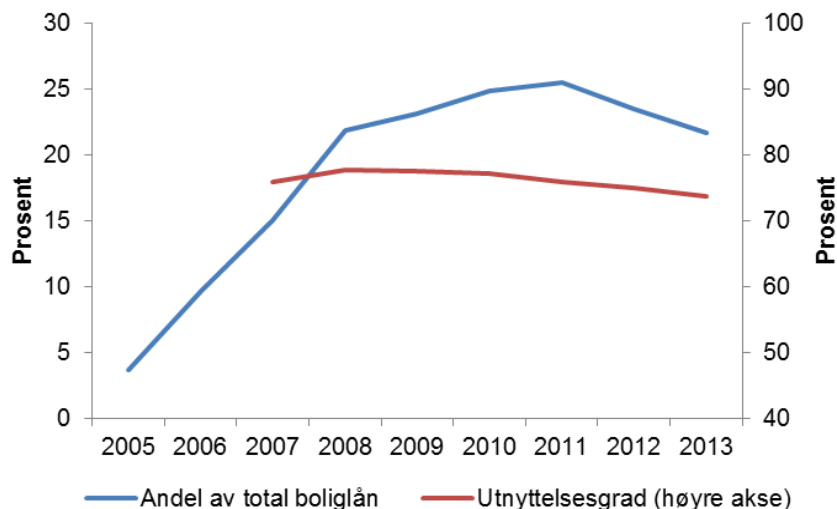
Figur 4.3.4 Gjeldsbelastning - Lån til boligkjøp, øvrige



5 Rammekreditter

Omfanget av rammekreditter med pant i bolig har avtatt de siste årene. Rammekreditter utgjør om lag en femtedel av totale boliglån fra banker og kredittforetak i Norge. Utnyttelsesgraden, det vil si trukket beløp i forhold til bevilget ramme, har ligget stabilt på rundt 75 prosent, se figur 5.1.

Figur 5.1. Totalt omfang av rammekreditter og utnyttelsesgrad

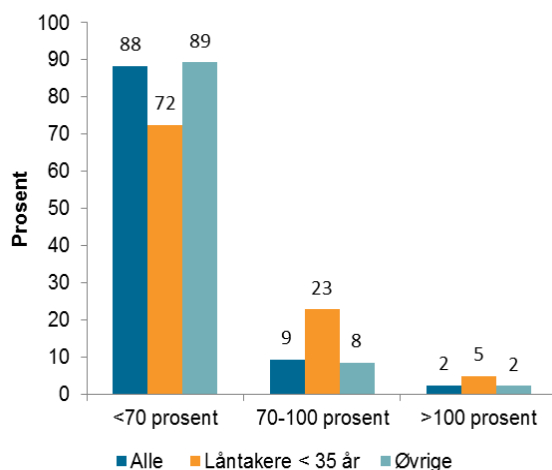


I årets boliglånsundersøkelse ble det innhentet informasjon om i overkant av 3100 rammekreditter. Sammenlignet med nedbetalingslån representerer de yngre låntakerne en betydelig lavere andel av de rapporterte sakene. Låntakere under 35 år stod for 6 prosent av rammekredittene, mot 31 prosent av nedbetalingslånene.

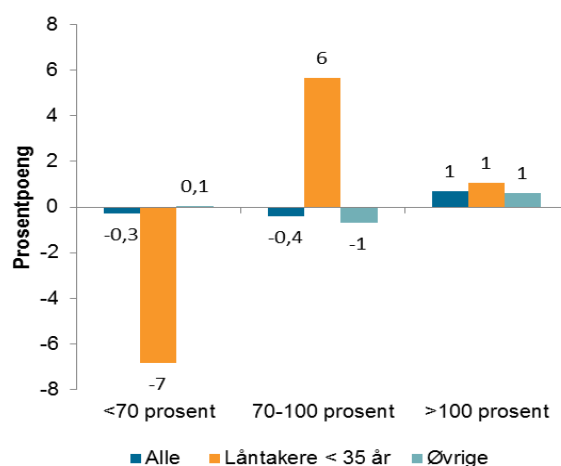
5.1 Rammekreditter etter belåningsgrad

Belåningsgraden på rammekreditter skal normalt ikke overstige 70 prosent belåningsgrad på boligen. Gjennomsnittlig belåningsgrad for innvilgede rammekreditter i undersøkelsen var 53 prosent. Andelen rammekreditter som gikk utover 70 prosent belåningsgrad utgjorde 12 prosent, en økning fra 11 prosent sammenlignet med i fjor, se figurene 5.1.1 og 5.1.2. Nesten en tredjedel av disse rammekredittene hadde tilleggssikkerhet som reduserte andelen til 8 prosent. Andelen var likevel 2 prosentpoeng høyere enn i 2013. Andelen rammekreditter med belåningsgrad utover 70 prosent falt ytterligere, til 4 prosent, dersom antall saker hvor banken hadde foretatt særskilt forsvarlighetsvurdering inkluderes i beregningen.

Figur 5.1.1 Rammekreditter etter belåningsgrad



Figur 5.1.2. Endring fra året før



5.2 Vurdering av betjeningsevne - rammekreditter

Samtlige banker i undersøkelsen rapporterte at det i vurderingen av betalingsevne tas høyde for en renteøkning på 5 prosentpoeng også for rammekreditter. Under 2 prosent av kundene hadde likviditetsunderskudd. For lån med belåningsgrad utover 70 prosent var det likviditetsunderskudd i 4 prosent av sakene. Dersom tilleggssikkerhet medregnes i belåningsgraden på boligen, hadde 2 prosent av lånesakene både høyere belåningsgrad enn anbefalt og et beregnet likviditetsunderskudd. Nesten alle saker med likviditetsunderskudd ble frarådet i henhold til finansavtaleloven § 47.

