



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Offentlig rapport

Boliglånsundersøkelsen

2015

DATO:
12.01.2016

Innhold

1	Oppsummering	4
2	Bakgrunn	5
3	Undersøkelsen	5
4	Nedbetalingslån	6
4.1	Låntakers betjeningsevne	7
4.2	Belåningsgrad	7
4.3	Gjeldsgrad	9
5	Rammekreditter	11
5.1	Låntakers betjeningsevne	11
5.2	Belåningsgrad	11
6	Fleksibilitet	12
7	Konklusjon	12

1 Oppsummering

Boliglånsundersøkelsen 2015 viser en noe strammere utlånspraksis i bankene sammenlignet med 2014. En lavere andel av nedbetalingslånene ble innvilget med belåningsgrad høyere enn kravet, se tabell 1.1. Nedgangen var spesielt stor for unge låntakere. Nedgangen gjaldt både for lån til kjøp av bolig og andre formål, herunder refinansiering av eksisterende lån.

En noe høyere andel av rammekredittene ble innvilget med høy belåningsgrad. Andelen medregnet tilleggssikkerhet ble redusert sammenlignet med i 2014, se tabell 1.2.

Bankene innvilget en lavere andel av nedbetalingslån og rammekreditter til kunder som ikke hadde tilstrekkelig inntekt til å betjene gjeld og til å dekke normale livsoppholdsutgifter. Andelen nedbetalingslån med avdragsfrihet ble også redusert sammenlignet med tidligere år (se tabell 1.1).

Tabell 1.1 Andeler for nedbetalingslån, i prosent.

	2013	2014	2015
Belåningsgrad over 85 prosent	15	19	16
Belåningsgrad over 85 prosent medregnet tilleggssikkerhet	8	10	7
Likviditetsunderskudd ved 5 prosentpoeng renteøkning	6	5	2
Avdragsfrihet	12	14	11

Tabell 1.2 Andeler for rammekreditter, i prosent.

	2013	2014	2015
Belåningsgrad over 70 prosent	11	12	13
Belåningsgrad over 70 prosent medregnet tilleggssikkerhet	6	8	6
Likviditetsunderskudd ved 5 prosentpoeng renteøkning	2	2	1

2 Bakgrunn

Bankenes utlånspraksis har stor betydning for finansiell stabilitet og et velfungerende kredittmarked. Om lag 60 prosent av bankenes utlån er til husholdningene, og i hovedsak i form av lån med pant i bolig. En nøktern utlånspraksis for boliglån kan bidra til å dempe risikoen i bankene og det finansielle systemet knyttet til utviklingen i husholdningssektoren og boligmarkedet.

Forskrift om boliglån

Finansdepartementet fastsatte forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (boliglånsforskriften) med virkning fra 1. juli 2015. Forskriften bygger på tidligere retningslinjer fra Finanstilsynet. Alle finansinstitusjoner som yter lån med pant i bolig, herunder utenlandske banker som opererer i Norge, er omfattet av forskriften. Forskriften har en tidsbegrenset varighet fram til 31. desember 2016.

Finansinstitusjonene skal etter forskriften blant annet beregne kundens evne til å betjene boliglånet ut fra inntekt og alle relevante utgifter, inkludert normale utgifter til livsopphold, og ta høyde for en renteøkning på 5 prosentpoeng. Nedbetalingslån med pant i bolig skal ikke overstige 85 prosent av boligens verdi, mens rammekreditter ikke skal overstige 70 prosent av boligens verdi. Disse kravene kan oppfylles med tilleggsikkerhet i form av pant i annen fast eiendom eller selvskyldnerkausjon eller -garanti. For boliglån som overstiger 70 prosent av boligens verdi, skal det kreves betaling av årlige avdrag som er minst 2,5 prosent av innvilget lån eller den avdragsbetalingen som ville vært på et annuitetslån med 30 års nedbetalingstid hvis den er lavere.

Både for nedbetalingslån og rammekreditter skal alle lån med pant i boligen inngå i beregningen av belåningsgraden, slik som lån med pant i boligen som ytes av andre långivere.

Innenfor et kvartal kan 10 prosent av verdien av lån som gis, avvike fra ett eller flere av kravene som følger av forskriften. For å opprettholde konkurransen i markedet skal lån som flyttes fra et foretak til et annet (refinansieringslån), ikke regnes med i kvoten på 10 prosent.¹

Formålet med boliglånsundersøkelsen er ikke å kartlegge etterlevelse av boliglånsforskriften, men å fange opp utviklingstrekk i utlånspraksis. Oppfølgingen av boliglånsforskriften vil skje gjennom stedlig tilsyn og innhenting av bankenes styrerapportering. Det vises til rundskriv 8/2015, der Finanstilsynet påpeker at foretakene må tilpasse interne rutiner og styrerapportering til kravene i forskriften.

3 Undersøkelsen

Finanstilsynet har gjennomført boliglånsundersøkelsen siden 1994. Høsten 2015 rapporterte de 30 største bankene (norske og utenlandske) informasjon om innvilgelse av nedbetalingslån

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

og rammekreditter med pant i bolig. Bankene i utvalget har samlet en markedsandel på 88 prosent av lån og rammekreditter med pant i bolig i Norge. Totalt ble det innhentet opplysninger om i overkant av 8000 nye nedbetalingslån og rammekreditter innvilget etter 1. august 2015. Dataene ble rapportert til Finanstilsynet med frist 30. september.

Alle beregninger er basert på antall innvilgede lån med unntak for kapittel 6 (Fleksibilitet) hvor tallene er beregnet i forhold til verdien av innvilgede lån (volum). Kilden til figurene og tabellene er boliglånsundersøkelsen med mindre annet er oppgitt.

4 Nedbetalingslån

Om lag 80 prosent av totale lån med pant i bolig fra banker og kredittforetak er nedbetalingslån, og er den vanligste låneformen ved kjøp av bolig. Lån som ble benyttet til boligkjøp utgjorde 30 prosent av samtlige nedbetalingslån i undersøkelsen, mens den resterende andelen nye lån var knyttet til refinansiering, se tabell 4.1.

Tabell 4.1 Finansieringsformål, nedbetalingslån. Andel i prosent (av antall lån).

Formål	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Kjøp av bolig	32	41	38	41	36	30
- hvorav kjøp av sekundærbolig			6	6	6	6
Refinansiering av lån i samme bank	68	59	62	59	55	60
Refinansiering av lån fra andre banker					9	10

Fra og med 2012 har bankene også rapportert inn hvor stor andel av nedbetalingslånene til kjøp av bolig som går til kjøp av sekundærbolig. Denne andelen har ligget på 6 prosent av totale nedbetalingslån til kjøp av bolig. Lån til kjøp av sekundærbolig omfatter kjøp av bolig til låntakers barn og kjøp av bolig som investering, og disse utgjorde henholdsvis 2 og 4 prosent av totale nedbetalingslån til boligkjøp i undersøkelsen for 2015.

30 prosent av nedbetalingslånene i undersøkelsen for 2015 ble gitt til unge låntakere, i undersøkelsen definert som låntakere under 35 år, se tabell 4.2. For nedbetalingslån benyttet til boligkjøp var andelen lån til unge låntakere høyere, med 47 prosent.

Tabell 4.2 Porteføljen fordelt på alder. Andel i prosent.

Fordelt på aldersgrupper	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Under 35 år	31	35	27	33	31	30
35-67 år	63	59	67	61	64	65
Over 67	6	5	6	6	6	5

4.1 Låntakers betjeningsevne

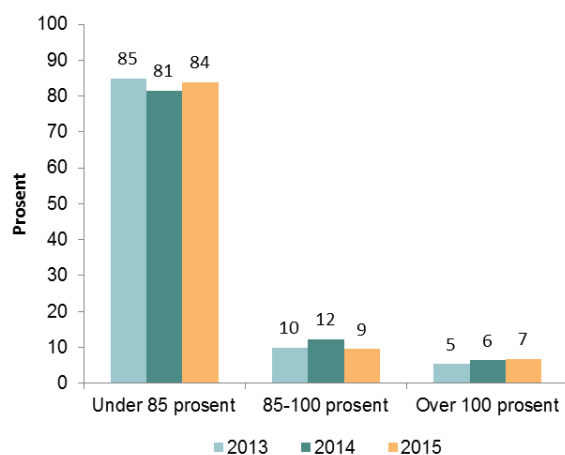
Boliglånsundersøkelsen viser at samtlige banker foretar beregninger av kundenes gjeldsbetjeningsevne med et rentepåslag på 5 prosentpoeng. Bankene innvilget færre lån hvor kunden ikke hadde tilstrekkelig inntekt til å dekke gjeldsbetjening og normale livsoppholdsutgifter (likviditetsunderskudd) i 2015 enn i 2014. I 2 prosent av lånesakene hadde lånekunden et beregnet likviditetsunderskudd, mot henholdsvis 5 og 6 prosent i 2014 og 2013. I undersøkelsen ble 84 prosent av kundene som ble innvilget lån til tross for et beregnet likviditetsunderskudd, gitt fraråding i henhold til finansavtaleloven § 47.

I lånesaker der belåningsgraden var høyere enn 85 prosent, ble det beregnet likviditetsunderskudd i 4 prosent av sakene, som er 3 prosentpoeng lavere enn i 2014. For unge låntakere var denne andelen 6 prosent, mens den var 8 prosent i 2014. Inkluderes tilleggssikkerhet, reduseres andelen til 3 prosent for unge låntakere og 2 prosent samlet for alle låntakere.

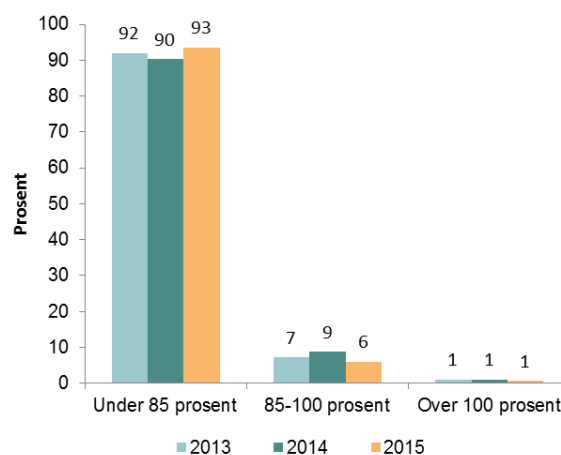
4.2 Belåningsgrad

Boliglånsundersøkelsen viser at husholdninger som tok opp nye lån i gjennomsnitt hadde noe høyere belåningsgrad i 2015 (68 prosent) enn i undersøkelsen året før (65 prosent). Likevel avtok andelen lån med høyere belåningsgrad enn 85 prosent fra 19 prosent i 2014 til 16 prosent i 2015, se figur 4.1. For mange av lånene var det innhentet tilleggssikkerhet for å tilfredsstille kravet om 85 prosent belåningsgrad. Medregnet tilleggssikkerhet hadde 7 prosent av lånene høyere belåningsgrad enn 85 prosent, ned fra 10 prosent i 2014. Etter en økning i 2014, er andelen i 2015 lavere enn i 2013, se figur 4.2.

Figur 4.1 Nedbetalingslån fordelt på belåningsgrader



Figur 4.2 Nedbetalingslån etter belåningsgrad medregnet tilleggssikkerhet

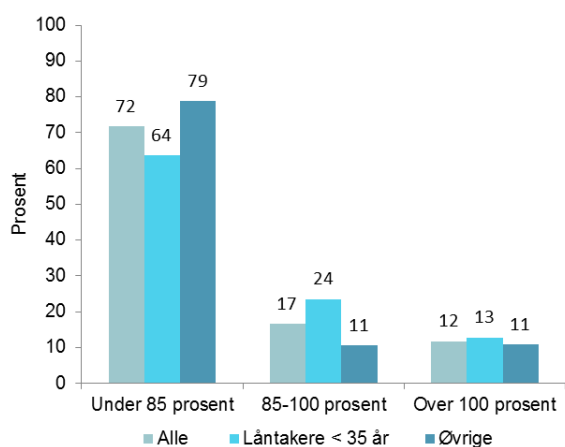


Boliglånsundersøkelse for 2015 viser at bankene innhentet tilleggssikkerhet i større grad enn tidligere år. Tilleggssikkerhet i form av pant i annen fast eiendom, kausjon eller garanti oppfyller kravet om belåningsgrad. For samlede nedbetalingslån som gikk over 85 prosent belåningsgrad hadde bankene innhentet tilleggssikkerhet for 66 prosent av lånene. Sammenlignet med årene 2012 – 2014 har denne andelen økt med om lag 10 prosentpoeng.

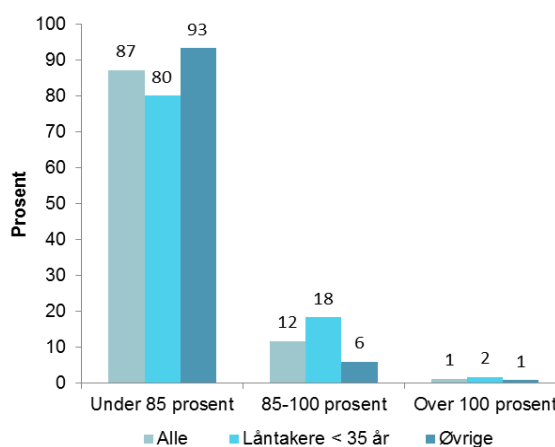
Nedbetalingslån til boligkjøp

Nedbetalingslån til kjøp av bolig har høyere belåningsgrad enn andre lån. Gjennomsnittlig belåningsgrad var 76 prosent for lån knyttet til boligkjøp, mens den var 65 prosent for andre nedbetalingslån. Bankene innvilget også flere lån til boligkjøp med belåningsgrad over 85 prosent enn til lån med andre formål. For lån til boligkjøp var andelen 28 prosent, og over en tredjedel av disse hadde belåningsgrad høyere enn boligens verdi, se figur 4.3. Sammenlignet med 2014 er andelen redusert med 3 prosentpoeng. Når det tas hensyn til tilleggssikkerhet, faller andelen lån med belåningsgrad over 85 prosent til 13 prosent, se figur 4.4. Sammenlignet med 2014 ble denne andelen redusert med 5 prosentpoeng.

Figur 4.3 Nedbetalingslån til boligkjøp etter belåningsgrad



Figur 4.4 Nedbetalingslån til boligkjøp etter belåningsgrad medregnet tilleggssikkerhet



Lån til unge låntakere

En fordeling av alle nedbetalingslånene etter låntakers alder viser at det er særlig unge låntakere som har høy belåning på boligen. Låntakere under 35 år hadde i gjennomsnitt en belåningsgrad på 78 prosent, mens den for øvrige låntakere var 64 prosent. Unge låntakere har også høyest andel lån utover 85 prosent belåningsgrad. Andelen var 27 prosent, mens den for øvrige låntakere var 12 prosent. Sammenlignet med 2014 er andelen for unge låntakere redusert med 7 prosentpoeng. Når tilleggssikkerhet regnes med, falt andelen lån med belåningsgrad over 85 prosent fra 21 prosent til 14 prosent.

36 prosent av lån til unge låntakere hvor formålet var kjøp av bolig hadde høyere belåningsgrad enn 85 prosent. Dette var 10 prosentpoeng lavere enn i 2014. For i overkant av en tredjedel av disse sakene oversteg lånene boligens verdi. Det ble stilt tilleggssikkerhet for 60 prosent av lånene. Inkluderes tilleggssikkerheter, falt andelen lån med belåningsgrad utover 85 prosent til 20 prosent. Dette er 9 prosentpoeng lavere enn i 2014.

Nedbetalingslån samfinansiert med kommunalt startlån

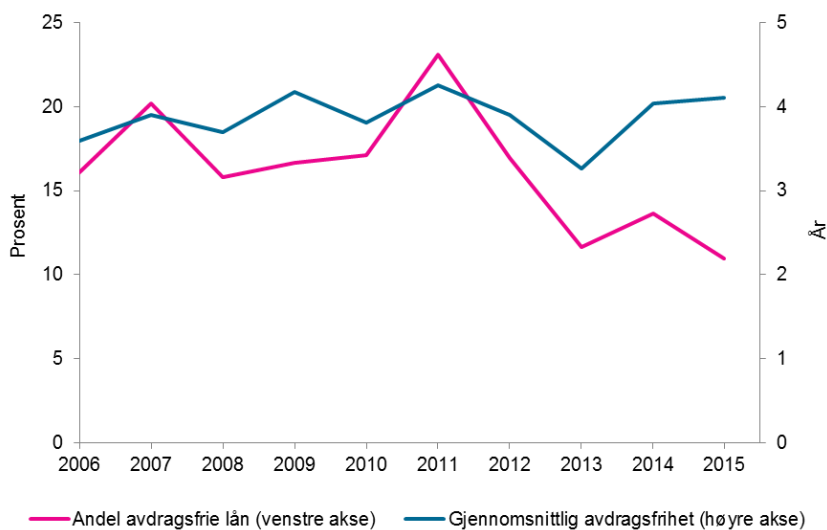
Enkelte boligkjøp (eller refinansiering av boliglån) er samfinansiert med startlån i Husbanken, med sikkerhet i boligen. Av samlede nedbetalingslån falt andelen lån med samfinansiering fra 2 prosent i 2014 til 1 prosent i 2015. Over halvparten av disse lånene hadde belåningsgrad høyere enn 85 prosent. I lånesaker med startlån var det lite omfang av tilleggssikkerhet.

Om lag en tredjedel av nedbetalingslån samfinansiert med startlån var knyttet til boligkjøp, og rundt halvparten av disse var benyttet av yngre låntakere. Av disse lånene var fire av fem over 85 prosent belåningsgrad.

Avdragsfrihet og løpetid for nedbetalingslån

Etter en økning i andelen lån med avdragsfrihet i 2014, har andelen igjen falt og utgjorde 11 prosent i undersøkelsen i 2015. 9 prosent av lån med belåningsgrad høyere enn 70 prosent var avdragsfrie. Perioden med avdragsfrihet var 4 år i gjennomsnitt, som er uendret fra året før, se figur 4.5. Avdragsfrie lån gir redusert likviditetsbelastning, og kan bidra til at enkelte kunder tar opp større lån enn de ellers ville gjort. I over 90 prosent av lånesakene hvor det er bevilget avdragsfrihet for en periode har bankene i beregningen av betjeningsevne lagt til grunn normale avdrag.

Figur 4.5 Andel avdragsfrie lån og gjennomsnittlig avdragsfrihet

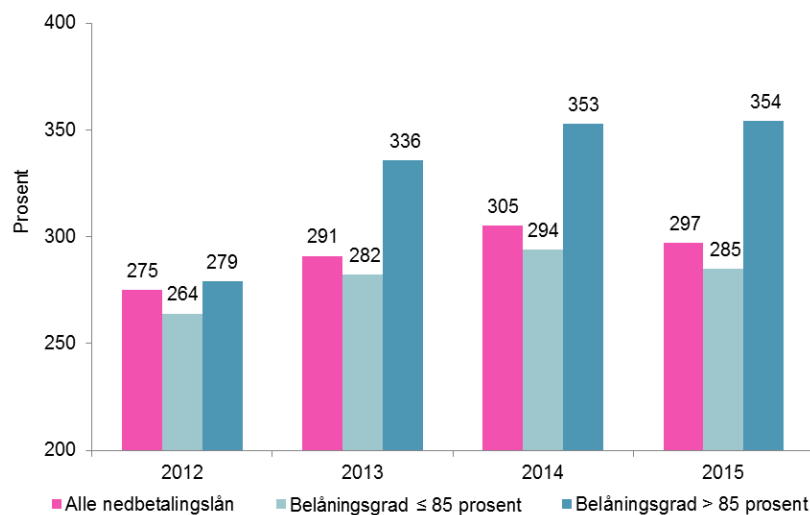


4.3 Gjeldsgrad

Gjennomsnittlig gjeldsgrad, målt som samlet gjeld i forhold til brutto inntekt, var 297 prosent for låntakere som tok opp nedbetalingslån med pant i bolig, se figur 4.6. Dette er 8 prosentpoeng lavere enn i 2014. For unge låntakere var gjeldsgraden 341 prosent, som er 15 prosentpoeng lavere enn i 2014.

Figur 4.6 viser gjeldsgraden for låntakere med belåning under og over 85 prosent av boligens verdi, hensyntatt eventuelle tilleggssikkerheter. Låntakere som tok opp lån med høyere belåningsgrad enn 85 prosent, hadde en gjennomsnittlig gjeldsgrad på 354 prosent. For unge låntakere isolert var gjeldsgraden 371 prosent.

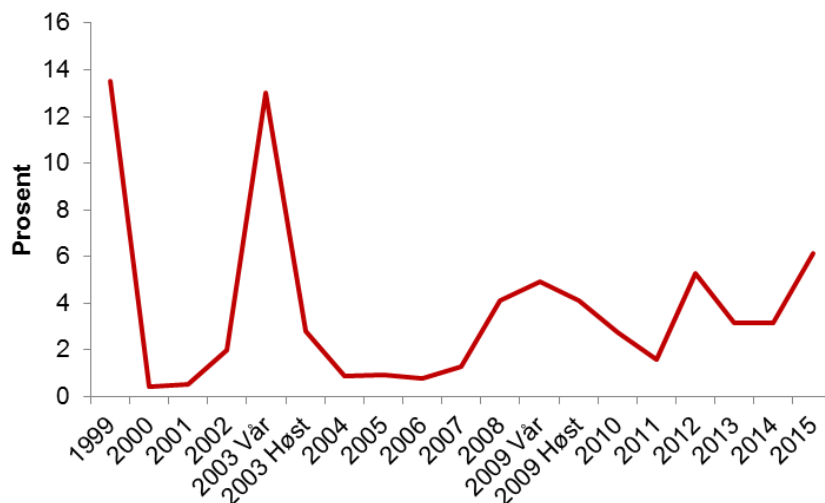
Figur 4.6 Gjeldsgrad



Andel nedbetalingslån med fastrente

Boliglånsundersøkelsen viser at lånekunder i hovedsak opptar lån med flytende rente. Andelen nedbetalingslån med fast rente har økt sammenlignet med de to foregående årene til 6 prosent i 2015, se figur 4.7. Dette var en økning fra 3 prosent sammenlignet med 2014 og 2013. Et lavere fastrentenivå har bidratt til at flere låntakere binder renten, selv om andelen fortsatt er lav sammenlignet med enkelte andre land. Kun en liten andel binder renten over en lengre periode enn 5 år. Av lån med fastrente hadde 92 prosent inntil fem års rentebinding, og 52 prosent hadde under tre års rentebinding.

Figur 4.7 Andel lån med fastrente

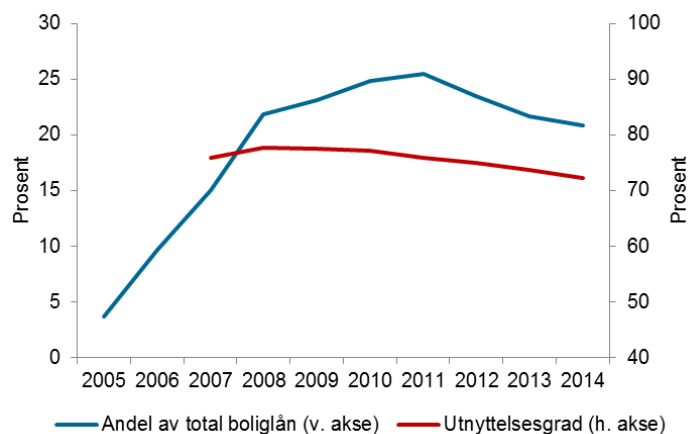


5 Rammekreditter

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 72 prosent ved utgangen av 2014, se figur 5.1.

I boliglånsundersøkelse for 2015 ble det rapportert informasjon om nær 3300 rammekreditter. Låntakere under 35 år stod for 5 prosent av rammekredittene i undersøkelsen, mot 30 prosent av nedbetalingslånene.

Figur 5.1. Totalt omfang av rammekreditter og utnyttelsesgrad



Kilde: Orbof, Finanstilsynet

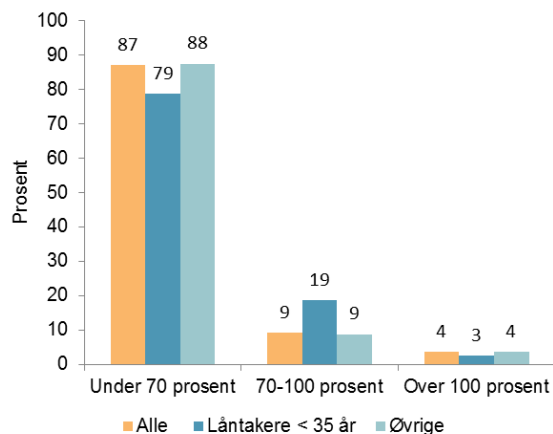
5.1 Låntakers betjeningsevne

1 prosent av rammekredittene ble innvilget til låntakere med et beregnet likviditetsunderskudd med 5 prosentpoeng renteøkning. Rammekreditter med belåningsgrad høyere enn 70 prosent og der bankene i tillegg beregnet likviditetsunderskudd for låntaker, utgjorde også 1 prosent. Rammekreditter med likviditetsunderskudd ble frarådet i henhold til finansavtaleloven § 47.

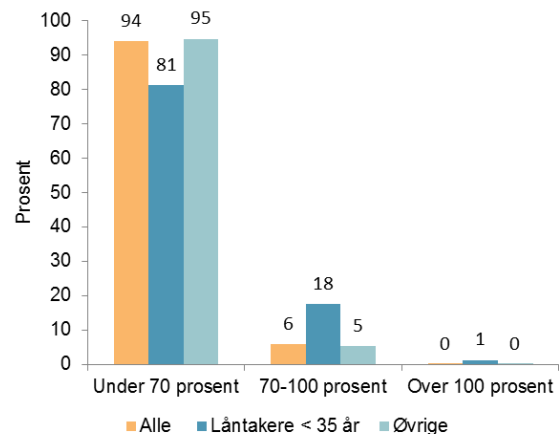
5.2 Belåningsgrad

Gjennomsnittlig belåningsgrad for rammekreditter var 54 prosent. 13 prosent av totale innvilgede rammekreditter hadde belåningsgrad over 70 prosent, se figur 5.2. Andelen var noe høyere enn i 2014. Medregnet tilleggssikkerhet var andelen 6 prosent, se figur 5.3. Dette er 2 prosentpoeng lavere enn i 2014.

Figur 5.2 Rammekreditter etter belåningsgrad



Figur 5.3 Rammekreditter etter belåningsgrad, medregnet tilleggssikkerhet



6 Fleksibilitet

Det følger av boliglånsforskriften at bankene kan avvike fra forskriftens krav for inntil 10 prosent av verdien av innvilgede lån hvert kvartal. Boliglånsundersøkelsen omfatter kun et utvalg av lån innvilget etter 1. august og fram til 30. september 2015. Resultatene i undersøkelsen viser at 9 prosent av volumet av innvilgede nedbetalingslån med pant i bolig ikke oppfylte ett eller flere av kriteriene i forskriften og dermed blir omfattet av fleksibilitetsknoten. For rammekreditter var andelen lavere. Samlet var 7 prosent av innvilgede nedbetalingslån og rammekreditter omfattet av fleksibilitetsknoten.

7 Konklusjon

Boliglånsundersøkelsen viser at bankene har innvilget en lavere andel lån med høye belåningsgrader i 2015 enn året før. Kredittp praksis er også forbedret i saker der kunden ikke har evne til å betjene samlet gjeld dersom renten øker. På andre områder har det også vært en forbedring sammenlignet med undersøkelsen i 2014. Samtidig viser undersøkelsen at bankene fremdeles innvilger et betydelig antall lån som medfører høy gjeldsgrad for låntaker.

[Redacted content]

[Redacted content]

[Redacted content]

[Redacted content]