

Boliglånsundersøkelsen Høsten 2004

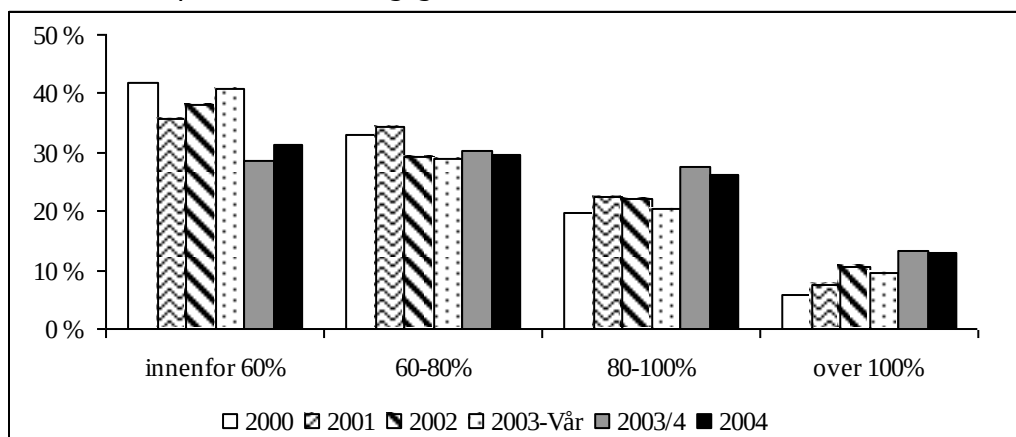
Årets undersøkelse omfattet 29 banker, som ble bedt om å gjennomgå *de 100 først utbetalte lån med pant i bolig etter 1. september 2004*.

-O-O-O-

* Andelen av rapporterte lån hvor lånene utgjorde over 80 prosent av verdigrunnlaget var fortsatt høy, 39 prosent, på tross av en viss nedgang fra året før. Lån over 100 prosent belåningsgrad utgjorde, med 13 prosent, den samme andelen av porteføljen som i fjor.

* Omfanget av lån til kjøp av bolig var betydelig høyere enn i fjorårets undersøkelse, noe som bidro til å holde gjennomsnittlig belåningsgrad oppe. For lån som gikk til kjøp av bolig/nybygg var andelen med belåningsgrad over 80 prosent 57 prosent. 22 prosent innebar mer enn fullfinansiering.

Andeler innenfor ulike belåningsgrader



* For lån utover verdigrunnlaget var om lag halvparten lån hvor summen av hoved- og tilleggssikkerhet var *lavere* enn lånebeløpet.

* Omfanget av lån med fast rente var svært lavt i perioden lånene ble tatt opp, under 1 prosent av de aktuelle lånene var fastrentelån.

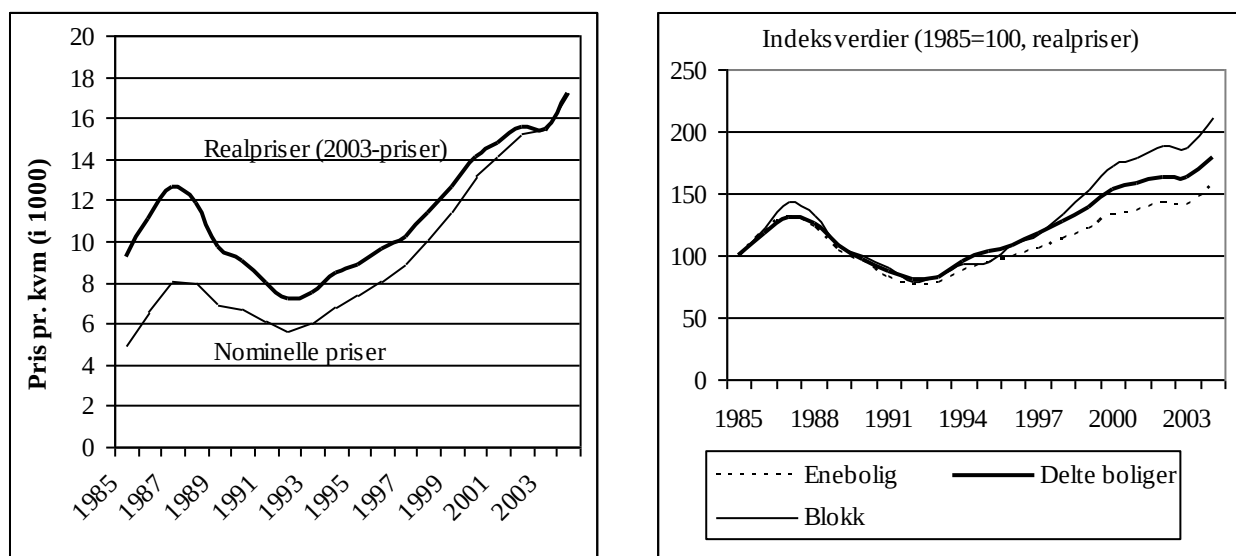
* Boligprisene var i september 2004 11,6 prosent høyere enn ett år tidligere. Ved siste årsskifte var veksten 10,3 prosent. Husholdningenes gjeldsbelastning var på et historisk høyt nivå.

1 Innledning

Kredittilsynet har siden 1994 foretatt undersøkelser av bankenes praksis for lån med pant i bolig. Årets utvalg bestod av 9 forretningsbanker 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 2004. Den totale innrapporterte portefølje hadde en verdi av 2,3 mrd. kroner.

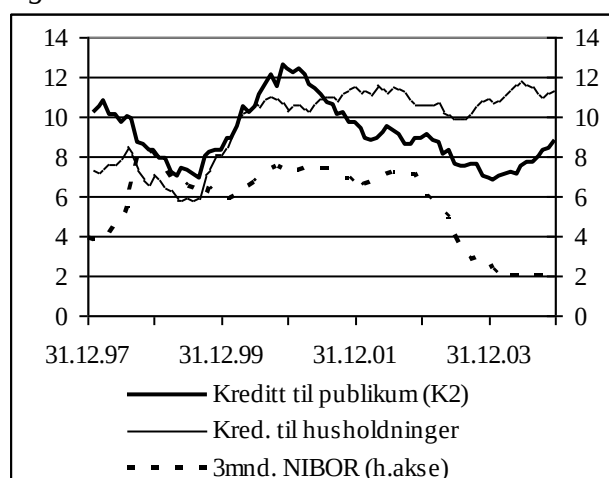
Boligprisene viste en svært sterk vekst i 2004, og var ved årsskiftet 10,3 prosent høyere enn ett år tidligere¹.

Figur 1.1 og 1.2 Prisutvikling på boliger (t.o.m. desember 2004)

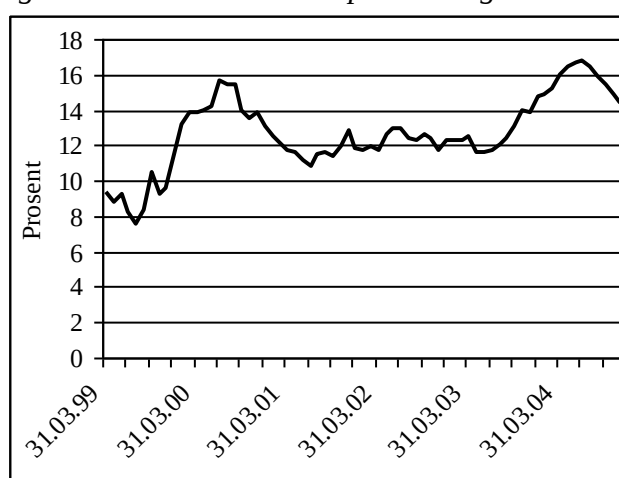


Kredittveksten til publikum fra innenlandske kilder (K2) steg svakt gjennom 2004, og var 8,8 prosent pr. utgangen av desember. Veksten til husholdninger har ligget på 10-11 prosent siden april 2000, og var 11,4 prosent ved årsskiftet. Bankers utlån med pant i bolig var 14,5 prosent ved utgangen av året, og har ligget over 10 prosent siden 1999 (se fig. 1.4).

Figur 1.3 Kredittvekst



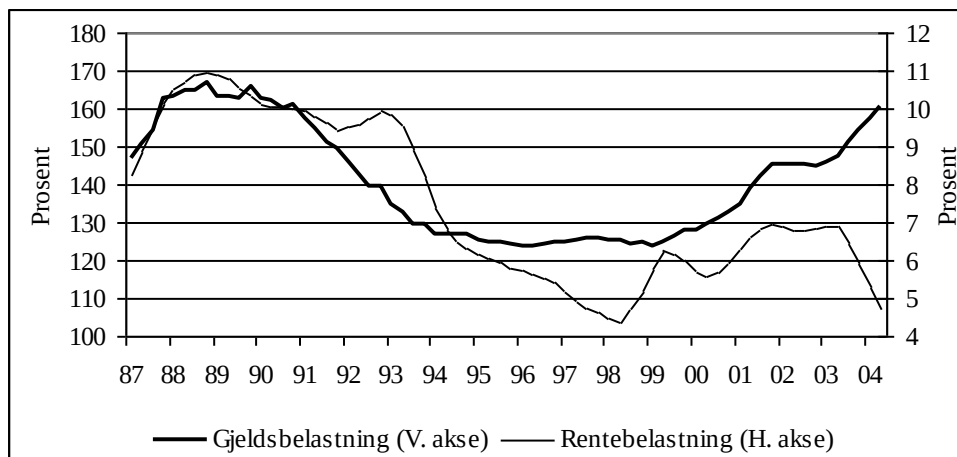
Figur 1.4 Vekst i utlån med pant i bolig



¹ Kilde for utviklingen i boligpriser: NEF/EFF/Finn.no/ECON.

Av figur 1.5 fremgår det at husholdningenes gjeldsbelastning ved utgangen av første halvår 2004 var nær det historiske toppunkt. Det særdeles lave rentenivået har sørget for at husholdningenes *rentebelastning* har vært svært lav det siste året, men den høye gjeldsbelastningen kan gjøre husholdningene sårbare for en fremtidig renteøkning².

Figur 1.5 Husholdningenes gjelds- og rentebelastning



(Kilde: Norges Bank)

2 Finansieringsformål

De innrapporterte lånene utgjorde 1.420 mill.kr for sparebankene og 895 mill.kr for forretningsbankene. Lånene tilsvarte 50 prosent av boligens 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)³

	Kjøp av bolig			Refinansiering			Andre formål		
	2003-Vår	2003/4	2004	2003-Vår	2003/4	2004	2003-Vår	2003/4	2004
Forretningsbanker	25,9 %	28,3 %	41,6 %	68,6 %	67,1 %	50,4 %	5,6 %	4,6 %	8,0 %
Sparebanker	22,5 %	30,6 %	34,2 %	64,2 %	59,0 %	54,8 %	13,4 %	10,4 %	11,0 %
Totalt	23,5 %	30,0 %	37,1 %	65,6 %	61,1 %	53,1 %	10,9 %	8,9 %	9,8 %

Andelen lån som gikk til kjøp av/nybygg av bolig var 37 prosent i årets portefølje, mot 30 prosent i undersøkelsen fra høsten 2003. Refinansiering av tidligere boliglån utgjorde 53 prosent av porteføljen. Om en i stedet ser på *antall* lån til de ulike formålene gikk 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.

Av lån som gikk til refinansiering var hver ellevte refinansiering av lån hos annen långiver. Forretningsbankene hadde en markert høyere andel lånekunder som hadde byttet fra annen bank, idet hver syvende refinansiering gjaldt lån fra annen långiver. For sparebankene var tallet hvert sekstende lån.

² Gjeldsbelastning: Lånegjeld i prosent av disponibel inntekt fratrukket avkastning på forsikringskrav.

Rentebelastning: Renteutgifter etter skatt i prosent av likvid disponibel inntekt (inkl. renteutgifter).

³ I 2003 ble det gjennomført to undersøkelser, én om våren ("2003-Vår"), og én sent på høsten ("2003/4") hvor resultatene ble publisert vinteren 2004.

Det svært lave nivået på flytende renter kan ha bidratt til at omfanget av fastrenteavtaler i den rapporterte portefølje kun var 0,9 prosent.

Tabell 2.2 Andelen fastrentelån i porteføljen

	1999	2000	2001	2002	2003-Vår	2003/4	2004
Hele utvalget	13,5 %	0,4 %	0,5 %	2,0 %	13,0 %	2,8 %	0,9 %

Bankene hadde dokumentasjon av verdigrunnlaget, i form av takst, kjøpekontrakt eller uttalelse fra eiendomsmegler, i 49 prosent av sakene. I fjorårets undersøkelse var andelen 44 prosent. Som tidligere år var det betydelig høyere grad av dokumentasjon i forretningsbankene enn i sparebankene. I årets undersøkelse var omfanget hhv. 78 og 35 prosent. Den rapporterte porteføljen til sparebankene utgjorde 49 prosent av boligmassens verdigrunnlag. For forretningsbankene var tilsvarende forhold 50 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	
	2003/4	2004 Høst	2003/4	2004 Høst	2003/4	2004 Høst
Forretningsbanker	62,4 %	74,1 %	67,4 %	85,4 %	14,0 %	33,5 %
Sparebanker	79,3 %	69,8 %	76,4 %	68,2 %	32,4 %	27,8 %
Totalt	75,6 %	71,2 %	74,7 %	73,1 %	30,2 %	29,5 %

For disse utlånene samlet var omsetningsverdien 97 prosent av det fastsatte verdigrunnlaget. Seks banker rapporterte en omsetningsverdi som lå lavere enn verdigrunnlaget.

3 Belåningsgrad

På tross av en viss nedgang fra året før var andelen lån med belåningsgrad over 80 prosent fremdeles høyt. For bankene samlet innebar 39 prosent av den rapporterte porteføljen høy belåningsgrad (29 prosent regnet etter *antall* lån). Andelen lån over 100 prosent belåning var nær uendret og utgjorde 13 prosent av porteføljen. Den sterke økningen i rapporterte lån som gikk til kjøp av bolig fra fjorårets til årets undersøkelse bidro til å holde andelen lån over 80 prosent belåningsgrad høy.

Tabell 3.1 Utlån etter belåningsgrad (prosent av total portefølje)

	Andeler (verdi)			Andel (<i>antall</i> lån)		
	2003-Vår	2003/4	2004	2003-Vår	2003/4	2004
innenfor 60%	40,9 %	28,7 %	31,3 %	50,1 %	42,6 %	45,1 %
60-80%	29,0 %	30,4 %	29,5 %	26,2 %	26,9 %	26,0 %
80-100%	20,5 %	27,5 %	26,2 %	16,5 %	21,0 %	19,5 %
over 100%	9,5 %	13,3 %	13,1 %	7,3 %	9,5 %	9,5 %

I tabell 3.2 er fordelingen på belåningsgrad fremstilt etter vektning av den enkelte banks størrelse i forhold til det totale utvalget. Det fremgår at fordelingen ikke skiller seg systematisk fra den uvektede i tabell 3.1.

Tabell 3.2 Utlån etter belåningsgrad, vektet etter bankstørrelse

	Med vektning (verdibasert)		
	2003 Vår	2003/4	2004 Høst
Innen 60%	43,4 %	33,1 %	31,5 %
60 til 80%	29,2 %	21,6 %	28,7 %
80 til 100%	20,2 %	30,6 %	25,4 %
Over 100%	7,2 %	14,7 %	14,3 %

I 47 prosent av sakene med en belåningsgrad utover verdigrunnlaget var det ikke knyttet (tilstrekkelig) tilleggssikkerhet til å bringe lånet innenfor 100 prosent av totalsikkerheten.

Yngre låntakere har i mindre grad enn eldre opparbeidet seg egenkapital. Dette vises også i de rapporterte lånene, idet porteføljer med høy andel av lånekunder under 35 år i større grad medfører en belåningsgrad over 80 prosent enn øvrige rapporterte porteføljer.

For lån som gikk til kjøp av bolig hadde det vært en nedgang i belåningsgrad sammenlignet med fjorårets undersøkelse. I denne gruppen innebar totalt 57 prosent av lånene en belåningsgrad utover 80 prosent, hvorav 22 prosent var høyere enn verdigrunnlaget. For andre lån (inkl. refinansiering) var det også en svak nedgang i andelen med høy belåningsgrad.

Figur 3.1 Bel.grad for lån til kjøp/nybygg

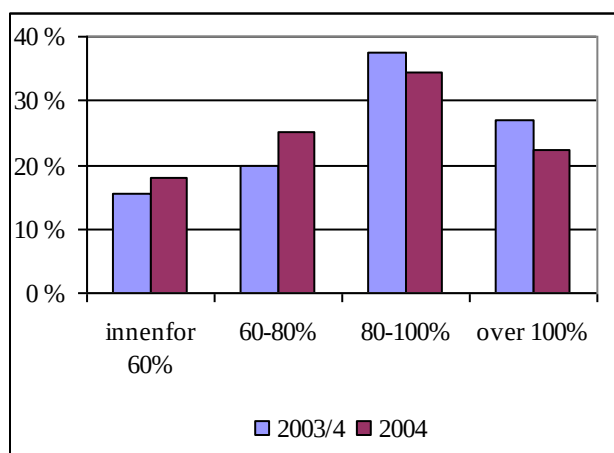
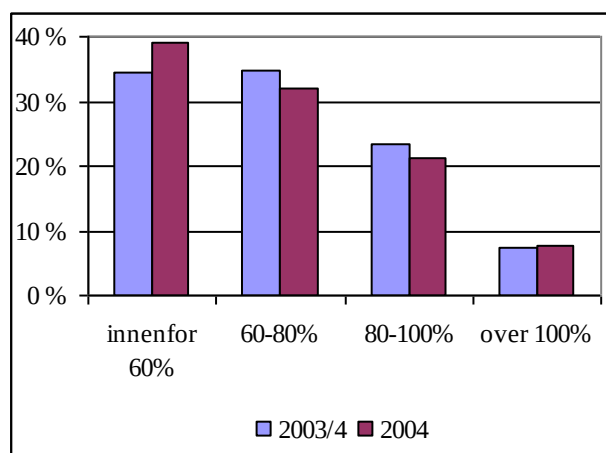


Fig 3.2 Lån til refin./andre formål



Andelen lån over 80 prosent belåningsgrad i forretningsbankenes rapporterte portefølje var 35,4 prosent, en økning på 3 prosentpoeng fra fjorårets undersøkelse. Økningen var kommet for lån utover 100 prosent. Andelen utlån uten tilleggssikkerhet er relativt stabil sett i forhold til året før. For lån utover verdigrunnlaget var i underkant av 40 prosent gitt uten tilleggssikkerhet, mot 60 prosent i fjorårets undersøkelsen.

Tabell 3.3 Utlån etter belåningsgrad – Forretningsbanker

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Tilleggssikkerhet i prosent av utlån		Andel lån uten tilleggssikkerhet	
	2003/4	2004	2003/4	2004	2003/4	2004	2003/4	2004
innenfor 60%	35,7 %	31,7 %	47,6 %	43,8 %	1,7 %	2,7 %	98,4 %	98,3 %
60-80%	31,9 %	32,9 %	25,1 %	29,0 %	7,8 %	3,9 %	93,0 %	94,0 %
80-100%	21,9 %	21,9 %	18,4 %	17,0 %	23,3 %	8,1 %	70,2 %	79,4 %
over 100%	10,5 %	13,5 %	8,8 %	10,2 %	29,8 %	32,2 %	60,0 %	37,8 %
Sum					8,1 %	6,9 %	90,2 %	89,5 %

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

Gruppen av sparebanker hadde en noe høyere andel lån med høy belåningsgrad enn forretningsbankene. Det var en viss reduksjon fra året før, men fortsatt var drøyt 41 prosent av lånene utover 80 prosent av verdigrunnlaget. Andelen lån gitt uten tilleggssikkerhet var nær uendret. For lån utover verdigrunnlaget var det en svak reduksjon fra i fjor, og nær halvparten av slike lån var nå gitt uten tilleggssikkerhet.

Tabell 3.4 Utlån etter belåningsgrad – Sparebanker

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Tilleggssikkerhet i prosent av utlån		Andel lån uten tilleggssikkerhet	
	2003/4	2004	2003/4	2004	2003/4	2004	2003/4	2004
innenfor 60%	27,0 %	31,1 %	41,5 %	45,6 %	6,5 %	7,9 %	97,0 %	95,6 %
60-80%	30,0 %	27,7 %	27,3 %	24,8 %	3,9 %	8,2 %	95,2 %	93,1 %
80-100%	28,9 %	28,4 %	21,6 %	20,5 %	12,7 %	17,2 %	76,4 %	77,0 %
over 100%	14,0 %	12,9 %	9,6 %	9,3 %	35,6 %	45,9 %	43,9 %	49,2 %
Sum					11,6 %	15,5 %	87,0 %	86,9 %

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

4 Saksbehandlingsrutiner

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 sine 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 her med 4-5 prosentpoengs påslag på den dagsaktuelle renten. Det finnes fremdeles banker som opererer med marginer på 2-3 prosent, som kan virke lavt på mellomlang sikt. Om lag 4 av 10 banker opplyser at de gir kunden informasjon om privatøkonomiske konsekvenser av renteøkninger som en del av standard saksbehandling. Et flertall av bankene oppgir å gi slik informasjon i marginale saker. Kun et lite mindretall av bankene opererer med strengere krav til likviditetsoverskudd for lån som overstiger 80 prosents belåningsgrad. I saksbehandlingen kan kvantifiserte retningslinjer overstyres etter individuell vurdering av lånsøker.

Alle bankene oppgir å ha formelle retningslinjer for utøvelse av frarådningsplikten (jf. Finansavtalelovens §§ 47 og 60), men rapporterer at omfanget av slik utøvelse er svært lavt. Bankene opplyser at de i marginale saker i hovedsak gir avslag på lånesøknad fremfor å innvilge lån med frarådning.

I årets undersøkelse ble bankene bedt om å opplyse om de foretok stresstesting av bankens boliglånportefølje. Ingen banker oppgir at slikt gjøres regelmessig, mens et fåtall banker oppga at de hadde foretatt en slik test på ad-hoc basis i 2004. Om lag halvparten av bankene

opplyste å ha planer om å implementere et system for stresstesting i 2005, motivert av Basel II-prosessen. Seks av ti banker oppgir at sikkerhetene (boligene) kun verdivurderes på tidspunktet for låneopptak, mens de resterende oppga å foreta ny vurdering ved endringer i låneforholdet, større renteendringer, negativ markedsutvikling e.l.

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	9	1,8 %	4,4	1,3 %	56 %
Sparebanker	92	4,6 %	63,3	4,8 %	45 %

Antall lån hvor det hadde vært betalingsproblemer var om lag uendret fra tilsvarende undersøkelse fra høsten 2003. For sparebankene var det da 4,3 prosent med betalingsproblemer og for forretningsbankene var det 2,1 prosent.