

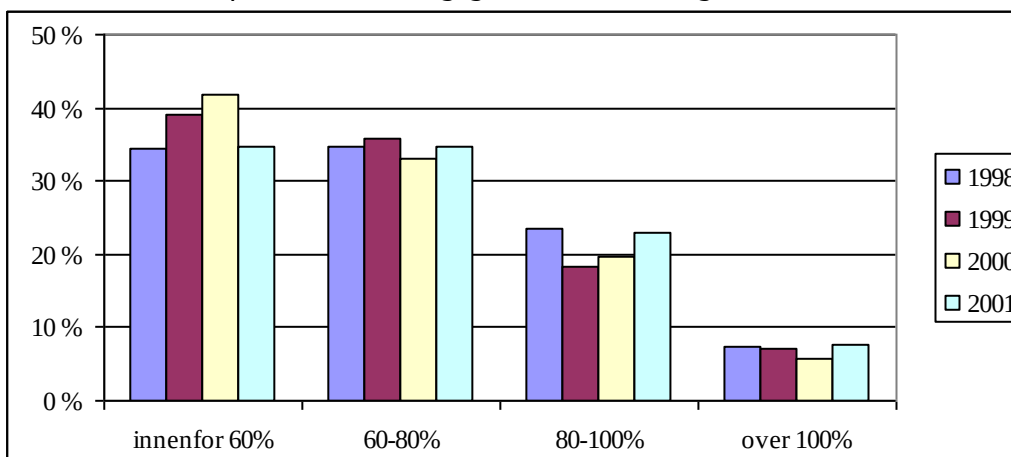
Boliglånsundersøkelsen 2001

Offentlig versjon

* Andelen utlån med belåningsgrad over 80% var økt fra fjorårets undersøkelse, og utgjorde 30,6 prosent av porteføljen. Også andelen lån over 100 prosent av verdigrunnlaget var høyere enn de foregående år, og utgjorde 7,6 prosent av den totale porteføljen. Forretningsbankene har sterkest økning i andel lån med høy belåningsgrad, og hadde en høyere andel lån over 80 prosent enn sparebankene.

* Den sterke veksten i boligpriser gjennom de siste årene avtok noe i første og andre kvartal 2001. I perioden fra andre kvartal 2000 til andre kvartal 2001 var veksten 3 prosent. Realprisene var da 24 prosent høyere enn i 1987.

Andeler lån innenfor ulike belåningsgrader, hele utvalget, 1998-2001



* Bankene har bare i liten utstrekning tilleggssikkerhet knyttet til lån med høy belåningsgrad. For forretningsbankene var hvert annet lån utover 100 prosent belåningsgrad gitt uten tilleggssikkerhet, mens tilsvarende for sparebankene var to av tre lån.

* Konkurransen mellom bankene om lånekunder er sterk, noe som kan medvirke til at de faktiske renter er klart lavere enn de oppgitte normal-renter. Andelen fastrenteavtaler er fremdeles svært lavt.

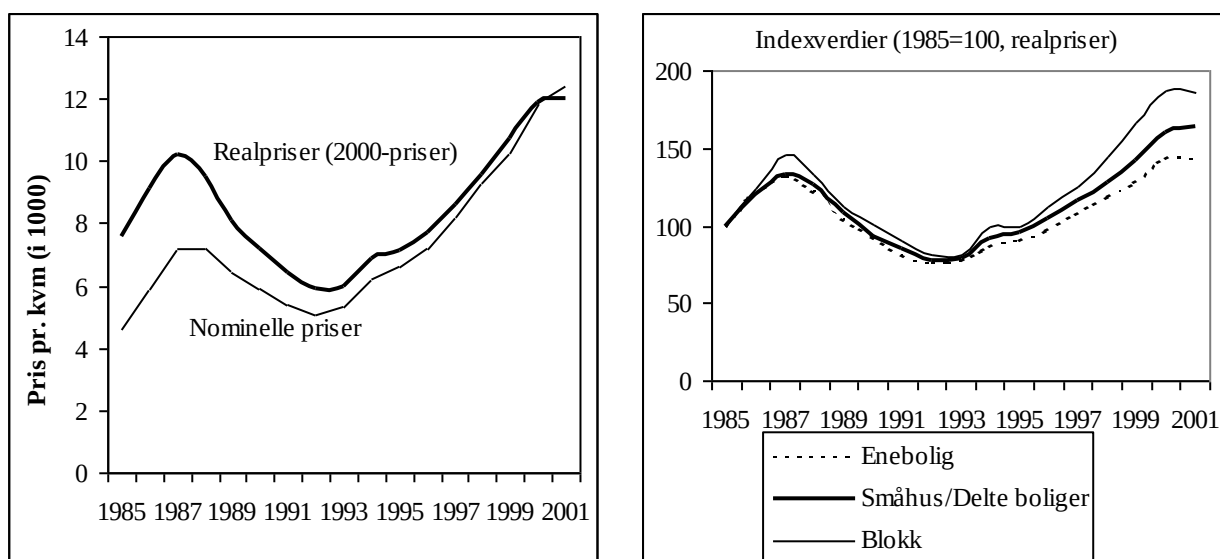
* Den gjennomsnittlige løpetiden for boliglånene har økt det siste året, særlig gjelder dette lån med høy belåningsgrad.

1 Innledning

Kredittilsynet har siden 1994 foretatt spørreundersøkelser av bankenes praksis for lån med pant i bolig. Undersøkelsen dette året følger mønsteret fra fjorårets. Årets utvalg bestod av 11 forretningsbanker og 21 sparebanker. De 32 bankene stod for om lag 85 prosent av lån med pant i bolig fra banker i Norge. Bankene ble bedt om å gjennomgå de 100 først utbetalte lån med pant i bolig etter 1. mars 2001. Den totale innrapporterte portefølje er på 2 936 lån, til en verdi av 1 791 mill.kr.

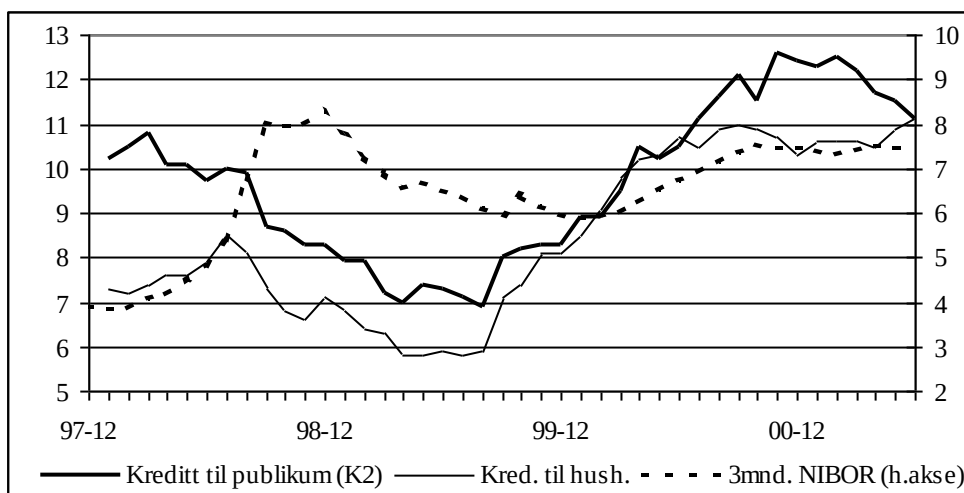
Etter sterk vekst i boligprisene i flere år har veksten så langt i år avtatt noe. Prisene lå i andre kvartal 3 prosent høyere enn i andre kvartal 2000. Korrigert for inflasjon lå boligprisene nå 24 prosent høyere enn i 1987 (Kilde: NEF/ECON).

Prisutvikling på boliger (Kilde: NEF/ECON - Årsdata, tall for 2001 er pr. 2. kvartal)



Den samlede innenlandske kredittvekst (K2) har vært svært høy i en lengre periode, på tross av en viss avdempning de siste månedene. Årsveksten i kreditt til husholdningene viser derimot fremdeles en svak økning, og var 11,1 prosent ved utgangen av juni d.å. Veksten er dermed nær doblet siste to år.

Utvikling i kredittvekst og 3-måneders pengemarkedsrente (Kilde: Norges Bank)



2 Finansieringsformål og verdigrunnlag

De innrapporterte lånene utgjorde 695 mill.kr. for forretningsbankene, og 1 097 mill.kr., for sparebankene. Bankene ble bedt om å dele den rapporterte porteføljen inn i en av tre kategorier, avhengig av formål for lånene, og utlånene fordelte seg som følger:

Tabell 2.1 *Finansieringsformål i prosent av total portefølje*

	Kjøp av bolig		Refinansiering		Andre formål	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Forretningsbanker	33,2 %	31,9 %	51,8 %	56,5 %	15,0 %	11,7 %
Sparebanker	23,3 %	32,4 %	57,0 %	50,0 %	19,7 %	17,6 %
Totalt	26,9 %	32,2 %	55,1 %	52,5 %	18,0 %	15,3 %

Andelen av lån som gjelder refinansiering har sunket noe i forhold til de to foregående års undersøkelse. Nær en tredjedel av den totale portefølje gikk i år til kjøp/nybygg av bolig. Det var stor variasjon bankene i mellom mhp. finansieringsformål.

Kun for 44 prosent av utlånene kunne bankene dokumentere verdigrunnlaget med takst, kjøpekontrakt eller uttalelse fra eiendomsmegler. Her var det stor ulikhet mellom forretningsbanker og sparebanker. Forretningsbankene hadde dokumentert verdigrunnlag i 78 prosent av tilfellene, mens tilsvarende for sparebankene var 28 prosent.

Det ble i undersøkelsen også bedt om nærmere informasjon om den del av porteføljen som gikk til kjøp av ny bolig.

Tabell 2.2 *Lån til boliger gjenstand for omsetning*

	Utlån i prosent av verdigrunnlag		Utlån i prosent av omsetningsverdi		Andel lån med tilleggssikkerhet		Verdi av till.sikkerhet i % av utlån	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Forretningsbanker	59,5 %	74,8 %	56,1 %	69,0 %	24,7 %	24,6 %	17,5 %	16,5 %
Sparebanker	72,1 %	66,3 %	73,6 %	66,4 %	16,6 %	22,1 %	13,5 %	12,8 %

For forretningsbankene utgjorde her omsetningsverdien 108 prosent av verdigrunnlaget, mens tilsvarende for sparebanker var 100 prosent. For forretningsbankene samlet er altså verdigrunnlaget i gjennomsnitt noe lavere enn omsetningsverdien. Gruppen av sparebanker rapporterte at verdigrunnlaget var likt omsetningsverdien, mens sparebankene i fjorårets undersøkelse rapporterte at verdigrunnlaget var *høyere* enn den faktiske omsetningsverdien. Også i årets undersøkelse rapporterte mer enn hver femte bank at utlån til dette formål oversteg forsvarlig verdigrunnlag, slik det er satt av banken.

Det var knyttet tilleggssikkerhet til drøyt hvert femte lån som gikk til kjøp av bolig.

3 Belåningsgrad

I tabell 3.1 er den totale porteføljen, for begge bankgrupper, fordelt etter belåningsgrad.

Tabell 3.1 *Andeler i de ulike belåningsgrader*

	Andeler (verdi)			Andel (antall lån)		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001
innenfor 60%	39,1 %	41,7 %	34,6 %	46,9 %	49,8 %	47,3 %
60-80%	35,7 %	33,0 %	34,8 %	30,0 %	28,9 %	29,1 %
80-100%	18,3 %	19,7 %	23,0 %	16,4 %	17,0 %	17,8 %
over 100%	7,0 %	5,6 %	7,6 %	6,7 %	4,3 %	5,8 %

Andelen lån med belåningsgrad over 80 prosent ble klart redusert i 1998 og 1999, mens den var uendret fra 1999 til 2000. I årets portefølje er det derimot en klar økning i lån som innebar høy belåningsgrad. Nær en tredjedel av porteføljen var nå utgjort av lån med en belåningsgrad over 80 prosent. Også for andelen lån over 100 prosent isolert har det vært en økning i år.

Forretningsbankene har økt andelen lån over 80 prosent av verdigrunnlaget de to siste årene, og i år har det også vært en økning i lån som innebar mer enn fullfinansiering. Total andel lån utover 80 prosent utgjorde 31,7 prosent, en økning på hele 11,2 prosentpoeng i forhold til undersøkelsen i 2000. Andelen utlån *uten* tilleggssikkerhet er uendret fra året før. Denne andelen reduseres klart med høy belåningsgrad, men fremdeles er mer enn fire av fem lån mellom 80 og 100 prosent uten slik sikkerhet. For lån utover 100 prosent av verdigrunnlaget har andelen uten tilleggssikkerhet økt slik at mer enn hvert annet slikt lån nå er gitt uten ekstra sikkerhetsstillelse

Tabell 3.2 *Belåningsgrad - forretningsbanker*

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Tilleggssikkerhet i prosent av utlån		Andel lån <i>uten</i> tilleggssikkerhet	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
innenfor 60%	44,9 %	33,8 %	49,3 %	46,9 %	6,3 %	6,0 %	96,5 %	95,9 %
60-80%	34,6 %	34,5 %	31,2 %	30,9 %	6,0 %	5,5 %	93,5 %	94,5 %
80-100%	17,1 %	23,5 %	16,3 %	15,8 %	18,2 %	9,8 %	77,1 %	82,4 %
over 100%	3,4 %	8,2 %	3,2 %	6,4 %	49,2 %	32,0 %	43,3 %	53,3 %
Sum					9,7 %	8,9 %	90,7 %	90,6 %

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

Sparebankene ligger i årets undersøkelse på et lavere nivå mhp. belåningsgrad enn forretningsbankene, selv om det også for denne gruppen har vært en viss økning i andel lån med høy belåningsgrad. Totalt utgjorde lånene over 80 prosent belåningsgrad nå 29,9 prosent av den totale portefølje, mot 28,1 prosent i fjorårets undersøkelse. Økningen har i hovedsak kommet for intervallet 80-100 prosent, mens andelen lån som innebar mer enn fullfinansiering bare økte svakt. Sparebankene har en svak reduksjon i lån med høy belåningsgrad som ikke har tilleggssikkerhet, men ligger fremdeles høyere enn forretningsbankene. Sparebankene har redusert andelen lån utover 100 prosent av verdigrunnlaget hvor det ikke er stilt tilleggssikkerhet, men fremdeles er det kun knyttet slik sikkerhet til hvert tredje lån utover 100 prosent.

Tabell 3.3 Belåningsgrader - sparebanker

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Tilleggssikkerhet i prosent av utlån		Andel lån uten tilleggssikkerhet	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001	2000	2001
innenfor 60%	39,9 %	35,2 %	50,0 %	47,5 %	5,3 %	5,8 %	95,6 %	95,9 %
60-80%	32,0 %	35,0 %	27,9 %	28,3 %	6,1 %	7,0 %	92,8 %	90,8 %
80-100%	21,2 %	22,7 %	17,3 %	18,8 %	7,9 %	9,8 %	85,3 %	85,6 %
over 100%	6,9 %	7,2 %	4,8 %	5,6 %	16,5 %	20,2 %	70,3 %	64,0 %
Sum					6,9 %	8,2 %	91,8 %	90,8 %

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

4 Prising av lån

Bankene har gitt opplysninger om rentevilkår for den aktuelle porteføljen, både ”normale” renter som oppgitt i prislister, og faktiske renter. I tillegg er det opplyst om hvor mange lån som var priset lavere/høyere enn normal-renten. Lånene ble vektet med det aktuelle låns andel av utlån i hvert belåningsgrad-intervall. En riktig prising av risiko gir økte renter for økt belåningsgrad, noe som gjenspeiles i de rapporterte normal-renter. Spredningen mellom bankene i de rapporterte normal-renter øker med belåningsgrad.

Det er tildels stor forskjell fra normal-renter og de faktiske vilkår som kundene tilbys, og det gis oftere lavere enn høyere rente, jamfør tabell 4.1 og 4.2. Dette medfører at de faktiske rentene i mindre grad enn normalrentene gjenspeiler den økte risikoen ved høye belåningsgrader.

Tabell 4.1 Avvik mellom faktiske renter og oppgitte normalrenter – Forretningsbanker

	2000 Andel lån		2001 Andel lån	
	Høyere	Lavere	Høyere	Lavere
innenfor 60%	16,9 %	12,6 %	33,9 %	12,1 %
60%-70%	18,1 %	44,8 %	24,6 %	48,4 %
70%-80%	15,9 %	42,6 %	25,1 %	35,3 %
80%-90%	13,9 %	51,5 %	10,5 %	60,5 %
90%-100%	19,2 %	51,9 %	12,9 %	69,4 %
over 100%	26,7 %	50,0 %	0,0 %	76,7 %

Andelen lån med lavere rente enn normalrenten har økt for alle de tre intervaller med høyeste belåningsgrad. Samtidig har andelen lån priset høyere enn normalrenten sunket for de samme intervaller. Mer enn to tredjedeler av lånene med belåningsgrad over 80 prosent var gitt lavere rente enn normalrenten den enkelte bank hadde satt.

Tabell 4.2 Avvik mellom faktiske renter og oppgitte normalrenter – Sparebanker

	2000 Andel lån		2001 Andel lån	
	Høyere	Lavere	Høyere	Lavere
innenfor 60%	19,2 %	11,5 %	17,5 %	10,1 %
60%-70%	16,3 %	44,2 %	13,3 %	52,6 %
70%-80%	15,7 %	43,6 %	16,5 %	39,6 %
80%-90%	15,9 %	44,9 %	9,5 %	49,5 %
90%-100%	6,8 %	35,4 %	3,9 %	47,7 %
over 100%	7,9 %	46,5 %	4,5 %	50,5 %

Også for sparebankene har andelen lån priset lavere enn oppgitte normalrenter økt for de tre høyeste belåningsgradene, mens andelen som er priset lavere er redusert. Nær halvparten av lån med belåningsgrad over 80 prosent var priset lavere enn oppgitte normalrenter.

Norske boliglånskunder har ingen tradisjon for å inngå fastrenteavtaler. Etter renteøkningen høsten 1998 viste boliglånsundersøkelsen i 1999 en sterk vekst i etterspørselen etter slike avtaler. De siste to årene har derimot etterspørselen igjen sunket til kun et marginalt omfang, jamfør tabell 4.3.

Tabell 4.3 Andel av utlånsporteføljen med fast rente

	Fast rente		
	1999	2000	2001
Forretningsbanker	13,2 %	0,5 %	0,9 %
Sparebanker	13,7 %	0,4 %	0,4 %

5 Gjennomsnittlig løpetid

I situasjoner hvor låntagere får redusert betalingsevne (pga. renteøkning, inntektsbortfall eller annet) kan det være ønskelig at bankene kan øke avdragstiden for å unngå mislighold.

I tabell 5.1 vises gjennomsnittlig løpetid for de ulike belåningsgradene for forretningsbanker og sparebanker.

Tabell 5.1 Gjennomsnittlig løpetid (år) etter belåningsgrad

		under 60 %	60-70 %	70 -80 %	80-90 %	90-100 %	over 100 %	TOTALT
Forr.banker	2001	14,6	14,9	18,3	19,0	17,7	19,8	16,5
...	2000	13,9	16,7	17,7	17,2	16,4	17,1	14,3
Sparebanker	2001	14,0	16,6	18,2	18,3	18,0	20,3	16,7
...	2000	12,6	15,8	16,3	16,5	15,9	18,5	14,9

Ser man på gjennomsnittet av bankene virker det som om man har en viss fleksibilitet mhp. å øke nedbetalingstiden i og med at løpetiden på lån over 80% ligger fra 18 til drøyt 20 år. Gjennomsnittlig løpetid har økt klart de siste to årene, særlig gjelder dette for lån med høye belåningsgrader.

6 Rutiner for vurdering av tilbakebetalingsevne

Tapsrisikoen knyttet til bankenes boliglånsporteføljen vil, i tillegg til sikkerheten for det enkelte lån, være avhengig av låntagers tilbakebetalingsevne. En grundig kredittvurdering er viktig for å begrense faren for at låntagerne kommer i økonomiske problemer, for eksempel som følge av renteøkninger eller uforutsette, negative, endringer av husholdningens inntektsnivå.

Av disse årsakene blir bankene i undersøkelsen også bedt om å redegjøre for kredittvurderingene som ligger til grunn for den aktuelle porteføljen. Disse opplysningene er for en stor del av kvalitativ art.

Bankene rapporterer om stor grad av individuell vurdering av lånesøknader, støttet opp av modeller for beregning av likviditetsoverskudd. Slike modeller kan for eksempel være basert på satser utarbeidet av Statens Institutt for Forbruksforskning (SIFO) for ulike størrelser på husholdningen. Enklere sjablongmessige regler blir også benyttet (eks. samlet gjeld kan ikke

overstige 2,5 ggr. brutto inntekt.) Flertallet av bankene opererer i sine kredittvurderinger med sikkerhetsmarginer for renteøkninger i størrelsesorden 3 prosentpoeng, men her forekommer det også banker som opplyser om at det er tatt hensyn kun til mindre renteøkninger, helt ned til 1 prosentpoeng. Det har vist seg at svingninger i rentenivået, også på relativt kort sikt, har oversteget dette. De siste tre årene har pengemarkedsrenten variert mellom 4 og 7,5 prosent, slik at en så lav sikkerhetsmargin virker å være for beskjeden. Enkelte banker opplyser at de opererer med en "normal" nedbetalingsplan over 15 år for å ha en åpning for forlengelse gitt for eksempel renteøkninger.

For lån utover 80% belåningsgrad oppgir de fleste bankene at krav til tilbakebetalingsevne og tilleggssikkerhet skal tillegges større vekt. Enkelte banker har i slike saker også regler om at saksbehandler skal forelegge lånesaken for det overordnede ledd i organisasjonen. Kundehistorikk vil også komme inn i bildet i saksbehandleres kredittvurdering, særlig for høyere belåningsgrad virker dette å bli tillagt sterkere vekt..

I praksis viser likevel undersøkelsen at tilleggssikkerhet bare i begrenset grad kreves, jamfør tabellene 3.2 og 3.3, og at det heller ikke fremgår av alle lånesakene at tilbakebetalingsevnen er skikkelig vurdert.

7 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 7.1 *Betalingsproblemer i fjorårets portefølje*

	Antall saker	Andel av portef. (antall)	Sum verdi (mill.kr.)	Andel av portef. (verdi)	Andel over 60%
Forretningsbanker	23	2,7 %	16,3	2,8 %	61 %
Sparebanker	97	5,1 %	57,8	5,8 %	70 %

Antall saker rapportert med betalingsproblemer i fjorårets portefølje var noe høyere enn i tilsvarende undersøkelse i 2000. I fjorårets undersøkelse var andelene (basert på antall lån) 2,5 prosent for forretningsbankene og 4,4 prosent for sparebankene.

Andelen av "problemengasjementene" som var lån med belåningsgrad over 60 prosent har gått ned fra 71 prosent for forretningsbankene, og økt fra 64 prosent for sparebankene.