

Boliglånsundersøkelsen 2003

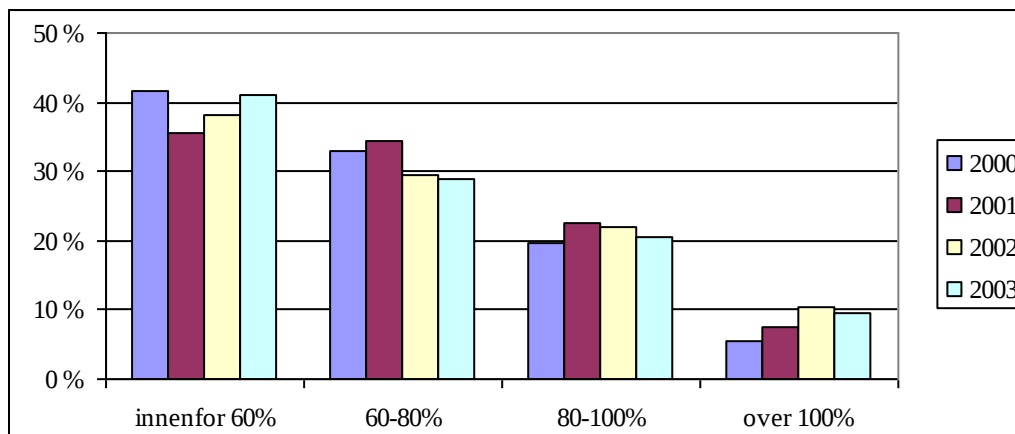
Offentlig versjon

-0-0-0-

* Andelen av rapporterte utlån hvor lånene utgjorde over 80 prosent av verdigrunnlaget var 30,1 prosent av porteføljen, en reduksjon på 2,4 prosentpoeng sammenlignet med året før. Også for lån over 100 prosent belåningsgrad var det en svak nedgang, til 9,5 prosent av porteføljen. Andelen lån over 80 prosent belåningsgrad var marginalt høyere enn i 2002 for forretningsbankene, og utgjorde 29 prosent av den rapporterte portefølje. Tilsvarende for sparebankene var en reduksjon fra 35 til 30 prosent.

* Boligprisene i juli var 0,8 prosent høyere enn ett år tidligere.

Andeler innenfor ulike belåningsgrader, hele utvalget, 2000-2003



* Bankene har bare i begrenset grad tilleggssikkerhet knyttet til lån med høy belåningsgrad. For forretningsbankene var mer enn annethvert lån over 100 prosent gitt uten tilleggssikkerhet. Sparebankene hadde tilleggssikkerhet til noe over halvparten av lån over 100 prosents belåningsgrad.

* Sterk konkurranse om lånekundene kan medvirke til at de faktiske renter er klart lavere enn de oppgitte normalrenter. Faktiske renter øker likevel med økt belåningsgrad. I årets portefølje var 13 prosent av lånene fastrente-avtaler, mens slike lån bare hadde et marginalt omfang de foregående tre årene.

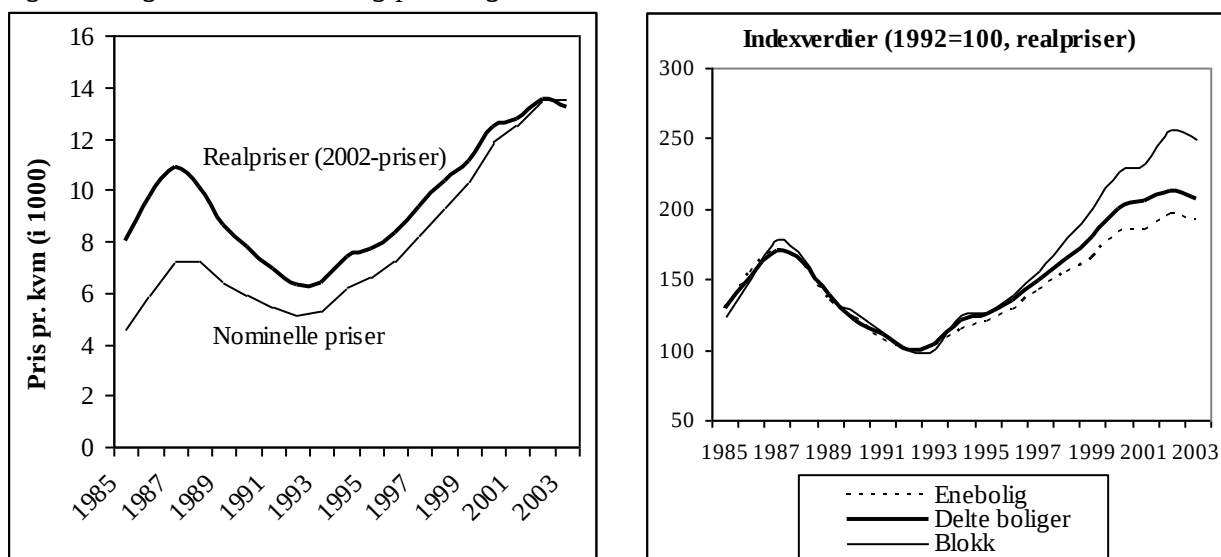
1 Innledning

Kredittilsynet har siden 1994 foretatt spørreundersøkelser av bankenes praksis for lån med pant i bolig. Årets utvalg bestod av 10 forretningsbanker og 22 sparebanker. Bankene ble bedt om å gjennomgå de 100 første utbetalte lån med pant i bolig etter 1. mars 2003. Den totale innrapporterte portefølje var på 3018 lån, med pålydende 2040 mill. kroner.

På det tidspunkt boliglånene ble utbetalt var årsveksten i boligpriser 2,0 prosent (pr. februar.)

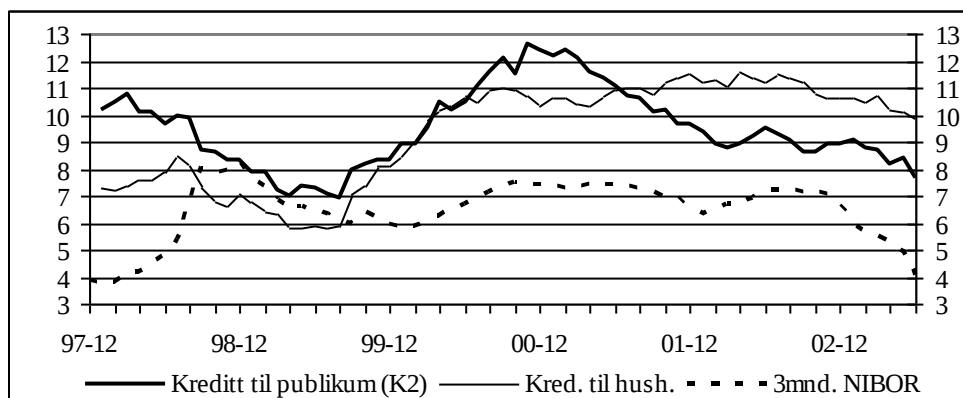
Boligprisene ved utgangen av juli var 0,8 prosent høyere enn ett år tidligere¹. Både delte boliger og leiligheter hadde en prisnedgang, på hhv. 1,0 og 1,4 prosent, mens prisen på eneboliger var 3,2 prosent høyere enn året før.

Figur 1.1 og 1.2 Prisutvikling på boliger



Kredittveksten til publikum (K2) har vært synkende de siste kvartalene. Etter å ha ligget over 10 prosent i perioden april 2000 til oktober 2001 var veksten i juni kommet ned i 7,7 prosent. Det er særlig kredittveksten til husholdninger som har trukket K2-veksten opp de siste 18 månedene, men det har vært en svak nedgang også her, til 9,9 prosent i juni.

Figur 1.3 Kredittvekst og renteutvikling (t.o.m. juni 2003)²



¹ Kilde: NEF/EFF/FINN.no/ECON

² Kilde: Norges Bank

2 Finansieringsformål og verdigrunnlag

De innrapporterte lånene utgjorde 641 mill.kr. for forretningsbankene, og 1399 mill.kr., for sparebankene. De innrapporterte lån med pant i bolig hadde samlet sett en belåningsgrad på 48 prosent. Bankene ble bedt om å dele 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		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003	2001	2002	2003
Forretningsbanker	31,9 %	32,7 %	25,9 %	56,5 %	55,2 %	68,6 %	11,7 %	12,1 %	5,6 %
Sparebanker	31,1 %	34,6 %	22,5 %	51,8 %	50,5 %	64,2 %	17,2 %	14,9 %	13,4 %
Totalt	31,3 %	33,9 %	23,5 %	53,5 %	52,2 %	65,6 %	15,2 %	13,8 %	10,9 %

Nær to tredjedeler av porteføljen gikk i år til refinansiering av tidligere lån, mens en fjerdedel gikk til kjøp av bolig. Om man ser på *antall* lån i stedet for lånebeløp ville drøyt hvert sjette lån gått til kjøp av bolig. Den lavere andelen forklares av at det gjennomsnittlige lån til kjøp av bolig er betydelig større enn lån til de andre formålene. Det gjennomsnittlige lån til kjøp av bolig var likevel 11 prosent lavere enn året før.

Bankene rapporterte at de i bare 41 prosent av sakene hadde verdigrunnlag *dokumentert* i form av takst, kjøpekontrakt eller uttalelse fra eiendomsmegler. Som tidligere år var det størst grad av dokumentasjon i forretningsbankenes rapporterte portefølje, med 64 prosent av sakene. Tilsvarende for sparebankene var 33 prosent.

Utlånene til sparebankene utgjorde 48 prosent av boligmassens verdigrunnlag, mens det tilsvarende for forretningsbankene var 49 prosent.

Kredittilsynet ønsket også 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	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Forretningsbanker	74,7 %	71,7 %	69,0 %	61,8 %	26,2 %	18,3 %
Sparebanker	76,6 %	60,1 %	77,6 %	62,6 %	23,3 %	26,0 %
Totalt	76,0 %	63,7 %	74,8 %	62,3 %	24,1 %	25,6 %

For disse utlånene samlet var omsetningsverdien 102 prosent av det fastsatte verdigrunnlaget. Her har det de siste årene vært ulikheter mellom de to grupper av banker. Også i år rapporterte sparebankene at omsetningsverdien var *lavere* enn det fastsatte verdigrunnlag, med 96 prosent. Forretningsbankenes omsetningsverdi var derimot 116 prosent av verdigrunnlaget.

3 Belåningsgrad

Andelen lån med belåningsgrad over 80 prosent av verdigrunnlaget sank fra 32,5 prosent³ i fjorårets portefølje til 30,1 prosent i årets undersøkelse. Også for lån utover 100 prosent, isolert, var det en viss reduksjon. I tabell 3.1 er den totale porteføljen fordelt etter belåningsgrad.

Tabell 3.1 Utlån etter belåningsgrad (prosent av total portefølje)

	Andeler (verdi)			Andel (antall lån)		
	2001	2002	2003	2001	2002	2003
innenfor 60%	35,6 %	38,1 %	40,9 %	48,0 %	48,7 %	50,1 %
60-80%	34,4 %	29,4 %	29,0 %	28,5 %	26,2 %	26,2 %
80-100%	22,6 %	21,9 %	20,5 %	17,7 %	17,6 %	16,5 %
over 100%	7,4 %	10,5 %	9,5 %	5,8 %	7,5 %	7,3 %

Andelen lån over 80 prosent belåningsgrad i forretningsbankenes portefølje var 29,4 prosent. Dette var marginalt høyere enn i fjorårets undersøkelse. For lån utover 100 prosent av verdigrunnlaget var det en mer markert økning siste år. Andelen utlån *uten* tilleggssikkerhet er relativt stabil sett i forhold til året før. Denne andelen reduseres med høy belåningsgrad. Mer enn annethvert lån over 100 prosent hadde i årets undersøkelse ingen tilleggssikkerhet, mot kun hvert tredje lån i fjorårets undersøkelse.

Tabell 3.2 Utlån etter belåningsgrad – Forretningsbanker

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Tilleggssikkerhet i prosent av utlån		Andel lån uten tilleggssikkerhet	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
innenfor 60%	39,8 %	38,5 %	50,5 %	50,4 %	12,7 %	5,0 %	96,5 %	95,6 %
60-80%	31,0 %	32,1 %	26,0 %	26,4 %	4,3 %	5,9 %	95,5 %	93,5 %
80-100%	20,6 %	19,5 %	16,7 %	15,2 %	11,7 %	8,8 %	80,1 %	83,1 %
over 100%	8,6 %	9,9 %	6,9 %	8,0 %	45,7 %	38,3 %	37,9 %	52,3 %
Sum					12,7 %	9,3 %	89,5 %	89,7 %

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

I gruppen av sparebanker var andelen over 80 prosent belåningsgrad redusert fra i fjor til i år. Totalt utgjorde slike lån 30,4 prosent av porteføljen; 4,5 prosentpoeng lavere enn i fjorårets undersøkelse. Sterkest nedgang var det for lån over 100 prosent belåningsgrad, som nå utgjorde 9,4 prosent av porteføljen. Andelen lån med høy belåningsgrad som ikke har tilleggssikkerhet var stabil sammenlignet med året før. For lån utover fullfinansiering var drøyt hvert annet lån gitt med tilleggssikkerhet.

Tabell 3.3 Utlån etter belåningsgrad – Sparebanker

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Tilleggssikkerhet i prosent av utlån		Andel lån uten tilleggssikkerhet	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
innenfor 60%	36,9 %	42,0 %	47,9 %	50,0 %	7,0 %	13,3 %	94,9 %	93,6 %
60-80%	28,2 %	27,5 %	26,2 %	26,1 %	10,0 %	9,2 %	90,5 %	91,1 %
80-100%	23,0 %	21,1 %	18,1 %	17,0 %	12,6 %	12,5 %	80,7 %	81,8 %
over 100%	11,9 %	9,4 %	7,8 %	7,0 %	37,9 %	33,9 %	45,6 %	46,8 %
Sum					12,7 %	13,9 %	87,5 %	87,7 %

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

³ På grunn av avrunding kan enkelte verdier i teksten avvike marginalt fra tabellene

For lån som innebar over 100 prosent belåningsgrad ble bankene bedt om å presisere i hvor mange av sakene *summen* av hovedsikkerhet og tilleggssikkerhet var lavere enn det aktuelle lånebeløp. For samtlige banker i utvalget viste det seg at dette gjaldt nær hvert annet lån. Gruppen av sparebanker rapporterte at 47 prosent av lånene var undersikret, mens tilsvarende for forretningsbankene var 51 prosent.

4 Prising av lån

Bankene har gitt opplysninger om rentevilkår for den aktuelle porteføljen. Lånene ble vektet med det aktuelle låns andel av utlån i hvert belåningsgradintervall. En riktig prising av risiko tilsier økte renter for økt belåningsgrad, noe som gjenspeiles i de rapporterte normalrenter. Det var størst avvik fra normalrentene for høye belåningsgrader.

I tabell 4.1 vises gjennomsnittlige, faktiske, rentesatser for de ulike belåningsgradene. Det fremgår at renten i hovedsak øker med økt belåningsgrad. Tallene for høye belåningsgrader påvirkes blant annet av at flere banker opererer med spesielle betingelser for førstehjemslån. Slike lån gis gjerne opptil 90 prosent belåningsgrad, med rentebetingelser som om det lå innenfor 60 prosent.

Tabell 4.1 Gjennomsnittlige rentesatser

	Innenfor 60%	60-70%	70-80%	80-90%	90-100%	Over 100%
Forr.banker	6,8	6,9	7,1	7,3	7,1	7,1
Sparebanker	6,9	6,9	7,3	7,3	7,6	7,5

Norske boliglånskunder har historisk sett i svært liten utstrekning inngått fastrenteavtaler på sine boliglån. I årets undersøkelse var omfanget av fastrenteavtaler betydelig høyere enn de foregående år, 13 prosent. Andelen fastrentelån var gjennomgående høyere for de større bankene, selv om enkelte av de mindre bankene også lå høyere enn gjennomsnittet.

Tabell 4.2 Andelen fastrentelån (prosent av alle innrapporterte lån)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Forretningsbanker	0,4 %	13,2 %	0,5 %	0,9 %	5,1 %	20,3 %
Sparebanker	0,4 %	13,7 %	0,4 %	0,4 %	0,8 %	10,3 %
Totalt	0,4 %	13,5 %	0,4 %	0,5 %	2,0 %	13,0 %

5 Gjennomsnittlig løpetid

I situasjoner hvor låntagere får redusert betalingsevne (pga. renteøkning, inntektsbortfall eller annet) har det vært vanlig at bankene har økt avdragstiden for å unngå mislighold. I tabell 5.1 vises derfor 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	2003	16,6	16,1	19,8	16,3	18,4	21,8	17,6
...	2002	15,5	18,2	18,6	19,0	19,9	19,3	17,5
Sparebanker	2003	14,7	16,4	18,0	18,4	20,3	20,6	17,0
...	2002	14,0	17,8	17,8	19,4	18,9	19,0	17,1

Ser man på gjennomsnittet av bankene virker det som om man fremdeles har en viss fleksibilitet, med hensyn på å øke nedbetalingstiden, ettersom løpetiden på lån med belåningsgrad over 80 prosent ligger rundt 20 år. For belåningsgrad over 100 prosent har begge grupper av banker i år en gjennomsnittlig løpetid høyere enn 20 år, en klar økning fra de siste årenes undersøkelser.

6 Rutiner for vurdering av tilbakebetalingsevne

Bankene rapporterer om stor grad av individuell vurdering av lånesøknader, støttet opp av modeller for beregning av likviditetsoverskudd, for eksempel budsjettmodeller utviklet av Statens Institutt for Forbruksforskning - SIFO. Enklere sjablongmessige regler blir også benyttet (eks. samlet gjeld kan ikke overstige 2,5 ggr. husholdningens brutto inntekt), enkelte banker virker å støtte seg til slike vurderinger i nokså stor grad.

Flertallet av banker opererer med sikkerhetsmarginer for renteøkninger i størrelsesorden 3 prosentpoeng. Også her er det en viss variasjon, med sikkerhetsmarginer som spenner fra 1 til 5 prosentpoeng.

For lån utover 80% belåningsgrad opplyser bankene at krav til tilbakebetalingsevne, tilleggssikkerhet og panteobjektets forventede verdi tillegges større vekt. Flere banker har også krav til saksbehandling på et høyere nivå for belåningsgrader over 80 prosent.

I årets undersøkelse ble bankene bedt om å opplyse om det var gjennomført egne analyser av forventet verdiutvikling for boligene stilt som pant i bankenes utlånsporteføljer. Bakgrunnen var usikkerhet om utviklingen på de stille sikkerheter i en situasjon hvor aktiviteten i norsk økonomi var svak, og arbeidsledigheten var stigende. Kun et fåtall banker opplyste å ha foretatt slike formaliserte analyser på egen hånd. Øvrige aktørers vurderinger, for eksempel eiendomsmeglere, blir i stedet benyttet. Enkelte banker opplyste å ha tatt i bruk (evt. ha under utvikling) sensitivitetsmodeller for bankens sikkerheter gitt boligprisfall.

7 Betalingsproblemer

Bankene har opplyst om hvor mange av fjorårets 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	35	4,2 %	39,0	5,7 %	49 %
Sparebanker	114	5,2 %	80,0	6,2 %	66 %

Antall saker rapportert med betalingsproblemer i fjorårets portefølje er bare svakt høyere enn i tilsvarende undersøkelse i 2002. I fjorårets undersøkelse var andelene (basert på antall lån) 4,5 prosent for forretningsbankene og 4,2 prosent for sparebankene.