

Boliglånsundersøkelsen 2002

Offentlig versjon

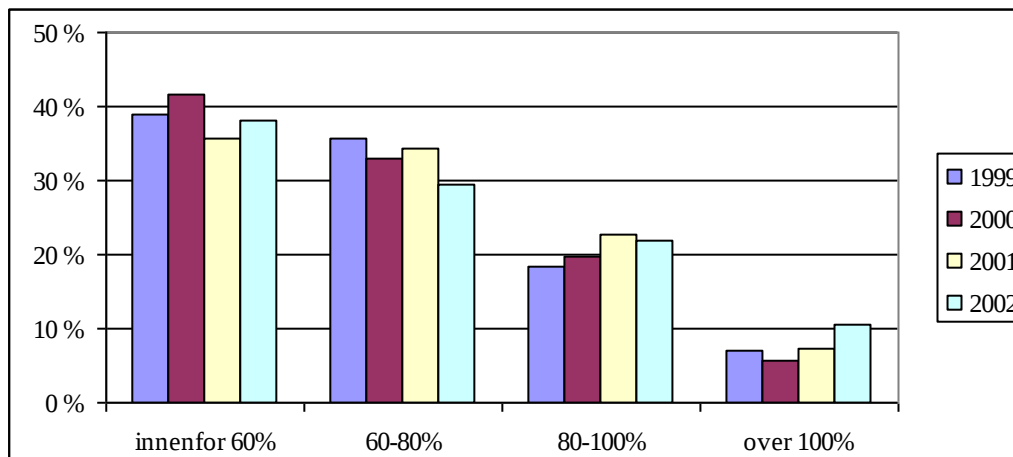
Årets undersøkelse omfattet 33 banker, som ble bedt om å gjennomgå de 100 først utbetalte lån med pant i bolig etter 1.mars 2002.

-O-O-O-

* Andelen av rapporterte utlån hvor lånene utgjorde over 80 prosent av verdigrunnlaget var økt til 32,5 prosent av porteføljen i årets undersøkelse. Også for lån over 100 prosent belåningsgrad var andelen økt, og utgjorde 10,5 prosent av de innrapporterte lån. Andelen lån over 80 prosent belåningsgrad var økt betraktelig for sparebankene, og utgjorde 35 prosent av den rapporterte portefølje. Tilsvarende for forretningsbankene var 29 prosent.

* Boligprisene har fortsatt å stige det siste året, og i perioden fra utgangen av første halvår i fjor til første halvår i år var veksten 10 prosent¹.

Andeler innenfor ulike belåningsgrader, hele utvalget, 1999-2002



* Bankene har bare i begrenset grad tilleggssikkerhet knyttet til lån med høy belåningsgrad. For sparebankene var nær hvert annet lån utover fullfinansiering gitt med tilleggssikkerhet. For forretningsbankene var hvert tredje lån utover 100 prosent belåningsgrad gitt uten tilleggssikkerhet.

* Sterk konkurranse om lånekundene kan medvirke til at de faktiske renter er klart lavere enn de oppgitte normalrenter. Faktiske renter viser likevel en økende tendens med økt belåningsgrad. Kun 2 prosent av boliglånene var fastrenteavtaler.

¹ Kilde: NEF/EFF/FINN.no/ECON

1 Innledning

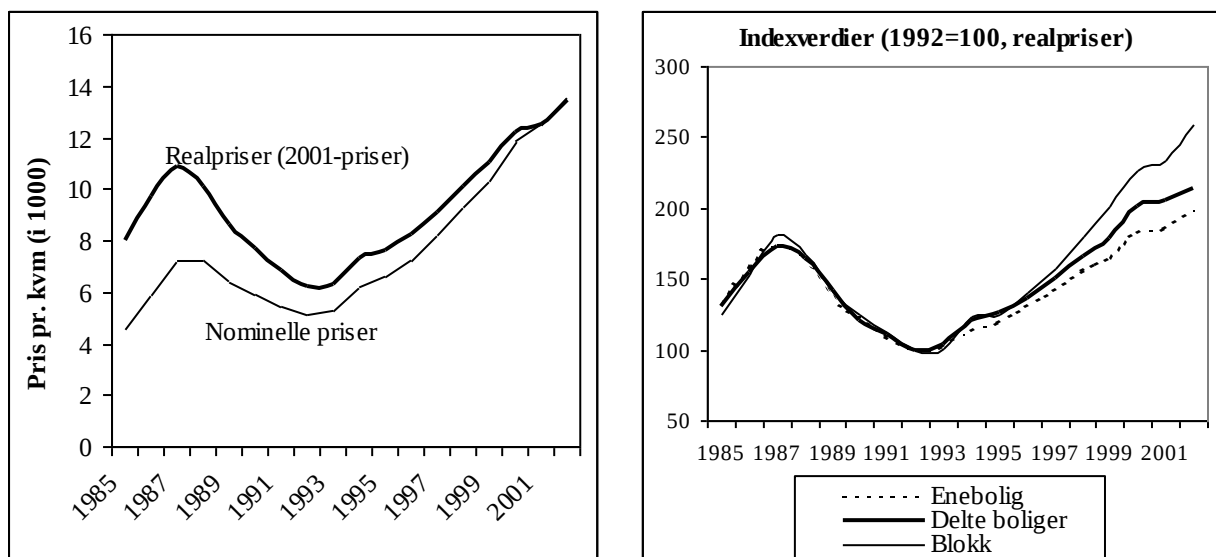
Kredittilsynet har siden 1994 foretatt spørreundersøkelser av bankenes praksis for lån med pant i bolig. Undersøkelsen dette året følger mønsteret fra fjorårets.

Årets utvalg bestod av 11 forretningsbanker (inklusive en utenlandsk filial) og 22 sparebanker. Bankene ble bedt om å gjennomgå de 100 først utbetalte lån med pant i bolig etter 1. mars 2002. Den totale innrapporterte portefølje er på 2985 lån, til en verdi på 2.029 mill. kroner.

Boligprisene ved utgangen av første halvår var 10 prosent høyere enn ett år tidligere. Sterkest vekst i perioden hadde leiligheter, hvor prisene var steget med 14 prosent. Eneboliger steg med 10 prosent, mens delte boliger steg med 6 prosent.

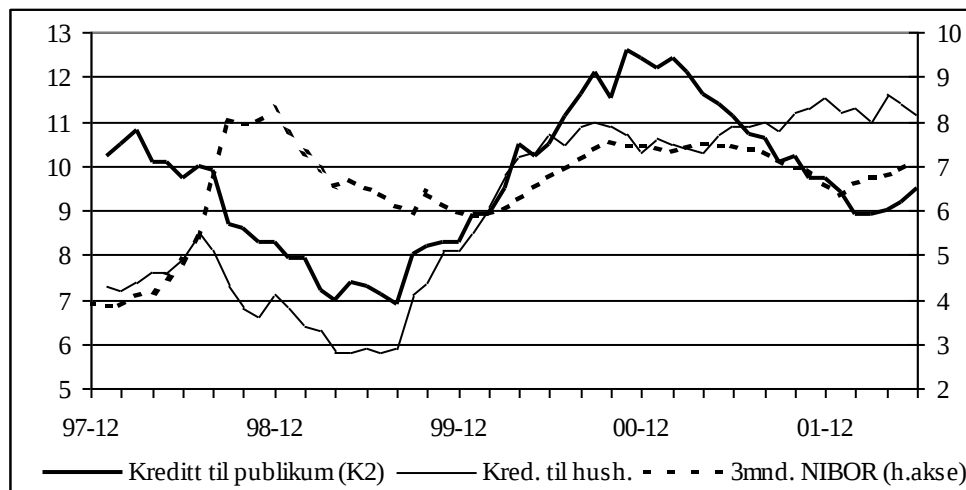
Figur 1.1 og 1.2 Prisutvikling på boliger

(Kilde: NEF/EFF/FINN.no/ECON Årsdata, tall for 2002 er pr. utgangen av første halvår)



Kredittveksten til publikum (K2) økte i andre kvartal, etter å ha falt siden slutten av 2000. Kredittveksten til husholdningene har holdt seg på et meget høyt nivå over lengre tid, og var ved utgangen av juni 2002 11,1 prosent.

Figur 1.3 Kredittvekst og renteutvikling (t.o.m. andre kvartal 2002, Kilde: Norges Bank)



2 Finansieringsformål og verdigrunnlag

De innrapporterte lånene utgjorde 742 mill.kr. for forretningsbankene, og 1287 mill.kr., for sparebankene. De innrapporterte lån med pant i bolig utgjorde 49 prosent av boligenes verdigrunnlag fastsatt av bankene. Bankene ble bedt om å dele den rapporterte porteføljen inn i en av tre kategorier, og utlånene fordelte seg som følger:

Tabell 2.1 Finansieringsformål (i prosent av total portefølje)

	Kjøp av bolig		Refinansiering		Andre formål	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Forretningsbanker	31,9 %	32,7 %	56,5 %	55,2 %	11,7 %	12,1 %
Sparebanker	31,1 %	34,6 %	51,8 %	50,5 %	17,2 %	14,9 %
Totalt	31,3 %	33,9 %	53,5 %	52,2 %	15,2 %	13,8 %

Også i år gikk over halvparten av utlånene til refinansiering av tidligere lån, mens en tredjedel gikk til kjøp av bolig. Om man ser på *antall* lån i stedet for lånebeløp ville drøyt hvert femte 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 18 prosent høyere enn året før, noe som kan forklares av veksten i boligpriser og en høyere gjennomsnittlig belåningsgrad.

Bankene rapporterte at de i 46 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 69 prosent av sakene. Tilsvarende for sparebankene var 37 prosent.

Begge grupper av banker rapporterte at utlånene utgjorde 49 prosent av boligmassens verdigrunnlag.

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	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Forretningsbanker	74,8 %	74,7 %	69,0 %	69,0 %	24,6 %	22,4 %
Sparebanker	66,3 %	76,8 %	66,3 %	78,5 %	21,0 %	22,7 %

For forretningsbankene utgjorde omsetningsverdien for boliger som var gjenstand for omsetning 108 prosent av verdigrunnlaget satt av bankene, mens tilsvarende for sparebanker var 99 prosent. For sparebankene som gruppe var dermed verdigrunnlaget satt noe høyere enn faktisk omsetningsverdi.

3 Belåningsgrad

Andelen lån med belåningsgrad over 80 prosent av verdigrunnlaget steg fra 30,0 prosent i fjorårets portefølje til 32,5 prosent i årets undersøkelse. Økningen skjedde for lån utover 100 prosent. I tabell 3.1 er den totale porteføljen, for begge bankgrupper, fordelt etter belåningsgrad.

Tabell 3.1 Utlån etter belåningsgrad (prosent av total portefølje)

	Andeler (verdi)			Andel (antall lån)		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002
innenfor 60%	41,7 %	35,6 %	38,1 %	49,8 %	48,0 %	48,7 %
60-80%	33,0 %	34,4 %	29,4 %	28,9 %	28,5 %	26,2 %
80-100%	19,7 %	22,6 %	21,9 %	17,0 %	17,7 %	17,6 %
over 100%	5,6 %	7,4 %	10,5 %	4,3 %	5,8 %	7,5 %

Andelen lån over 80 prosent belåningsgrad i forretningsbankenes portefølje var 29,2 prosent. Dette var 2,5 prosentpoeng lavere enn i fjorårets undersøkelse. Det var likevel en svak økning i lån utover 100 prosents belåningsgrad. Andelen utlån *uten* tilleggssikkerhet er relativt stabil sett i forhold til året før. Denne andelen reduseres med høy belåningsgrad, og det har her vært en klar forbedring fra fjorårets undersøkelse. Nær to tredjedeler av lån utover 100 prosent hadde i år tilleggssikkerhet, mot knapt hvert annet lån i fjor.

Tabell 3.2 Utlån etter belåningsgrad – Forretningsbanker

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Tilleggssikkerhet i prosent av utlån		Andel lån uten tilleggssikkerhet	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
innenfor 60%	33,8 %	39,8 %	46,9 %	50,5 %	6,0 %	12,7 %	95,9 %	96,5 %
60-80%	34,5 %	31,0 %	30,9 %	26,0 %	5,5 %	4,3 %	94,5 %	95,5 %
80-100%	23,5 %	20,6 %	15,8 %	16,7 %	9,8 %	11,7 %	82,4 %	80,1 %
over 100%	8,2 %	8,6 %	6,4 %	6,9 %	32,0 %	45,7 %	53,3 %	36,2 %
Sum					8,9 %	12,7 %	90,6 %	89,4 %

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

I gruppen av sparebanker var det en markert høyere andel over 80 prosent belåningsgrad enn foregående år. Totalt utgjorde slike lån 34,9 prosent av porteføljen; 5,9 prosentpoeng mer enn i fjorårets undersøkelse. Sterkest økning var det for lån over 100 prosent belåningsgrad, som nå utgjorde 11,9 prosent av porteføljen. Også sparebankene har redusert andelen lån med høy belåningsgrad som ikke har tilleggssikkerhet. For lån utover fullfinansiering var nå mer enn hvert annet lån gitt med tilleggssikkerhet, mens det i fjorårets undersøkelse kun var hvert tredje lån.

Tabell 3.3 Utlån etter belåningsgrad – Sparebanker

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Tilleggssikkerhet i prosent av utlån		Andel lån uten tilleggssikkerhet	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
innenfor 60%	36,6 %	36,9 %	48,4 %	47,9 %	6,7 %	7,0 %	95,4 %	94,9 %
60-80%	34,4 %	28,2 %	27,5 %	26,2 %	8,7 %	10,0 %	90,9 %	90,5 %
80-100%	22,1 %	23,0 %	18,5 %	18,1 %	9,5 %	12,6 %	86,0 %	80,7 %
over 100%	6,9 %	11,9 %	5,5 %	7,8 %	20,3 %	37,9 %	65,3 %	45,6 %
Sum					8,9 %	12,7 %	90,8 %	87,5 %

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

For lån som innebar over 100 prosent belåningsgrad ble bankene i årets undersøkelse 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 fire av ti lån. De to gruppene banker var tilnærmet like på dette punktet, med 38 prosent for forretningsbankene og 41 prosent for sparebankene.

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 normalrenten. Lånene ble vektet med det aktuelle låns andel av utlån i hvert belåningsgradintervall. En riktig prising av risiko gir økte renter for økt belåningsgrad, noe som gjenspeiles i de rapporterte normalrenter. Spredningen mellom bankene i de rapporterte normalrenter øker med belåningsgrad.

Det er til dels stor forskjell fra normalrenter og de faktiske vilkår som kundene tilbys, og det gis oftere lavere enn høyere rente, jamfør tabell 4.1. Særlig tydelig blir dette ved høyere belåningsgrader.

Tabell 4.1 Avvik mellom faktiske og oppgitte renter – fordelt etter belåningsgrad

	Forretningsbanker Andel lån		Sparebanker Andel lån	
	Høyere	Lavere	Høyere	Lavere
innenfor 60%	32,8 %	17,1 %	19,3 %	9,0 %
60%-70%	21,4 %	29,1 %	8,5 %	41,5 %
70%-80%	18,8 %	36,8 %	14,0 %	39,8 %
80%-90%	11,9 %	60,7 %	5,2 %	33,5 %
90%-100%	14,0 %	64,9 %	9,9 %	42,7 %
over 100%	10,3 %	63,8 %	4,4 %	43,8 %

Norske boliglånskunder har historisk sett i svært liten utstrekning inngått fastrenteavtaler på sine boliglån. Årets undersøkelse viste et noe større omfang enn de foregående to år, men fremdeles er omfanget svært beskjedent.

Tabell 4.6 Andelen fastrentelån (prosent av alle innrapporterte lån)

	Fast rente		
	2000	2001	2002
Forretningsbanker	0,5 %	0,9 %	5,1 %
Sparebanker	0,4 %	0,4 %	0,8 %

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 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	2002	15,5	18,2	18,6	19,0	19,9	19,3	17,5
...	2001	14,6	14,9	18,3	19,0	17,7	19,8	16,5
Sparebanker	2002	14,0	17,8	17,8	19,4	18,9	19,0	17,1
...	2001	13,9	16,7	18,3	18,1	18,0	20,2	16,7

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 under 20 år. Denne fleksibiliteten har blitt redusert de siste årene ettersom gjennomsnittlig løpetid i de rapporterte porteføljene, særlig for de høyere belåningsgrader, har økt noe de siste tre årene.

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). 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.

Undersøkelsen viser også at det for mange lån i denne kategorien ikke er dokumentert at slike mer inngående vurderinger har blitt foretatt.

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	38	4,5 %	33,3	5,8 %	55 %
Sparebanker	89	4,2 %	50,2	4,2 %	64 %

Antall saker rapportert med betalingsproblemer i fjorårets portefølje er bare svakt høyere enn i tilsvarende undersøkelse i 2001. I fjorårets undersøkelse var andelene (basert på antall lån) 2,7 prosent for forretningsbankene og 4,8 prosent for sparebankene.

Andelen av ”problemengasjementene” som var lån med belåningsgrad over 60 prosent har sunket fra 61 prosent for forretningsbankene, og fra 70 prosent for sparebankene.