



**FINANSTILSYNET**

THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

# Boliglånsundersøkelsen Høsten 2011

Offentlig rapport

DATO:  
30.09.2011



## Innhold

<b>1</b>	<b>Oppsummering</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Høstens portefølje</b>	<b>6</b>
3.1	Porteføljens sammensetning	6
3.2	Belåningsgrad	8
3.3	Gjeldsgrad	10
3.4	Saksbehandlingsrutiner	11

# 1 Oppsummering

- 26,3 prosent av den rapporterte porteføljen innebar en belåningsgrad høyere enn Finanstilsynets anbefaling på 90 prosent. Sammenlignet med Boliglånsundersøkelsen fra høsten 2010 var dette en økning på i overkant av 5 prosentpoeng.
- For nye lån hvor formålet var kjøp av bolig gikk 37,8 prosent av porteføljen utover 90-prosentsgrensen, en økning på nær 4 prosentpoeng sammenlignet med undersøkelsen fra høsten 2010.
- For lånekunder yngre enn 35 år, hvor låneformålet var kjøp av bolig, økte andelen lån utover 90 prosent belåningsgrad fra 45,7 prosent høsten 2010 til 48,3 prosent høsten 2011.
- For de yngre låntagerne som benyttet lånet til kjøp av bolig var det en viss reduksjon i lån utover boligens verdi, fra 20,0 til 18,5 prosent av delporteføljen, mens det hadde vært en økning for låntagere over 35 år fra 12,3 til 15,6 prosent.
- Omfanget av lån med avdragsfrihet var på det høyeste nivået registrert i Boliglånsundersøkelsene, med nær hvert fjerde lån. Gjennomsnittlig lengde på den avdragsfrie perioden økte også noe, til i overkant av 4 år.
- Andelen kunder med fastrentelån hadde gått ytterligere ned i forhold til de tre foregående årene, og utgjorde under 2 prosent av de rapporterte lånene.

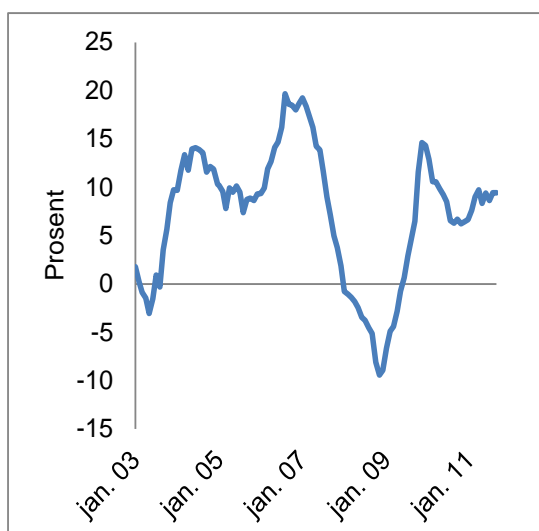
## 2 Bakgrunn

Finanstilsynet har siden 1994 foretatt årlige undersøkelser av bankenes praksis for lån med pant i bolig. Undersøkelsene har vært rettet mot et utvalg banker, i hovedsak de største bankene innenfor utlån med pant i bolig.

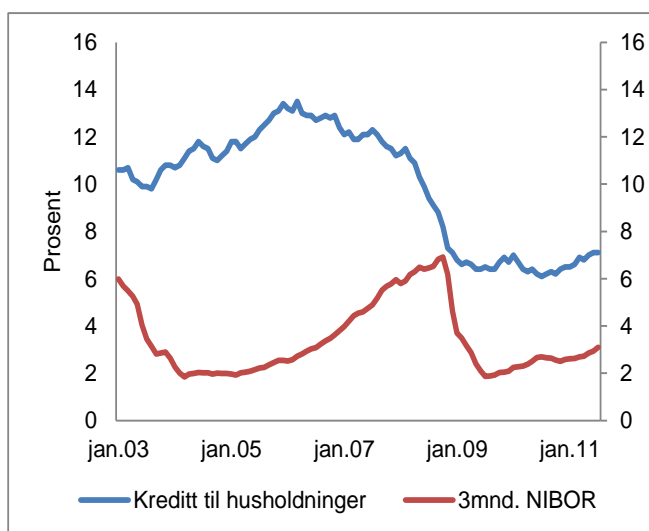
I en undersøkelse gjennomført i august/september 2011 deltok de 15 største boliglånsbankene i Norge. Bankene står for om lag 75 prosent av totalmarkedet for boliglån fra banker. Bankene rapporterte data om totalt 2600 nedbetalingslån med pant i bolig, utbetalt etter 1. august 2011.

Det lave rentenivået, og god reallønnsutvikling, har bidratt til at veksten i boligpriser<sup>1</sup> har vært betydelig det siste året, med en vekst på 9,4 prosent fra august i fjor til august i år.

Figur 2.1 Prisvekst 12-mnd. (tom. aug. 2011)



Figur 2.2 Kredittvekst (tom. juli 2011)<sup>2</sup>



Kredittveksten til publikum fra innenlandske kilder (K2) har ligget nokså stabilt i inneværende år, med i overkant av 6 prosent. Kredittveksten til *husholdninger* har vist en svak, men jevn, økning det siste året, og nådde 7,1 prosent ved utgangen av juli.

Finanstilsynet ga i mars 2010 retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål. Retningslinjene innebar blant annet at lånet normalt ikke må overstige 90 prosent av boligens markedsverdi.

<sup>1</sup> Boligprisvekst: NEF/EFF/Finn.no/Econ Pöyry

<sup>2</sup> Kredittvekst: SSB, NIBOR: Norges Bank

## 3 Høstens portefølje

### 3.1 Porteføljens sammensetning

Bankene fordelte de rapporterte lånene etter formål for låneopptaket. Som det fremgår av tabell 3.1 var andelen lån som gikk til kjøp av bolig i høst betydelig høyere enn de foregående årene.

Tabell 3.1 Finansieringsformål (i prosent av total rapportert portefølje, beløp)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Kjøp av bolig/nybygg	38 %	37 %	36 %	40 %	36 %	40 %	<b>53 %</b>
Refin./Andre formål	62 %	63 %	64 %	60 %	64 %	60 %	<b>47 %</b>

Om en i stedet ser på *antall* lån til de ulike formålene, gikk 41 prosent til kjøp av bolig. Andelen er lavere enn ved bruk av beløp som følge av at det gjennomsnittlige lån til kjøp av bolig var større enn lån som gikk til refinansiering/andre formål.

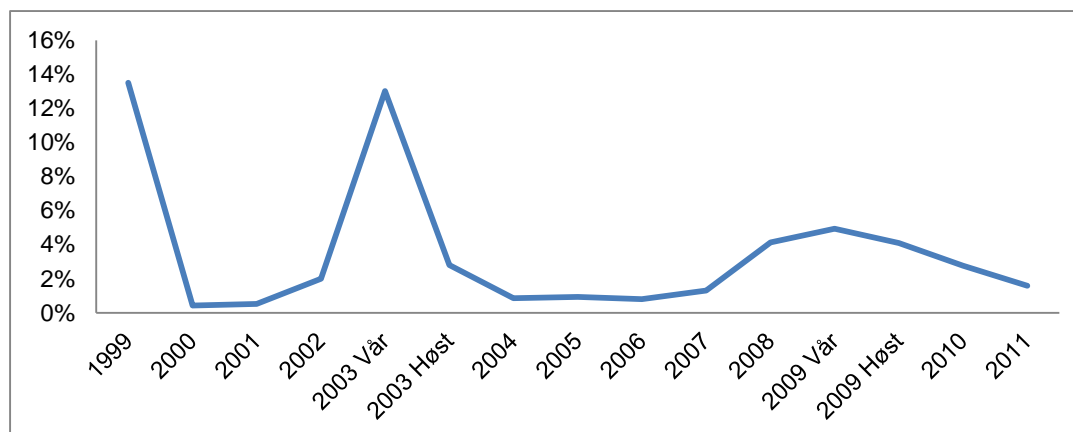
Undersøkelsen i september omfattet lån som var tatt opp noe tidligere enn i undersøkelsene de foregående årene. Dette kan forklare hvorfor andelen låntagere var noe høyere enn i tidligere års undersøkelser. Det er sesongvariasjoner i boligmarkedet, hvor unge låntagere i større grad er i markedet for boligkjøp i sommerhalvåret.

Tabell 3.2 Porteføljen fordelt på låntagers alder

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Under 35 år	31 %	33 %	32 %	36 %	32 %	34 %	<b>38 %</b>
35-66 år	67 %	64 %	66 %	61 %	65 %	63 %	<b>59 %</b>
Over 67 år	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %	<b>3 %</b>

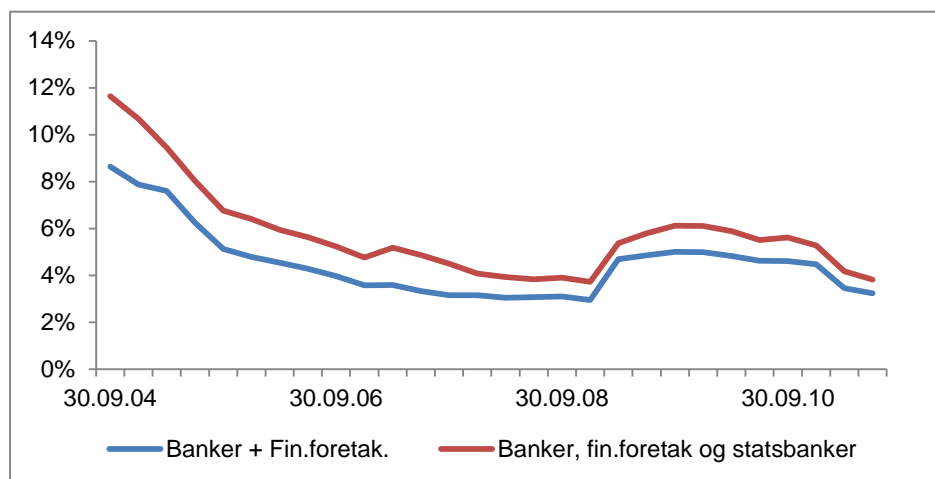
I høstens portefølje var andelen lån gitt med fast rente igjen på et svært lavt nivå, med kun 1,6 prosent av samtlige rapporterte lån. Historisk sett har norske lånekunder kun etterspurt fastrentelån, i et visst omfang, i perioder hvor fastrentetilbudene fra bankene ligger lavere enn den flytende renten.

Figur 3.1 Andelen fastrentelån i rapportert portefølje



Til sammenlikning viste tall for samtlige bankers og finansieringsforetaks *totale* utlån til personkunder ved utgangen av juni at kun 5,0 prosent var utlån med fast rente, hvorav 3,2 prosent hadde en gjenværende bindingstid lenger enn ett år. Andelen har vært svakt synkende det siste året. Ved å inkludere utlån fra statlige låneinstitusjoner var andelen fastrentelån 6,0 prosent, hvorav 3,8 prosent hadde en gjenværende bindingstid lenger enn ett år. Den lave andelen fastrentelån gjør at norske lånekunders privatøkonomi raskt påvirkes av endrede markedsrenter.

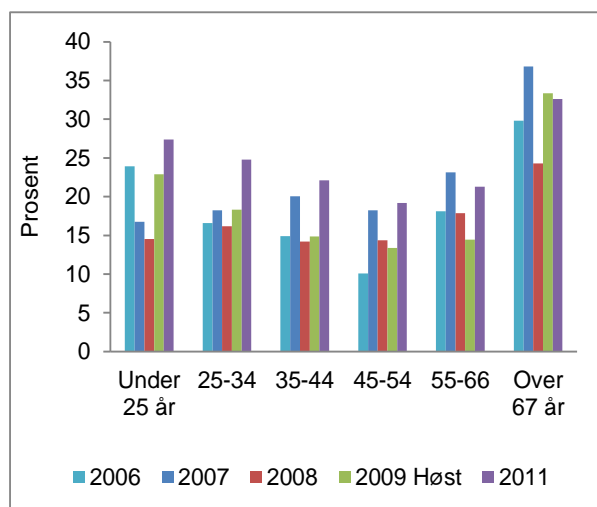
Figur 3.2 Andelen fastrentelån, samtlige banker/finansieringsforetak i Norge - personkunder



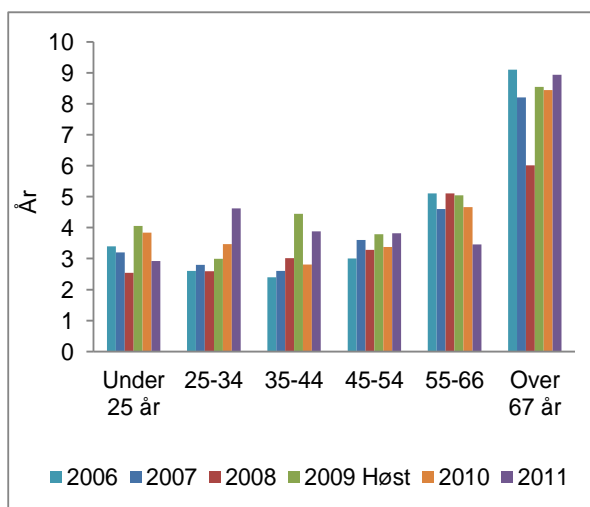
Gjennomsnittlig avtalt løpetid var nær uendret sammenlignet med året før, og på et historisk høyt nivå. For hele den rapporterte porteføljen var gjennomsnittlig løpetid 22,7 år, mens den for lån med belåningsgrad høyere enn 90 prosent var 24,1 år. Det høye nivået må ses i sammenheng med at andelen lån hvor formålet var kjøp av bolig var høyere enn tidligere år.

Omfanget av lån med avdragsfrihet var markert høyere enn året før, med nær hvert fjerde rapporterte lån. Gjennomsnittlig periode for avdragsfrihet var 4,3 år, mot 3,8 år i undersøkelsen ett år tidligere. Det var gruppene av de yngste og de eldste låntakerne som hadde høyest andel lån med avdragsfrihet.

Figur 3.3 Andelen lån med avdragsfrihet



Figur 3.4 Gjennomsnittlig avdragsfrihet



Mange banker tilbyr egne "Seniorlån" til de eldste kundene, hvor lånet kan ha til dels svært lang avdragsfrihet. Dette vises i figur 3.4, hvor gruppen av de eldste låntagerne har betydelig lengre gjennomsnittlig avdragsfrihet enn de andre aldersgruppene. To tredjedeler av bankene opplyser at de tillater avdragsfrihet også for lån hvor belåningsgraden overstiger 90 prosent. Av samtlige lån med avtalt avdragsfrihet hadde i overkant av hvert fjerde lån en belåningsgrad høyere enn 90 prosent.

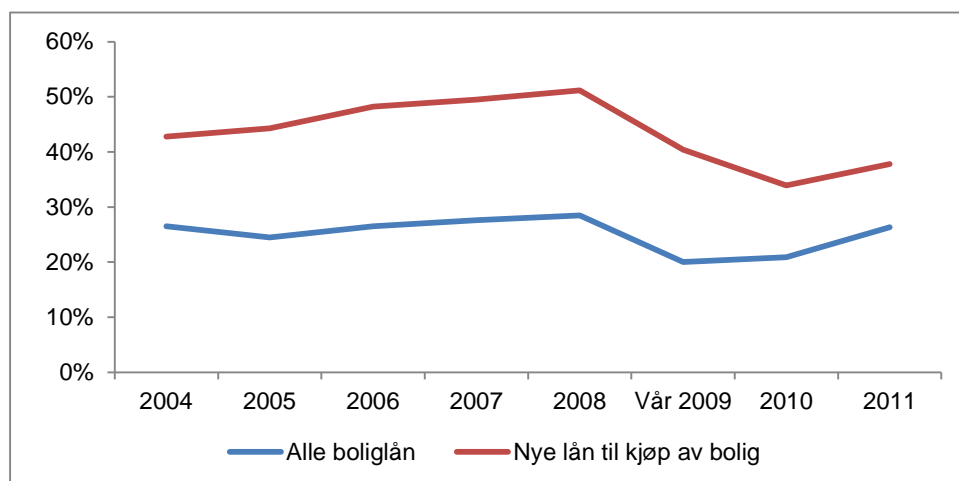
## 3.2 Belåningsgrad

Omfanget av lån med høy belåningsgrad var i høstens undersøkelse betydelig høyere enn i undersøkelsen gjennomført ett år tidligere, men fremdeles lavere enn i tiden før Finanstilsynet ga retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis. Totalt innebar 26,3 prosent av den rapporterte porteføljen, målt i beløp, en belåning høyere enn 90 prosent av boligens verdi.

Tabell 3.3 Utlån etter belåningsgrad (prosent av total portefølje)

	Andeler (verdi)				Andel (antall lån)			
	2008	2009-Høst	2010	2011	2008	2009-Høst	2010	2011
innenfor 60%	23,1 %	27,8 %	24,8 %	<b>21,0 %</b>	38,9 %	38,6 %	37,8 %	<b>30,6 %</b>
60-80%	31,1 %	33,8 %	35,4 %	<b>30,6 %</b>	26,4 %	30,3 %	29,4 %	<b>27,6 %</b>
80-100%	29,7 %	29,2 %	30,3 %	<b>36,4 %</b>	24,2 %	23,3 %	25,0 %	<b>31,9 %</b>
herav 90-100%	15,4 %		11,5 %	<b>14,3 %</b>	12,5 %		9,9 %	<b>12,3 %</b>
over 100%	13,0 %	9,3 %	9,4 %	<b>12,0 %</b>	10,5 %	7,7 %	7,8 %	<b>9,8 %</b>

Figur 3.5 Lån utover 90 prosent belåningsgrad, andel av porteføljen<sup>3</sup>



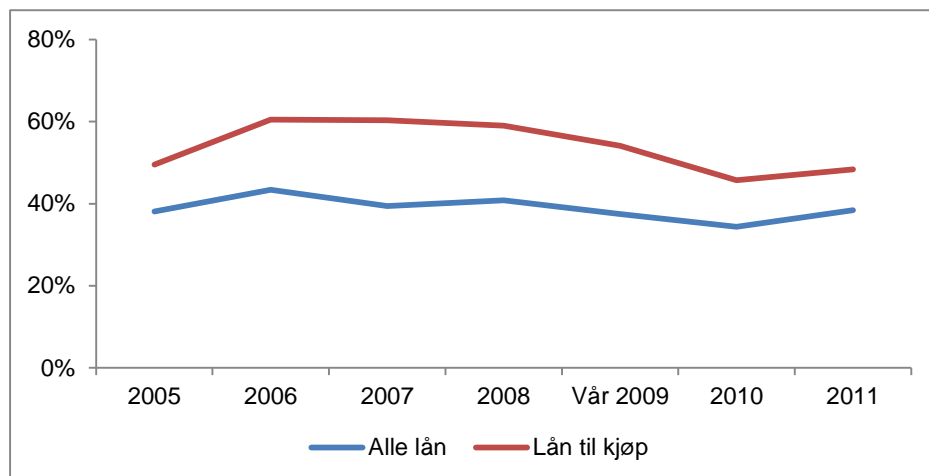
Dersom en skiller ut lån hvor formålet var kjøp av bolig var økningen i andel lån med høy belåningsgrad noe mindre. Totalt hadde nær 38 prosent av denne delporteføljen en belåningsgrad over 90 prosent, en økning siste år på nær 4 prosentpoeng. Dette var betydelig lavere enn i årene før Finanstilsynet ga retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis, på tross av at andelen yngre låntagere i årets utvalg var høyere enn tidligere. Andelen lån til kjøp av bolig hvor belåningen var høyere enn boligverdien nådde en topp på 30 prosent i 2006. I høstens undersøkelse innebar 17 prosent av kjøpsporteføljen en belåningsgrad over 100 prosent, en økning i forhold til året før på ett prosentpoeng.

<sup>3</sup> I undersøkelsen fra høsten 2009 var ikke 90 prosent belåningsgrad definert i rapporteringen (kun "80-100 prosent"), derfor er denne undersøkelsen ikke representert i figuren.



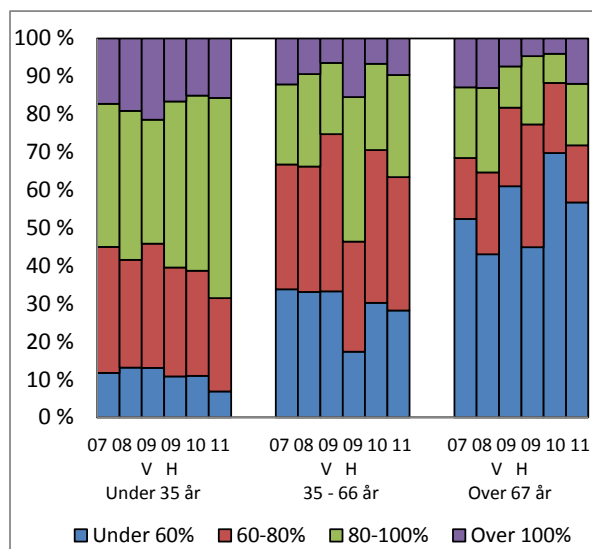
I figuren under vises utviklingen i andelen lån over/under 90 prosent belåningsgrad for låntagere yngre enn 35 år. Det fremgår at omfanget av lån utover 90 prosent viste en synkende trend fra 2006 til 2010. Det siste året økte derimot andelen igjen, fra 34 til 38 prosent. For lån som ble benyttet til kjøp av bolig var økningen 2 prosentpoeng, til 48 prosent.

Figur 3.6 Låntagere under 35 år - Lån utover 90 prosent belåningsgrad

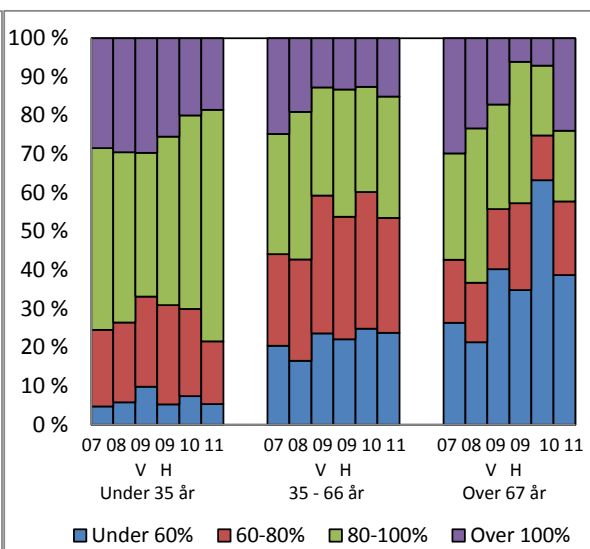


Sammenlignet med undersøkelsen ett år tidligere var det, for de yngre låntagerne, en svak reduksjon i andelen lån til kjøp som gikk utover boligens verdi, fra 20,0 til 18,5 prosent av delporteføljen. For aldersgruppen mellom 35 og 66 år var det derimot en økning i lån utover boligverdien, fra 12,6 til 15,1 prosent.

Figur 3.7 Hele porteføljen



Figur 3.8 Lån til kjøp av bolig



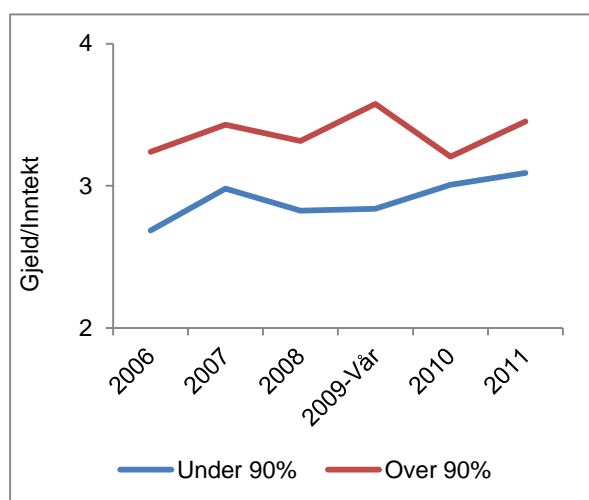
Det hadde vært en viss økning i andelen lån hvor det var stilt tilleggssikkerhet det siste året. For lån utover boligens verdi var det knyttet tilleggssikkerhet i 73 prosent av sakene. Dette var 11 prosentpoeng høyere enn ett år tidligere og 21 prosentpoeng høyere enn høsten 2008. Inkluderes lån utover 90 prosent belåningsgrad var andelen lån som hadde tilleggssikkerhet 53 prosent, en økning på 18 prosentpoeng fra undersøkelsen gjennomført høsten 2008. I nær 5 prosent av sakene hvor formålet med lånet var kjøp av bolig hadde kunden også benyttet seg av ordningen med Startlån i forbindelse med boligkjøpet. For bankene samlet var

gjennomsnittlig belåningsgrad for saker med Startlån 76 prosent, men inkluderes startlånet i beregningen ville belåningsgraden vært 93 prosent.

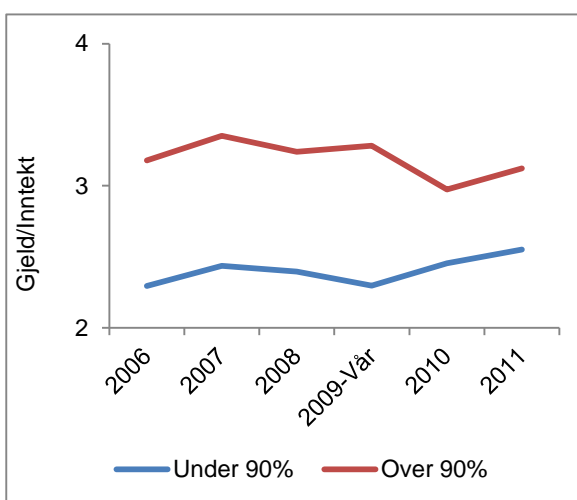
### 3.3 Gjeldsgrad

For låntagere yngre enn 35 år steg gjeldsgraden (total gjeld i forhold til brutto inntekt) noe sammenlignet med undersøkelsen ett år tidligere. Den gjennomsnittlige gjeldsgraden til denne kundegruppen var 322 prosent, noe som var 15 prosentpoeng høyere enn året før. For låntagere eldre enn 35 år steg den gjennomsnittlige gjeldsgrad med 13 prosentpoeng, til 265 prosent. I figurene 3.9-3.12 vises gjeldsgraden i saker hvor belåningsgraden var hhv. under og over 90 prosent.

Figur 3.9 Gjeldsgrad – Alle lån, kunder under 35 år

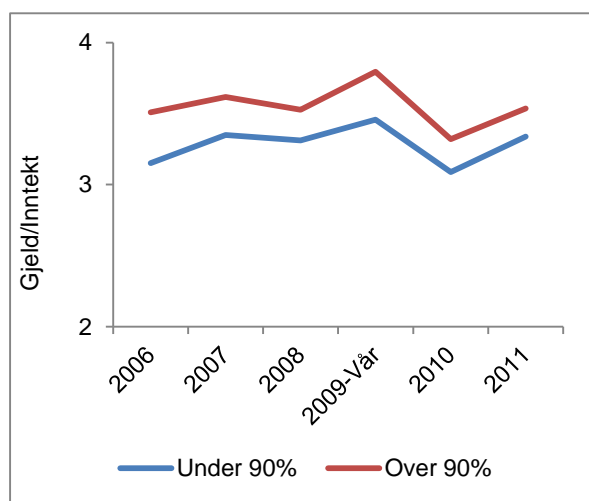


Figur 3.10 Gjeldsgrad – Alle lån, kunder over 35 år

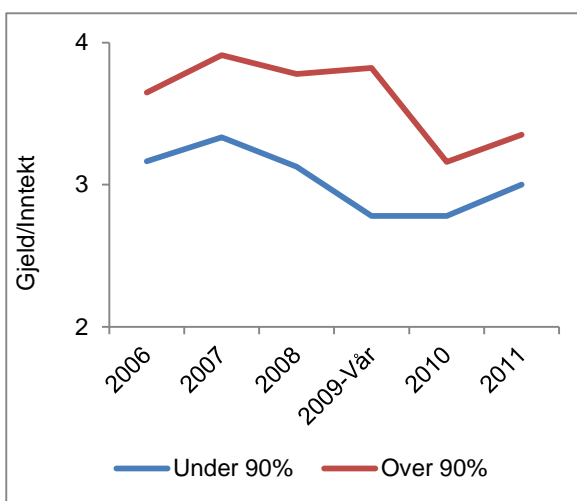


Kunder som benyttet det aktuelle lånet til kjøp av bolig hadde betydelig høyere gjeldsgrad enn i saker hvor formålet var refinansiering eller annet, og de hadde også en sterkere økning av gjeldsgraden fra undersøkelsen i 2010 til høstens undersøkelse.

Figur 3.11 Gj.grad – Lån til kjøp, kunder under 35 år



Figur 3.12 Gj.grad – Lån til kjøp, kunder over 35 år



Gjennomsnittlig gjeldsgrad for yngre låntagere hvor lånets formål var boligkjøp var i høstens undersøkelse 343 prosent, en økning på 24 prosentpoeng fra året før. Gjeldsgraden for de eldre låntagerne økte tilsvarende, til et gjennomsnitt på 310 prosent.

### 3.4 Saksbehandlingsrutiner

Hovedfokuset i bankenes behandling av lånesøknader ligger på lånesøkers betjeningsevne (og vilje), i tillegg til den stille sikkerheten. 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 Forbruksforskning (SIFO) satser for husholdninger av ulike størrelser. Disse satsene er ikke nødvendigvis dekkende for store deler av kundemassen, da standardsatsene er svært nøkternt satt og i tillegg holder en del utgiftstyper utenfor (for eksempel utgifter til ferie). Undersøkelser har også vist at de aller fleste bankkunder har et faktisk forbruk som overskrider SIFO-satsene.

Bankene opererer med 4-5 prosentpoengs påslag på den dagsaktuelle renten i sine vurderinger av gjeldsbetjeningsevne. Absolutte grenser for maksimalt tillatt gjeldsgrad benyttes i liten grad i bankene. Eventuelle grenser for gjeldsgrad opplyses i stor grad å kunne overstyres dersom saksbehandler mener at kundens likviditetsoverskudd er forsvarlig. Eventuelt kan dette kreve behandling av lånesøknaden på et høyere nivå enn saksbehandler.

To tredjedeler av bankene rapporterer at kunden gis konkret informasjon om konsekvensene ved en kvantifisert renteøkning, enten muntlig eller skriftlig, eventuelt som vedlegg til tilsagnsdokumentet. I tillegg opplyser noen banker at dette er rutine for kunder som betraktes som høyere risiko.

Samlet rapporterte bankene at det i 22 prosent av lånesakene hadde vært avvik fra interne retningslinjer (for betjeningsevne, belåningsgrad, evt. annet). I 90 prosent av saker med avvik hadde disse blitt løftet opp til et høyere bevilgningsnivå. I undersøkelsen fra i fjor var tilsvarende 18 prosent med avvik, hvor 77 prosent av disse sakene ble løftet til et høyere nivå for beslutning.

