

Boliglånsundersøkelsen 2004

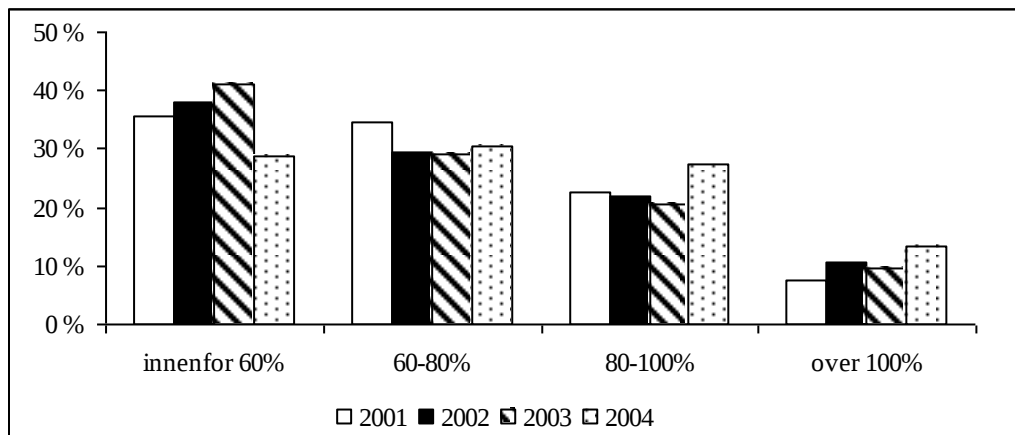
Årets undersøkelse omfattet 29 banker, som ble bedt om å gjennomgå *de 100 først utbetalte lån med pant i bolig etter 1. november 2003*.

-O-O-O-

* Andelen av rapporterte utlån hvor lånene utgjorde over 80 prosent av verdigrunnlaget var markert høyere enn de foregående år, med 41 prosent av porteføljen. Også for lån over 100 prosent belåningsgrad var det en økning, til 13 prosent.

* For lån som gikk til kjøp av bolig/nybygg var andelen med belåningsgrad over 80 prosent 65 prosent, hvorav 27 prosent innebar mer enn fullfinansiering.

Andeler innenfor ulike belåningsgrader, hele utvalget, 2001-2004



* Bankene har bare i begrenset grad tilleggssikkerhet knyttet til lån med høy belåningsgrad. For lån utover verdigrunnlaget var om lag halvparten lån hvor summen av hoved- og tilleggssikkerhet var *lavere* enn lånebeløpet.

* Andelen lån med fastrenteavtale var lav også i årets undersøkelse, kun 3 prosent.

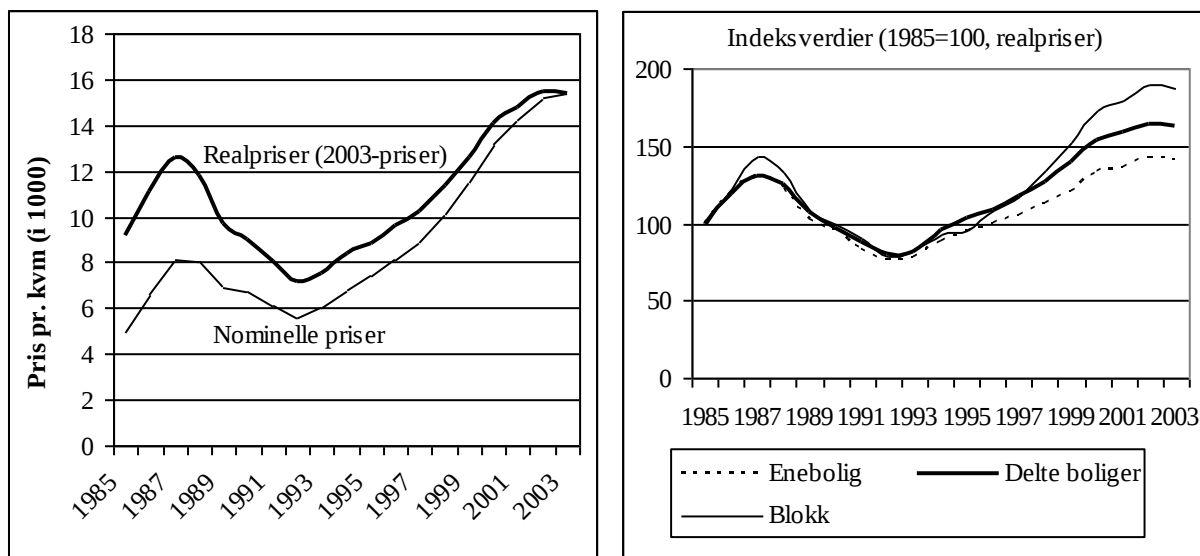
* Boligprisene i januar 2004 var 9,6 prosent høyere enn ett år tidligere.

1 Innledning

Kredittilsynet har siden 1994 foretatt spørreundersøkelser av bankenes praksis for lån med pant i bolig. Årets utvalg bestod av 7 forretningsbanker og 22 sparebanker. Bankene ble bedt om å gjennomgå de 100 første utbetalte lån med pant i bolig etter 1. november 2003. Den totale innrapporterte portefølje var på 2810 lån, til en verdi av 1.906 mill. kroner.

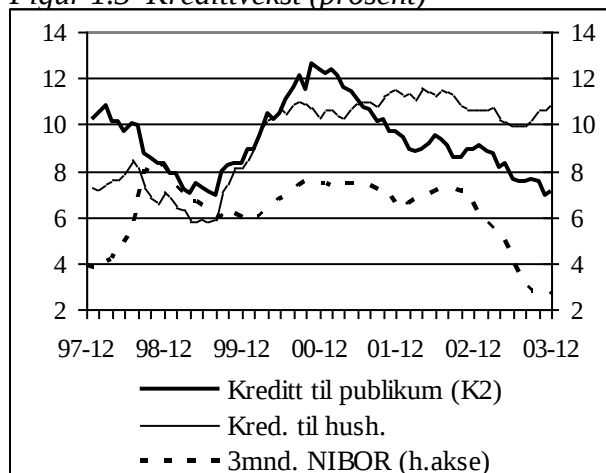
Boligprisene steg markert fra juli 2003, etter flere måneder med svakt synkende priser. I januar 2004 var boligprisene 9,6 prosent høyere enn ett år tidligere¹.

Figur 1.1 og 1.2 Prisutvikling på boliger

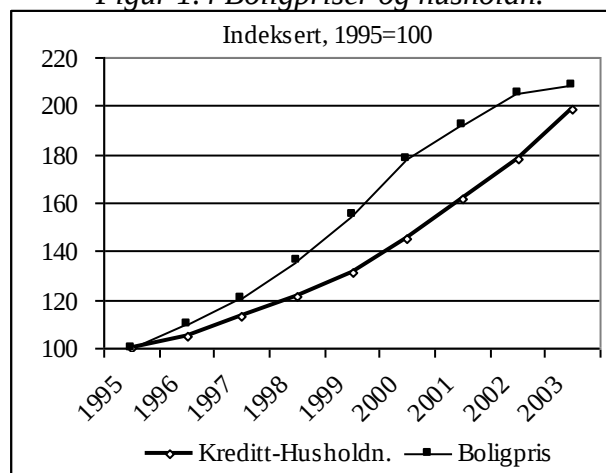


Kredittveksten til publikum fra innenlandske kilder (K2) har vært synkende siden 2000, og var 7,1 prosent ved siste årsskifte. Nedgangen har kommet for lån til ikke-finansielle foretak, mens kredittveksten til husholdninger har vært stabilt over 10 prosent i hele perioden. Veksten i husholdningene tok seg ytterligere opp i andre halvår 2003, til 10,9 prosent ved årsskiftet. I figur 1.4 vises utviklingen i boligpriser og husholdningenes samlede gjeld til innenlandske långivere for perioden 1995-2003, hvor tallene er indekstert med 1995 som startår.

Figur 1.3 Kredittvekst (prosent)



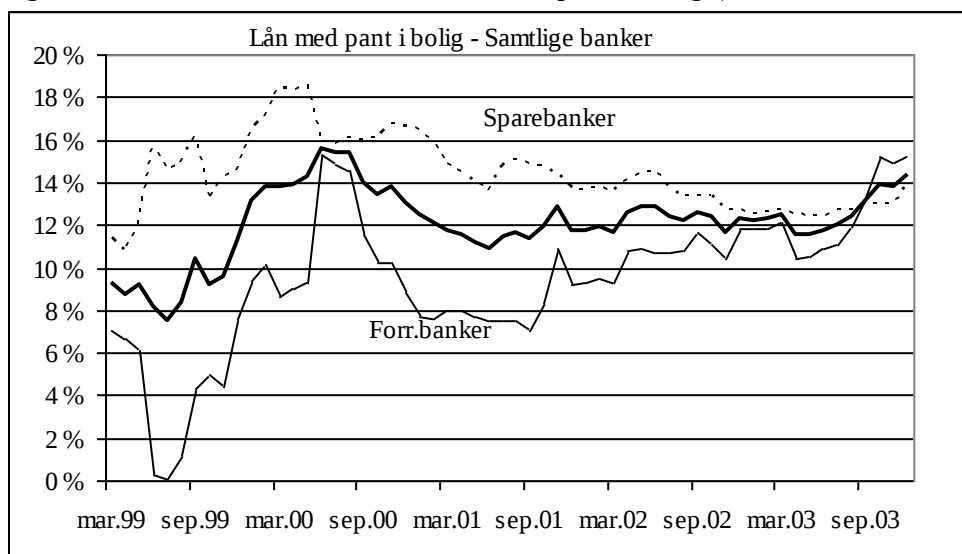
Figur 1.4 Boligpriser og husholdn.



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

Tall fra finansdatabasen viser at banker i Norge hadde en 12-måneders vekst i lån med pant i bolig på 14,4 prosent ved årsskiftet. Veksten i utlån med pant i bolig har vært nokså stabil rundt 12 prosent siden inngangen til 2001.

Figur 1.5 Tolv-måneders vekst i utlån med pant i bolig (t.o.m. desember 2003)



2 Finansieringsformål

De innrapporterte lånene utgjorde 1.415 mill.kr for sparebankene og 491 mill.kr, for forretningsbankene. De innrapporterte lån utgjorde 48 prosent av boligenes verdigrunnlag fastsatt av bankene. Bankene ble bedt om å dele 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 portefølje)

	Kjøp av bolig			Refinansiering			Andre formål		
	2002	2003	2004	2002	2003	2004	2002	2003	2004
Forretningsbanker	32,7 %	25,9 %	28,3 %	55,2 %	68,6 %	67,1 %	12,1 %	5,6 %	4,6 %
Sparebanker	34,6 %	22,5 %	30,6 %	50,5 %	64,2 %	59,0 %	14,9 %	13,4 %	10,4 %
Totalt	33,9 %	23,5 %	30,0 %	52,2 %	65,6 %	61,1 %	13,8 %	10,9 %	8,9 %

Andelen lån som gikk til kjøp av/nybygg av bolig var 30 prosent i årets portefølje, mot 23,5 prosent i undersøkelsen fra våren 2003. Refinansiering av tidligere boliglån utgjorde 61 prosent av porteføljen. Om en i stedet ser på *antall* lån til de ulike formålene gikk hvert femte 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.

Av lån som gikk til refinansiering var hvert åttende refinansiering av lån hos annen långiver. Forretningsbankene hadde en markert høyere andel lånekunder som hadde byttet fra annen bank, idet mer enn hver femte refinansiering gjaldt lån fra annen långiver. For sparebankene var tallet hvert niende lån.

I årets portefølje var det igjen et svært lavt antall lån som var gitt med fast rente. Det var i år i underkant av 3 prosent fastrentelån, mot 13 prosent året før.

Tabell 2.2 Andelen fastrentelån i porteføljen

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Forretningsbanker	13,2 %	0,5 %	0,9 %	5,1 %	20,3 %	3,0 %
Sparebanker	13,7 %	0,4 %	0,4 %	0,8 %	10,3 %	2,8 %
Totalt	13,5 %	0,4 %	0,5 %	2,0 %	13,0 %	2,8 %

I 44 prosent av sakene hadde bankene dokumentert verdigrunnlaget i form av takst, kjøpekontrakt eller uttalelse fra eiendomsmegler. I tilsvarende undersøkelse i fjor var tallet 41 prosent. Som tidligere år var det betydelig høyere grad av dokumentasjon i forretningsbankene enn i sparebankene. I årets undersøkelse var omfanget hhv. 67 og 37 prosent. Den rapporterte utlånsporteføljen til sparebankene utgjorde 52 prosent av boligmassens verdigrunnlag. For forretningsbankene var tilsvarende forhold 45 prosent.

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

Tabell 2.3 Lån til boliger gjenstand for omsetning

	Utlån i prosent av verdigrunnlag		Utlån i prosent av omsetningsverdi		Andel lån med tilleggssikkerhet	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Forretningsbanker	71,7 %	62,4 %	61,8 %	67,4 %	26,2 %	14,0 %
Sparebanker	60,1 %	79,3 %	62,6 %	76,4 %	26,0 %	32,4 %
Totalt	76,0 %	75,6 %	74,8 %	74,7 %	24,1 %	30,2 %

For disse utlånene samlet var omsetningsverdien 101 prosent av det fastsatte verdigrunnlaget. For forretningsbankene var omsetningsverdien kun 93 prosent av verdigrunnlaget, mens tilsvarende for sparebankene var 104 prosent.

3 Belåningsgrad

Andelen lån med belåningsgrad over 80 prosent av verdigrunnlaget var markert høyere enn de foregående årene. Fra 30 prosent i fjorårets undersøkelse var i år nær 41 prosent av porteføljen lån som oversteg 80 prosent. Også andelen lån utover 100 prosent, isolert, var høyere enn året før. En av årsakene til økningen i andel lån med høy belåningsgrad fra forrige undersøkelse er at det i årets portefølje var et større omfang av lån som gikk til kjøp av bolig. Et svært lavt rentenivå (nominelt) kan også ha bidratt til at belåningsgraden økte, dersom låntagere har vurdert det lettere å betjene lån.

Tabell 3.1 Utlån etter belåningsgrad (prosent av total portefølje)

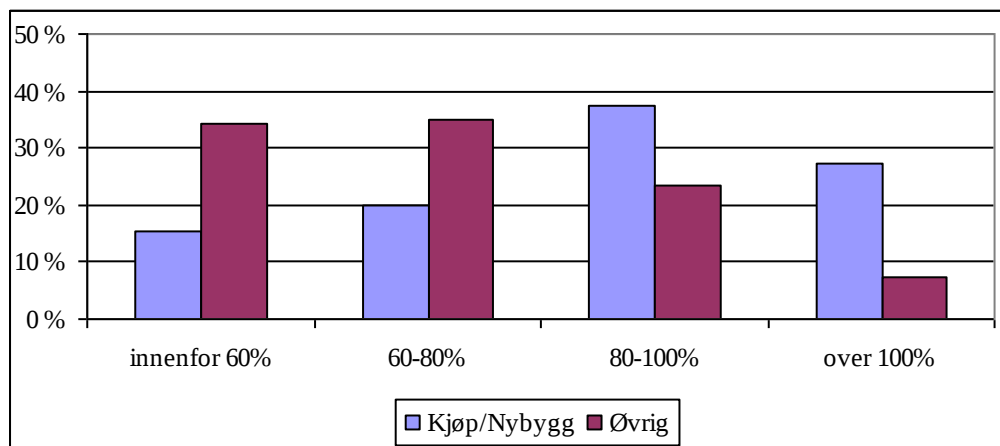
	Andeler (verdi)			Andel (antall lån)		
	2002	2003	2004	2002	2003	2004
innenfor 60%	38,1 %	40,9 %	28,7 %	48,7 %	50,1 %	42,6 %
60-80%	29,4 %	29,0 %	30,4 %	26,2 %	26,2 %	26,9 %
80-100%	21,9 %	20,5 %	27,5 %	17,6 %	16,5 %	21,0 %
over 100%	10,5 %	9,5 %	13,3 %	7,5 %	7,3 %	9,5 %

For nær halvparten av lånene utover verdigrunnlaget var det heller ikke knyttet (tilstrekkelig) tilleggsikkerhet til å bringe lånet innefor 100 prosent av totalsikkerheten.

I årets undersøkelse ble bankene også bedt om å fordele den del av porteføljen som gikk til kjøp av bolig/nybygg etter belåningsgrad. Av figur 3.1 fremgår det at andelen slike lån som oversteg 80 prosent belåningsgrad var 65 prosent, mens tilsvarende for den resterende

portefølje (refinansiering og andre formål) var 31 prosent. Hele 27 prosent av lån til kjøp av bolig innebar mer enn fullfinansiering, mot 7 prosent for øvrige formål.

Figur 3.1 Belåningsgrad for lån til kjøp/nybygg og refinansiering/andre formål



For den rapporterte porteføljen som helhet var det særlig gruppen av sparebanker som hadde økt andelen lån med høy belåningsgrad fra fjorårets undersøkelse. Lån over 80 prosent av verdigrunnlaget var økt fra 30,4 til 43,0 prosent. For lån høyere enn verdigrunnlaget var det en økning fra 9,4 til 14,0 prosent. Sparebankene hadde en noe lavere andel lån med høy belåningsgrad gitt *uten* tilleggssikkerhet enn året før, og lå også markert lavere enn forretningsbankene. I 44 prosent av lånene utover verdigrunnlaget var det ikke (tilstrekkelig) tilleggssikkerhet til at totalsikkerheten var høyere enn lånesummen.

Tabell 3.2 Utlån etter belåningsgrad – Sparebanker

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Tilleggssikkerhet i prosent av utlån		Andel lån uten tilleggssikkerhet	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
innenfor 60%	42,0 %	27,0 %	50,0 %	41,5 %	14,1 %	6,5 %	93,4 %	97,0 %
60-80%	27,5 %	30,0 %	26,1 %	27,3 %	9,5 %	3,9 %	90,9 %	95,2 %
80-100%	21,1 %	28,9 %	17,0 %	21,6 %	12,7 %	12,7 %	80,4 %	76,4 %
over 100%	9,4 %	14,0 %	7,0 %	9,6 %	34,4 %	35,6 %	44,8 %	43,9 %
Sum					14,4 %	11,6 %	87,1 %	87,0 %

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

Andelen lån over 80 prosent belåningsgrad i forretningsbankenes rapporterte portefølje var 32,4 prosent, en økning på 3 prosentpoeng fra fjorårets undersøkelse. For lån utover 100 prosent av verdigrunnlaget var det bare en beskjeden økning siste år. Andelen utlån *uten* tilleggssikkerhet er relativt stabil sett i forhold til året før. Andelen reduseres med høy belåningsgrad. For lån utover verdigrunnlaget var 60 prosent gitt uten tilleggssikkerhet. For nær to tredjedeler av lånene utover 100 prosent belåningsgrad var det ikke knyttet (tilstrekkelig) tilleggssikkerhet til å bringe totalsikkerheten over lånebeløpet.

Tabell 3.3 Utlån etter belåningsgrad – Forretningsbanker

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Tilleggssikkerhet i prosent av utlån		Andel lån uten tilleggssikkerhet	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
innenfor 60%	38,5 %	35,7 %	50,4 %	47,6 %	5,0 %	1,7 %	95,6 %	98,4 %
60-80%	32,1 %	31,9 %	26,4 %	25,1 %	5,9 %	7,8 %	93,5 %	93,0 %
80-100%	19,5 %	21,9 %	15,2 %	18,4 %	8,8 %	23,3 %	83,1 %	70,2 %
over 100%	9,9 %	10,5 %	8,0 %	8,8 %	38,3 %	29,8 %	52,3 %	60,0 %
Sum					9,3 %	8,1 %	91,1 %	90,2 %

4 Rutiner for vurdering av tilbakebetalingsevne

I behandlingen av lånesøknader opplyser de fleste bankene at det benyttes modeller for beregning av låntagers likviditetsoverskudd etter faste utgifter. Modellene er i stor grad basert på Statens Institutt for Forbruksforskning satser for husholdninger av ulike størrelser.

Enklere regler benyttes også, for eksempel krav til at samlet gjeld ikke skal overstige 2-3 ganger brutto inntekt i husholdningen. Retningslinjene i de fleste bankene krever i tillegg at saksbehandler i lånebehandlingen gjør vurderinger av effekten på låntagers økonomi ved eventuell renteøkning. De fleste bankene opererer her med 3-5 prosentpoengs påslag på den dagsaktuelle renten, mens enkelte banker opplyser at det kun ses på virkningen av en økning på 2 prosentpoeng. Et større antall banker opplyser at disse retningslinjene har blitt endret det siste året, ved at sikkerhetsmarginen er økt, forårsaket av den sterke rentenedgangen gjennom 2003.

Kun et mindretall av bankene opererer med strengere krav til likviditetsoverskudd/evne til å tåle renteøkning for lån som overstiger 80 prosents belåningsgrad.

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.

Tabell 5.1 *Betalingsproblemer i fjorårets portefølje*

	Antall saker	Andel av portef. (antall)	Sum verdi (mill.kr.)	Andel av portef. (verdi)	Andel over 60%
Forretningsbanker	13	2,1 %	13,9	3,0 %	54 %
Sparebanker	86	4,3 %	72,5	5,4 %	34 %

Antall lån hvor det hadde vært betalingsproblemer var klart lavere enn i tilsvarende undersøkelse fra 2003. For forretningsbankene var det da 4,2 prosent med betalingsproblemer og for sparebankene var det 5,2 prosent.