

Boliglånsundersøkelsen 2006

-0-0-0-

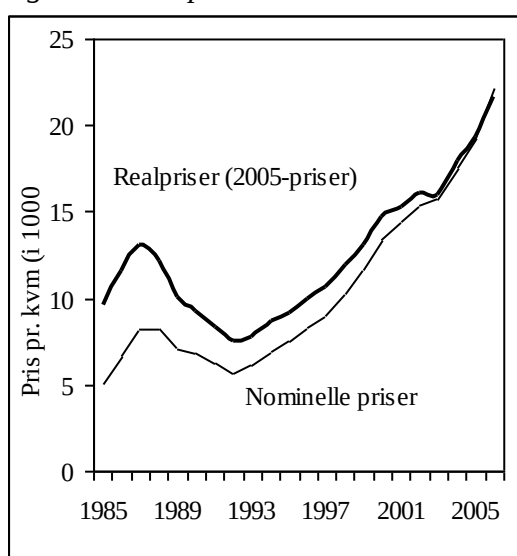
- Andelen av rapporterte lån hvor lånene utgjorde over 80 prosent av verdigrunnlaget var 41,7 prosent, en økning fra året før på 4,8 prosentpoeng. Lån over 100 prosent belåningsgrad utgjorde 14,4 prosent, drøyt to prosentpoeng høyere enn i undersøkelsen i 2005.
- For lån som gikk til kjøp av bolig/nybygg var andelen med høyere enn 80 prosent belåningsgrad 66 prosent. 30 prosent innebar mer enn fullfinansiering.
- For lånekunder under 35 år innebar 77 prosent av utlån til kjøp av bolig en belåningsgrad utover 80 prosent. 37 prosent oversteg også boligens verdigrunnlag.
- Omfanget av lån med fast rente var, igjen, svært lavt i perioden lånene ble tatt opp, under 1 prosent av de aktuelle lånene var fastrentelån.
- Den gjennomsnittlige løpetiden på boliglån har økt, delvis som følge av økt omfang av avdragsfrie lån.

1 Innledning

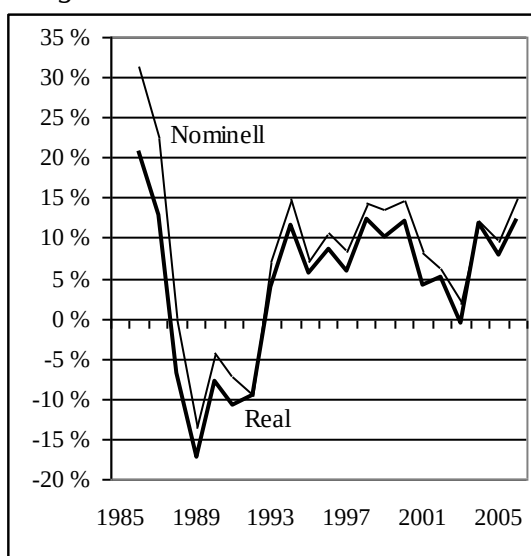
Kredittilsynet har siden 1994 foretatt undersøkelser av bankenes praksis for lån med pant i bolig. Årets utvalg bestod av 9 forretningsbanker (herav tre filialer av utenlandske banker) og 20 sparebanker, og stod for om lag 85 prosent av totale bankutlån med pant i bolig til privatkunder. Bankene gjennomgikk de 100 første utbetalte lån med pant i bolig etter 1. september 2006. Den totale innrapporterte portefølje hadde en verdi av 3,0 mrd. kroner.

Boligprisene viste en svært sterk vekst i 2006. I desember var prisene 18,6 prosent høyere enn ett år tidligere¹. I figur 1.2 vises den årlige vekstraten siden 1986, hvor gjennomsnittlige boligpriser for hvert hele år ses i forhold til foregående år. Prisveksten fra 2005 til 2006 var 15,0 prosent, noe som var den høyeste veksten siden 1987.

Figur 1.1 Pris pr. kvm.



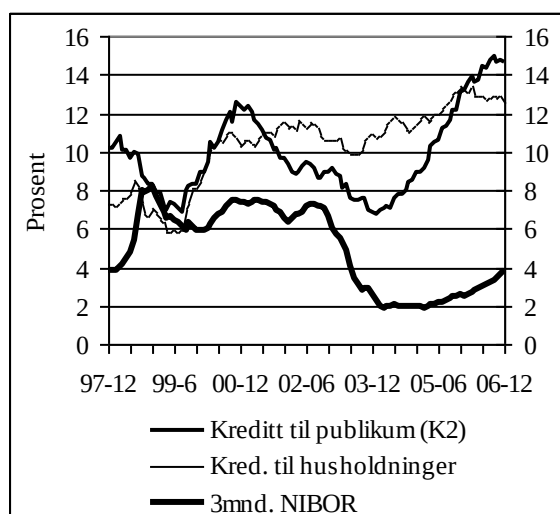
Figur 1.2 Vekst år-år



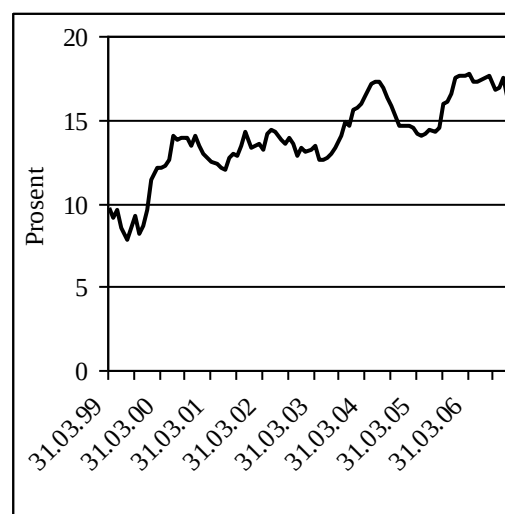
Kredittveksten til publikum fra innenlandske kilder (K2) steg betydelig i 2006, og årsveksten var 14,6 prosent ved utgangen av året. Veksten til husholdninger har vært over 10 prosent siden april 2000, og nådde en topp på 13,4 prosent ved utgangen av desember 2005. Gjennom 2006 sank husholdningenes kredittvekst kun marginalt, og var 12,5 prosent ved utgangen av desember. Banker og kredittforetaks utlån med pant i bolig økte med 16,3 prosent siste år, og har ligget over 10 prosent siden 1999 (se fig. 1.4).

¹ Kilde for utviklingen i boligpriser: NEF/EFF/Finn.no/ECON. Det er benyttet gjennomsnittspriser for året.

Figur 1.3 Kredittvekst

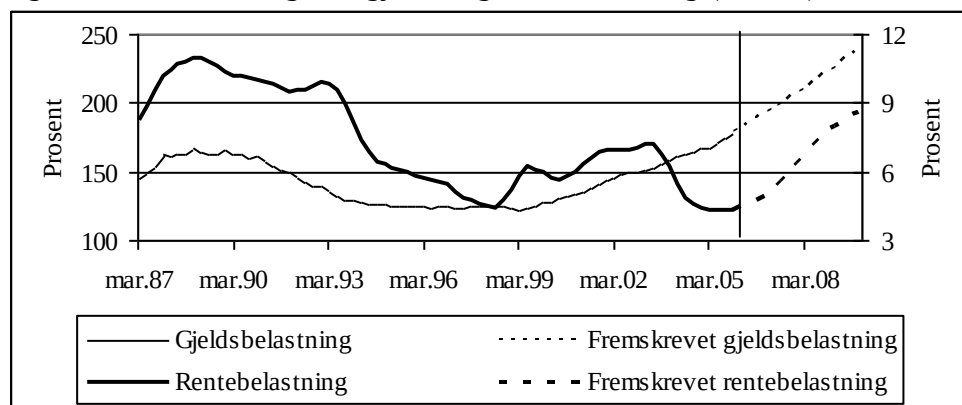


Figur 1.4 Vekst i utlån med pant i bolig



Av figur 1.5 fremgår det at husholdningenes gjeldsbelastning i første kvartal 2005 passerte det forrige historiske toppnivået, fra fjerde kvartal 1988. Det svært lave rentenivået har sørget for at husholdningenes *rentebelastning* har vært lav de siste to årene, men den høye gjeldsbelastningen kan gjøre husholdningene sårbare for et stigende rentenivå².

Figur 1.5 Husholdningenes gjelds- og rentebelastning (h. akse)



(Kilde: Norges Bank, Finansiell Stabilitet 2/2006)

² Gjeldsbelastning: Lånegjeld i prosent av likvid disponibel inntekt korrigert for anslått reinvestert aksjeutbytte
Rentebelastning: Renteutgifter etter skatt i prosent av likvid disponibel inntekt korrigert for anslått reinvestert aksjeutbytte pluss renteutgifter

2 Formål, fastrente, løpetid

De innrapporterte lånene utgjorde 3.023 mill.kr for de 29 deltagende bankene. Bankene ble bedt om å fordele den rapporterte porteføljen inn i en av tre kategorier etter formål for lånet, og utlånene fordelte seg som følger:

Tabell 2.1 Finansieringsformål (i prosent av total rapportert portefølje, beløp)

	2003/4	2004	2005	2006
Kjøp av bolig/nybygg	30,0 %	37,1 %	37,8 %	37,0 %
Refinansiering	61,1 %	53,1 %	52,7 %	53,6 %
Andre formål	8,9 %	9,8 %	9,5 %	9,4 %

Andelen lån som gikk til kjøp av/nybygg av bolig var 37 prosent i årets portefølje, nær ett prosentpoeng lavere enn i undersøkelsen ett år tidligere. Refinansiering av tidligere boliglån utgjorde 54 prosent av porteføljen. 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 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 innebar nær hvert sjette lån refinansiering av lån hos annen långiver. Denne andelen har økt betraktelig de to siste årene. I undersøkelsen høsten 2004 var det kun hver ellefte refinansiering som innebar bytte av bank. Fra og med 2006 ble tinglysingsgebyret ved refinansiering betraktelig redusert, noe som kan ha bidratt til denne utviklingen.

Bankene hadde dokumentasjon av verdigrunnlaget, i form av takst, kjøpekontrakt eller uttalelse fra eiendomsmegler, i 58 prosent av sakene. Andelen lånesaker med dokumentert verdigrunnlag har økt med 4-5 prosentpoeng hvert av de tre siste årene.

For lån som gikk til kjøp av bolig rapporterte bankene omsetningsverdi av boligene i tillegg til verdigrunnlaget fastsatt av banken.

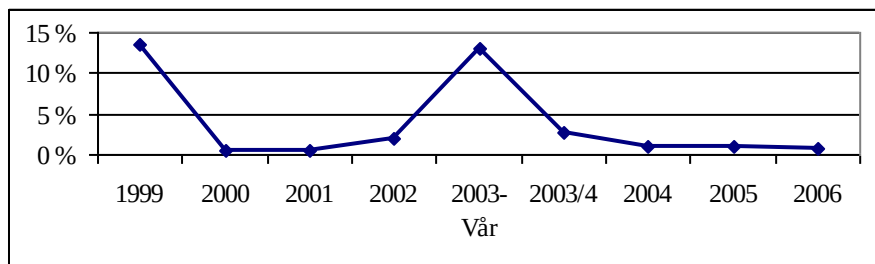
Tabell 2.2 Lån til boliger gjenstand for omsetning

Utlån i prosent av verdigrunnlag		Utlån i prosent av omsetningsverdi		Andel lån med tilleggssikkerhet	
2005	2006	2005	2006	2005	2006
69,6 %	71,3 %	68,3 %	72,4 %	28,4 %	27,9 %

I en del av de rapporterte lånesakene lå verdigrunnlaget høyere enn omsetningsverdien. Dette kan skyldes omsetning mellom familiemedlemmer, hvor kjøpesummen settes lavere enn faktisk markedsverdi. En annen forklaring kan være mellomfinansiering.

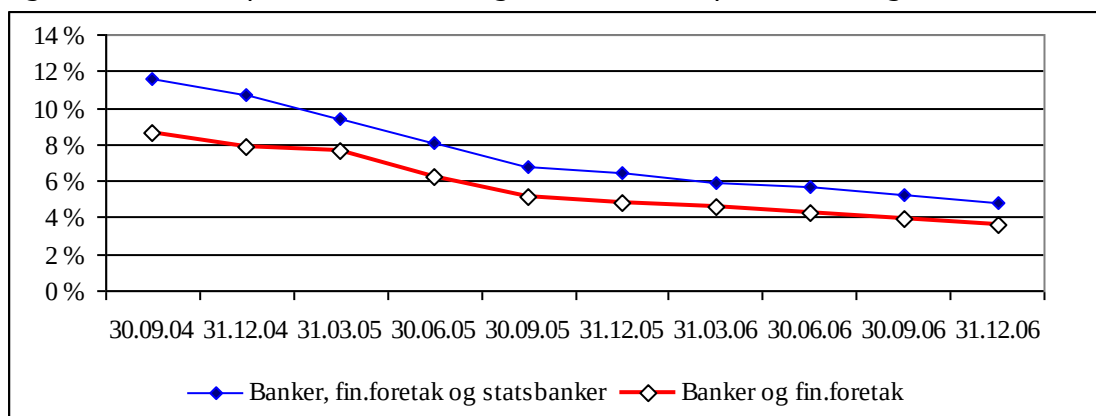
Forsikringselementet (mot høye renter) er kun i beskjeden grad motivet for norske kunders etterspørsel etter fastrenteavtaler. Det har kun vært marginal etterspørsel etter slike lån unntatt i perioder hvor fastrenten har vært lavere enn flytende rente. Det fortsatt lave nivået på flytende renter i perioden undersøkelsen ble gjennomført bidro dermed til at omfanget av fastrenteavtaler i den rapporterte portefølje kun var 0,8 prosent, på tross av tydelige forventninger i markedet (og kommunisert fra Norges Bank) om en betraktelig renteøkning de nærmeste årene.

Figur 2.1 Andelen fastrentelån i rapportert portefølje



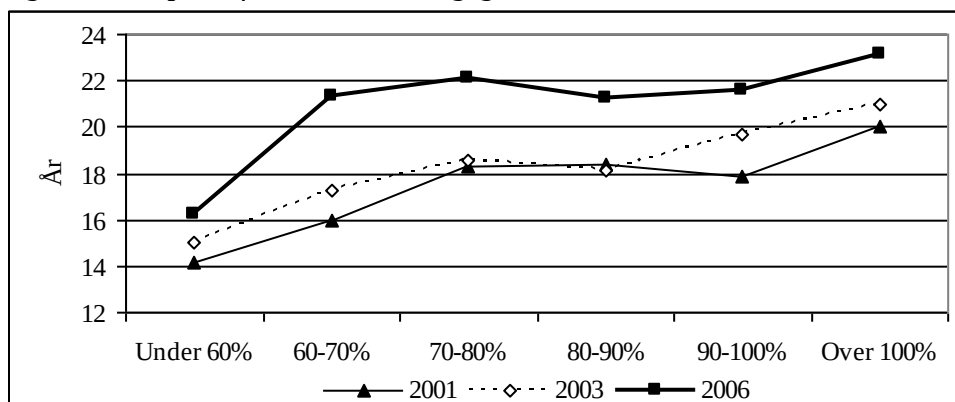
Effekten av den noe høyere andelen fastrenteavtaler i 2003 på andelen fastrente i den totale gjelden til banker er nå i ferd med å bli reversert ettersom disse lånenes bindingstid er i ferd med å løpe ut. I den samlede portefølje av lån til personkunder i norske banker og kredittforetak var andelen lån med bindingstid redusert med drøyt to prosentpoeng siste år, til 5,4 prosent ved utgangen av 2006. For lån med gjenværende bindingstid *over ett år* hadde andelen sunket fra 4,8 til 3,6 prosent. Inkluderes statsbankene (Husbanken og Statens Lånekasse for Utdanning) hadde norske personkunder kun 4,8 prosent av sin gjeld med bindingstid over ett år.

Figur 2.2 Andelen fastrentelån, samtlige banker/kredittforetak i Norge



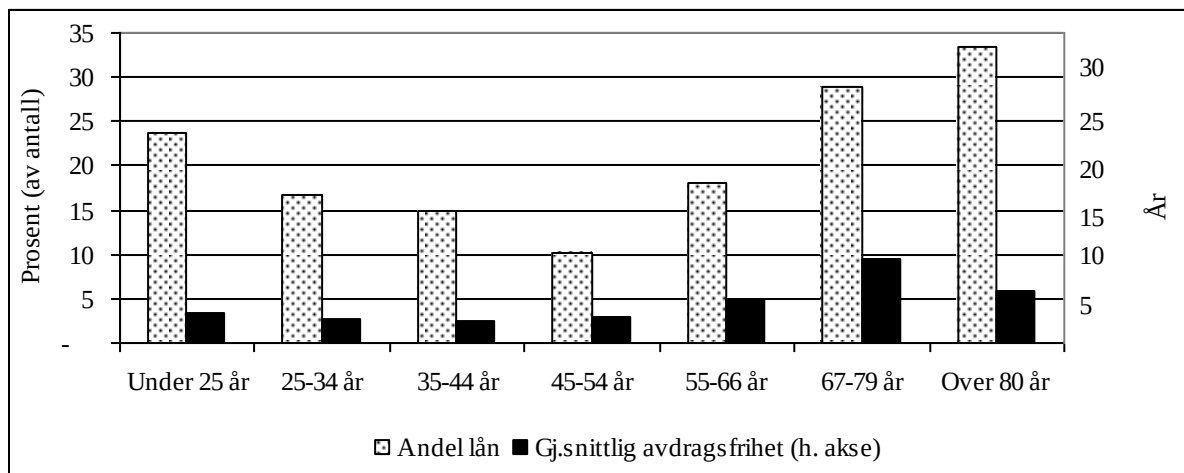
Den gjennomsnittlige løpetiden på lån rapportert i Boliglånsundersøkelsen har økt markert de siste årene, jf. figur 2.2. Bankene markedsfører i større grad enn tidligere lån med lang løpetid, samtidig som også tilbud av lån med avdragsfrihet er mer tilgjengelig.

Figur 2.2 Løpetid for ulike belåningsgrader



I årets portefølje var om lag hvert sjette lån gitt med avdragsfrihet, mot hvert åttende lån i undersøkelsen gjennomført høsten 2005. Gjennomsnittlig avdragsfrihet var drøyt 3,5 år. Fordeles porteføljen på låntagers alder viser det seg at det er høyest etterspørsel etter avdragsfrihet i gruppene av de eldste og de yngste låntagerne.

Figur 2.3 Omfang av lån med avdragsfrihet



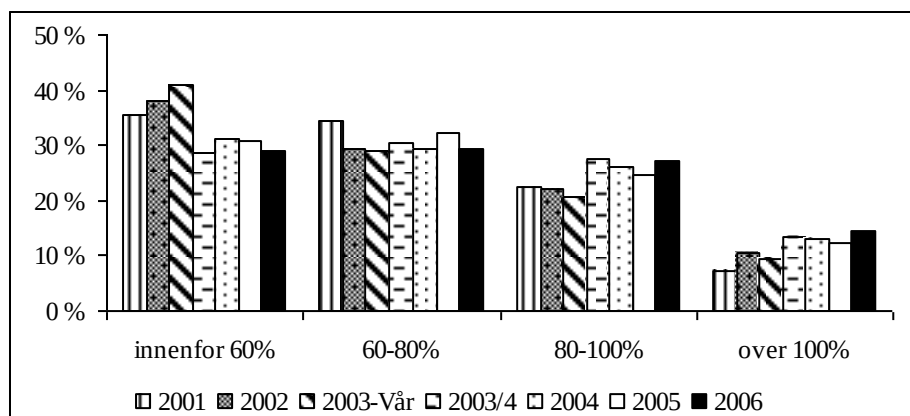
De rapporterte lånene i Boliglånsundersøkelsen omfatter kun tradisjonelle nedbetalingslån. De nye lånetypene i form av rammekreditter med pant i bolig inngår dermed ikke. For disse lånene/kredittene har lånekunden stor frihet mhp. når lånet skal betales tilbake. Slike rammekreditter har på kort tid blitt svært populære. For samtlige banker og kredittforetak i Norge stod rammekreditter med pant i bolig for over en tredjedel av total økning i lån/kreditt med pant i bolig i 2006. Rammekredittene utgjorde 8,2 prosent av totale lån/kreditter med pant i bolig, mens de ved inngangen til 2006 utgjorde 3,2 prosent. Den sterke veksten i rammekreditter reduserer etterspørselen etter tradisjonell refinansiering og lån til andre formål enn kjøp av bolig. Siden slike kreditter holdes utenfor undersøkelsen vil, alt annet like, andelen av lån til kjøp av bolig bli høyere enn den ville vært i en situasjon hvor rammekreditter ikke ble tilbudt/etterspurt. Det er stor variasjon mellom bankene mhp. omfanget av slike fleksible lån/kreditter. I enkelte banker er over halvparten av nye lån/kreditter med pant i bolig rammelån, mens andre rapporterer svært lavt omfang, eller at de ennå ikke tilbød slike produkter på tidspunktet for undersøkelsen.

3 Belåningsgrad

Andelen lån med belåningsgrad over 80 prosent sank svakt i de to foregående undersøkelsene³. I porteføljen for 2006 var det derimot en betydelig økning i lån med høy belåningsgrad. For lån utover forsvarlig verdigrunnlag var det en økning siste år fra 12,3 til 14,4 prosent. Inkluderes alle lån som oversteg 80 prosent belåningsgrad var det en økning fra 36,9 til 41,7 prosent.

³ I fordelingen av porteføljen inngår hele lånet, ikke kun den delen av lånet som overstiger en bestemt belåningsgrad

Figur 3.1 Andeler innenfor ulike belåningsgrader – Hele den rapporterte porteføljen



Den sterke økningen i etterspørselen etter rammelån kan bidra til å øke den gjennomsnittlige belåningsgraden i den rapporterte porteføljen, som følge av at andelen lån som gikk til kjøp av bolig vil være høyere enn den var før rammekreditter ble populære. Siden lån til kjøp av bolig i gjennomsnitt har en høyere belåningsgrad enn til andre formål vil dette, isolert sett, trekke i retning av en økning i den gjennomsnittlige belåningsgraden for den innrapporterte porteføljen. Når lånene fordeles på formål vil derimot sammenligningen med tidligere perioder ikke påvirkes.

Tabell 3.1 Utlån etter belåningsgrad (prosent av total portefølje)

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Andel lån uten tilleggssikkerhet	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
innenfor 60%	30,8 %	29,0 %	43,1 %	41,7 %	95,3 %	96,5 %
60-80%	32,3 %	29,3 %	28,2 %	25,7 %	92,8 %	94,4 %
80-100%	24,6 %	27,3 %	19,3 %	21,8 %	78,5 %	81,0 %
over 100%	12,3 %	14,4 %	9,4 %	10,7 %	38,9 %	41,5 %
Sum					86,1 %	86,7 %

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

I 44 prosent av sakene med en belåningsgrad utover verdigrunnlaget var det ikke knyttet (tilstrekkelig) tilleggssikkerhet til å bringe lånet innenfor 100 prosent av totalsikkerheten. Dette var en svak økning fra året før.

For lån som gikk til kjøp av bolig hadde det vært en betydelig økning i andelen lån som oversteg verdigrunnlaget. Nær 30 prosent av utlån til kjøp av bolig hadde en belåningsgrad over 100 prosent, en økning på 7 prosentpoeng fra året før. Inkluderes alle lån som oversteg 80 prosent belåning var det en økning fra 59 til 66 prosent. For lån til andre formål (inkl. refinansiering) var det også en klar økning i lån med høy belåningsgrad, etter nedgang i de to foregående undersøkelsene.

Figur 3.2 Bel.grad for lån til kjøp/nybygg

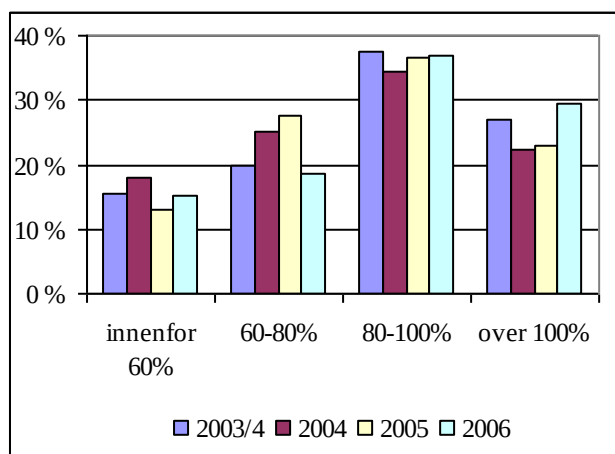
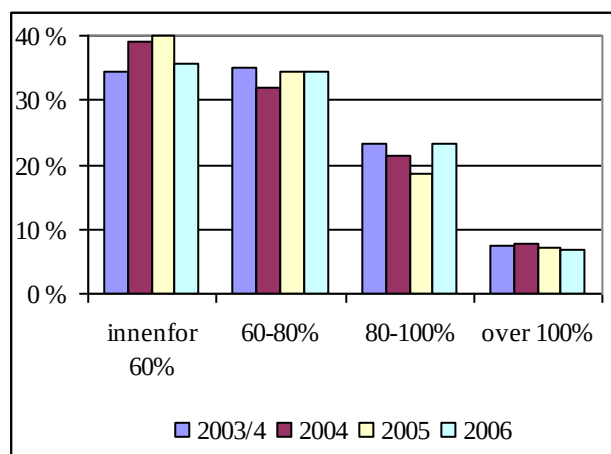


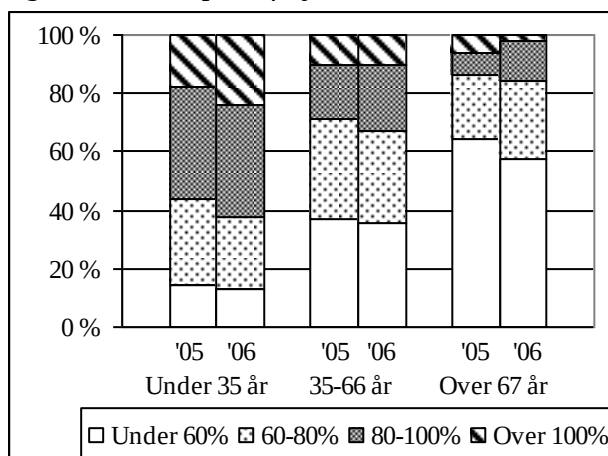
Fig 3.3 Lån til refin./andre formål



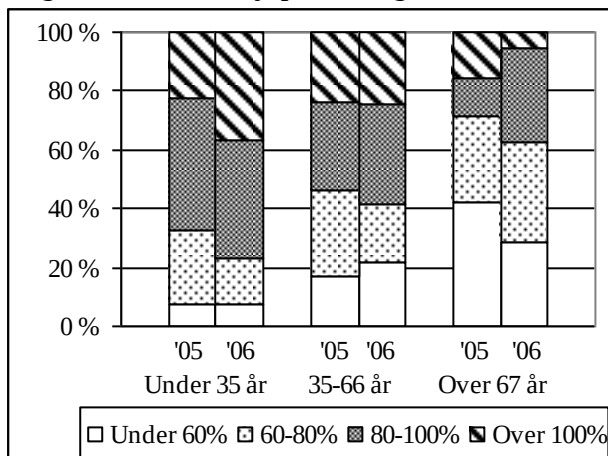
Belåningsgrad etter låntagers alder

Bankene fordeler den rapporterte portefølje etter låntagers alder, også for de ulike formål for lånet. I figurene 3.4 og 3.5 vises fordelingen for ulike belåningsgrader, hvor låntagerne er delt inn i tre aldersbånd. Nær halvparten av lånene som gikk til kjøp av bolig var gitt til låntagere under 35 år. Det fremgår at alle de tre aldersgruppene viste en økning i lån med høy belåningsgrad fra 2005 til 2006. For lån til kjøp av bolig var 77 prosent av lån til den yngste aldersgruppen lån som innebar en belåningsgrad over 80 prosent. For denne gruppen var det en markert økning i lån utover verdigrunnlaget, fra 22 til 37 prosent av porteføljen.

Figur 3.4 Hele porteføljen



Figur 3.5 Lån til kjøp av bolig



For de aller fleste bankene var det en klar positiv sammenheng mellom andelen lån som gikk til unge kunder, og andelen lån med høy belåningsgrad.

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

Forbruksforsknings 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 lånesøknader. Det laveste oppgitte påslaget er 2-3 prosentpoeng. En rekke banker skjerpet kravene til sikkerhetsmargin på renten i 2004, da rentene sank til et svært lavt nivå. Retningslinjene har i stor grad vært uendret det siste året.

Et flertall av bankene rapporterer at kunden gis konkret informasjon om konsekvensene ved en kvantifisert renteøkning, enten muntlig eller skriftlig, eventuelt som vedlegg til tilsagnsdokumentet.

5 Betalingsproblemer

Bankene har opplyst om hvor mange av fjorårets 100 rapporterte lånesaker der bankene hadde, som følge av betalingsproblemer, innvilget betalingslettelse i form av avdragsutsettelse, forlenget løpetid eller annet. Det bør utvises forsiktighet i tolkningen av tallene, da det er uklart i hvilken grad bankene oppfatter kriteriet ”betalingsproblemer” likt.

Tabell 5.1 Betalingsproblemer i fjorårets portefølje

	Antall saker	Andel av portef. (antall)	Sum verdi (mill.kr.)	Andel av portef. (verdi)	Andel over 60%
Hele utvalget	100	3,6 %	95,6	3,6 %	36 %

Antall lån hvor det hadde vært betalingsproblemer var marginalt lavere sammenlignet med tilsvarende undersøkelse året før.

6 Undersøkelse av informasjon til lånekunder

Kredittilsynet har de siste tre årene foretatt spørreundersøkelser rettet mot et utvalg av bankenes boliglånskunder. Formålet har vært å få et inntrykk av i hvilken grad bankkundene mottar, eller oppfatter å motta, informasjon som anses viktig i en låneopptaksfase. Respondentene har vært de samme kundene som inngikk i boliglånsundersøkelsene. I etterkant av den første undersøkelsen fra 2004 var det dialog mellom Kredittilsynet og bransjeforeningene, Sparebankforeningen og Finansnæringens Hovedorganisasjon, med mål om å bedre informasjonsflyten mellom bank og kunde. Bransjeforeningene ba i et felles rundskriv bankene om å supplere den lovpålagte informasjonen med annen informasjon som kan sikre at kunden får opplysninger om viktige sider ved låneopptaket, slik som risikoen for og konsekvensene av fremtidige renteøkninger. Det ble også utarbeidet nye standardtekster i lånedokumentene.

Undersøkelsen fra høsten 2006 viste at norske lånetagere, som tidligere år, i stor grad er tilfredse med den informasjonen de får fra bankene i forbindelse med låneopptak. 70 prosent av lånetagerne svarte at de var tilfreds med omfanget av informasjonen og 76 prosent svarte at de var tilfreds med klarheten i informasjonen som ble gitt. Samlet sett var lånetagerne noe mer tilfredse med informasjonen fra bankene i 2006 enn ved tilsvarende måling året før.

Fremgangen i lånetagernes tilfredshet henger først og fremst sammen med at flere enn tidligere har blitt informert om hvilke konsekvenser rentøkninger vil kunne ha på deres økonomi og at flere har blitt informert om ulike alternativer for nedbetaling av lånet. Sammenlignet med tidligere år viste dermed undersøkelsen en positiv utvikling hva gjelder bankenes informasjon til norske lånetagere.

Som tidligere år var det relativt stor variasjon i hvilke områder lånetagerne svarte at de ble informert om: 85 prosent svarte at de ble informert om den effektive renten på lånet og 76 prosent at de ble gjort oppmerksom på at renten vil kunne øke fra dagens nivå. Særlig positiv utvikling var det på spørsmålet om låntageren ble informert om privatøkonomiske konsekvenser av rentøkninger. Her svarte 54 prosent at de mottok slik informasjon, mot 41 prosent ett år tidligere. 47 prosent svarte at de ble gjort oppmerksom på konsekvenser av mislighold, mens 36 prosent oppga at de ble informert om bankens tilbud om fastrentelån.

Undersøkelsen høsten 2006 viste i så måte at bankenes informasjon til lånetagerne var bedre enn tidligere, men at det fremdeles er en relativt høy andel som ikke oppfatter å ha fått informasjon om vesentlige forhold ved låneopptaket fra banken sin, som lånets effektive rente og konsekvenser av mislighold.