

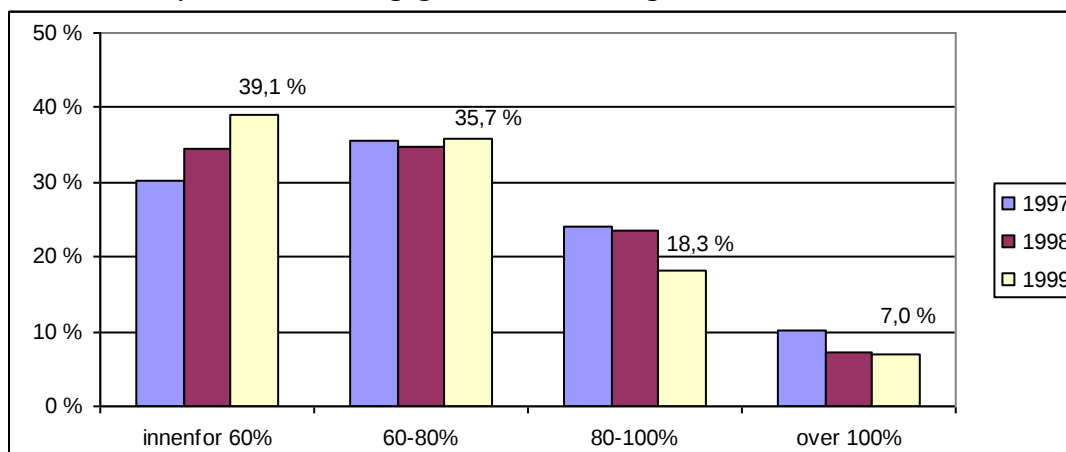
Boliglånsundersøkelsen 1999

I perioden siden den forrige boliglånsundersøkelsen våren 1998 har boligprisene fortsatt å stige. Bankenes samlede utlånsvekst er redusert, men flere banker har fortsatt en høy veksttakt. Blant annet på bakgrunn av dette ble en ny undersøkelse gjennomført våren 1999, hvor bankene i utvalget ble bedt om å gjennomgå *de 100 først utbetalte lån med pant i bolig etter 15. februar*.

-O-O-O-

- * Andelen utlån med belåningsgrad over 80% sank med 5,5 prosentpoeng i forhold til undersøkelsen i 1998 og var dermed 9 prosentpoeng lavere enn i 1997.
- * Andelen utlån med høy belåningsgrad er imidlertid fremdeles høy, og omlag hvert fjerde lån har belåningsgrad over 80%. Andelen utlån med belåningsgrad over 100% er nær uendret i forhold til i 1998.
- * Veksten i boligpriser fikk en viss avdempning på slutten av fjoråret og i første kvartal i år. Etter første kvartal var prisene 6% høyere enn året før, ned fra en årsvekst på 11% etter fjerde kvartal. Årsveksten ved utløpet av andre kvartal var 7%. (NEF/ECON)

Andeler innenfor ulike belåningsgrader, hele utvalget



- * Bankene har fremdeles i liten utstrekning tilleggssikkerhet knyttet til lån med høy belåningsgrad. For forretningsbankene var nesten halvparten av lånene med mer enn 100% finansiering uten tilleggssikkerhet, mens tilsvarende for sparebankene var nær 70%.
- * Det er sterk konkurranse om lånekundene, noe som kan medvirke til at de faktiske renter er lavere enn de oppgitte normal-renter. Bankene har en klart høyere andel fastrente-avtaler dette år, drøyt 13 prosent, mens man i forrige undersøkelse lå på en halvt prosent.

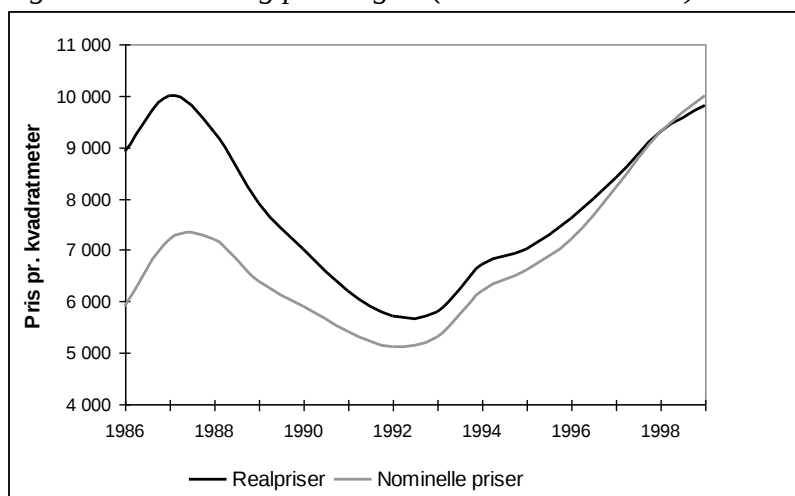
1 Innledning

Dette er sjette året Kredittilsynets foretar en spørreundersøkelse av bankenes praksis på markedet for boliglån. Undersøkelsen dette året følger for en stor del mønsteret fra fjorårets, men med enkelte presiseringer og utdypninger. Årets utvalg består av 13 forretningsbanker og 16 sparebanker. Bankene ble bedt om å gjennomgå de 100 først utbetalte lån med pant i bolig etter 15. februar 1999. Den totale innrapporterte portefølje er på 2 776 lån, til en verdi av 1 405 mill.kr.

Det ble stilt spørsmål omkring finansieringsformål, belåningsgrad, faktiske renter vs. ”prisliste”-renter og ulike krav til låntagers betalingsevne. Nytt av året var det at bankene ble bedt om å opplyse om det i fjorårets portefølje (de lån som ble rapportert i Boliglånsundersøkelsen 1998) var lån hvor bankene hadde innvilget betalings-lettelse som følge av betalingsproblemer hos låntager. Bakgrunnen for dette var renteøkningen i 1998 som lå over normal sikkerhetsmargin.

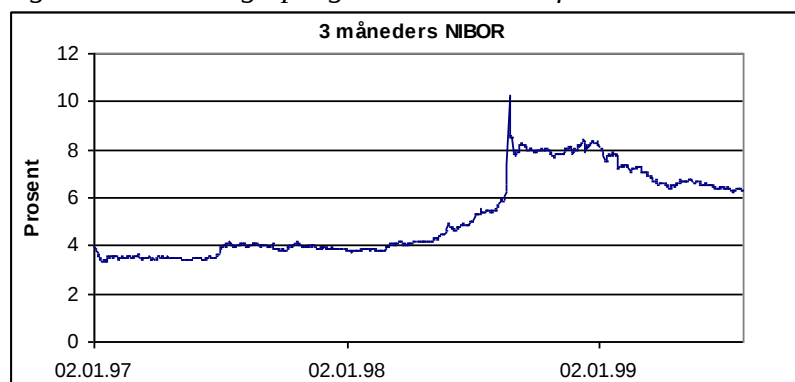
Forventninger om rentenedgang har antagelig medvirket til at effekten av det høyere rentenivået ikke har fått store konsekvenser for prisutviklingen på boliger. Veksten ble dog noe avdempet fra og med andre halvår ifjor. Årsveksten i første kvartal for priser på brukte boliger var 6%, men økte svakt til 7% etter andre kvartal (NEF/ECON). Prisene på nye boliger steg med 7,8% (SSB) ved utgangen av første kvartal.

Fig 1.1 Prisutvikling på boliger (Kilde: NEF/ECON)



(Siste observasjon er ved utløpet av andre kvartal 1999)

Figur 1.2 Utvikling i pengemarkedsrenten f.o.m. 1997



2 Finansieringsformål og verdigrunnlag

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	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Forretningsbanker	33,5 %	32,1 %	53,3 %	55,4 %	13,2 %	12,5 %
Sparebanker	31,0 %	22,1 %	51,4 %	63,5 %	17,6 %	14,3 %
Totalt	32,1 %	27,1 %	52,2 %	59,5 %	15,6 %	13,4 %

En av årsakene til økningen i andel refinansiering antas å være knyttet til økt interesse for fastrente-lån.

Utlånsporteføljen besto av 695 mill.kr. for forretningsbankene, og 710 mill.kr., for sparebankene. Dette utgjorde henholdsvis 46% og 51% av boligmassens fastsatte verdigrunnlag. For begge gruppene var dette nær uendret i forhold til året før. Forretningsbankene rapporterte at 72% av sakene hadde verdigrunnlag dokumentert i form av takst, kjøpekontrakt eller uttalelse fra eiendomsmegler. Tilsvarende for sparebankene var bare 26%, noe som blant annet kan forklares med at de mindre og mellomstore sparebankene i større grad driver virksomhet i lokale markeder med derpå følgende bedre kjennskap til de enkelte objekter.

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		Verdi av tilleggssikkerhet i % av utlån	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Forretningsbanker	64,6 %	66,6 %	59,5 %	64,7 %	21,9 %	23,1 %	21,7 %	24,1 %
Sparebanker	74,4 %	75,1 %	74,5 %	75,0 %	26,3 %	19,8 %	12,3 %	13,5 %

For forretningsbankene utgjorde her omsetningsverdien 102,9% av verdigrunnlaget, mens tilsvarende for sparebanker var 99,8. For forretningsbankene er altså verdigrunnlaget i gjennomsnitt litt lavere enn omsetningsverdien, mens sparebankene stort sett legger omsetningsverdien til grunn som verdigrunnlag.

3 Belåningsgrad

Bankene ble bedt om å fordele hele den aktuelle porteføljen etter belåningsgrad, og resultatene for samtlige lån som er med i undersøkelsen presenteres i tabell 3.1. Bankene hadde en noe bedre fordeling på belåningsgrad enn de siste årene, men fremdeles var en stor andel lån innvilget med belåningsgrad over 80%.

Tabell 3.1 Andeler i de ulike belåningsgrader

	Andel (verdibasert)			Andel (antall lån)		
	1997	1998	1999	1997	1998	1999
innenfor 60%	30,2 %	34,5 %	39,1 %	41,8 %	43,7 %	46,9 %
60-80%	35,5 %	34,7 %	35,7 %	29,4 %	29,3 %	30,0 %
80-100%	24,0 %	23,5 %	18,3 %	20,5 %	20,5 %	16,4 %
over 100%	10,3 %	7,3 %	7,0 %	8,3 %	6,5 %	6,7 %

Det er en tydelig endring av porteføljesammensetning mhp. belåningsgrad i forhold til undersøkelsen de to foregående år. Andelen lån innenfor 60% har steget de to seneste årene, samtidig som andelen lån over 80% er gått ned fra 34,3% via 30,8% til 25,3%. Andelen lån med belåningsgrad over 100% var nær uendret i forhold til i 1998.

For gruppen med lån utover 100% hadde man for forretningsbanker en reduksjon fra 9,9% i 1997 til 3,8% i 1998, men denne nedgangen fortsatte ikke dette året. For lån med belåningsgrad 80-100% ser man derimot en klar reduksjon.

Andelen utlån *uten* tilleggssikkerhet reduseres klart med høy belåningsgrad, men fremdeles er mer enn tre av fire lån mellom 80% og 100% uten slik sikkerhet. I forhold til fjorårets undersøkelse har dog denne andelen gått noe ned for lån med belåningsgrad over 80%.

Tabell 3.2 Belåningsgrad - Forretningsbanker

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Tilleggssikkerhet i prosent av utlån		Andel lån <i>uten</i> tilleggssikkerhet	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1998	1999
innenfor 60%	44,7 %	46,5 %	50,3 %	52,8 %	10,4 %	7,3 %	92,8 %	94,7 %
60-80%	33,5 %	36,5 %	29,3 %	30,3 %	7,5 %	10,6 %	89,8 %	89,9 %
80-100%	18,0 %	12,5 %	17,0 %	12,6 %	11,0 %	10,6 %	80,3 %	77,7 %
over 100%	3,8 %	4,5 %	3,4 %	4,3 %	35,4 %	42,7 %	52,6 %	47,1 %
Sum					10,5 %	10,5 %	88,4 %	89,0 %

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

Sparebankene ligger på et klart høyere nivå mhp. belåningsgrad enn forretningsbankene, og man ser ingen stor endring i dette bildet i forhold til 1998. Hvert tredje lån med pant i bolig innebar en belåningsgrad over 80%, og sparebankene hadde også mindre grad av tilleggssikkerhet enn forretningsbankene. For lån som innebar *mer* enn fullfinansiering hadde sparebankene tilleggsikkerhet i mindre enn en tredjedel av sakene. Sparebankene hadde økt andelen lån uten tilleggssikkerhet i begge de to høyeste belåningsgrad-gruppene, en motsatt utvikling i forhold til forretningsbankene.

Tabell 3.3 Belåningsgrad – Sparebanker

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Tilleggssikkerhet i prosent av utlån		Andel lån <i>uten</i> tilleggssikkerhet	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1998	1999
innenfor 60%	26,2 %	31,8 %	39,1 %	42,7 %	4,9 %	6,1 %	96,1 %	94,9 %
60-80%	35,7 %	34,9 %	29,2 %	29,7 %	8,7 %	7,0 %	88,8 %	91,0 %
80-100%	27,9 %	23,9 %	23,0 %	19,2 %	14,7 %	9,7 %	80,1 %	83,7 %
over 100%	10,1 %	9,4 %	8,7 %	8,4 %	27,8 %	16,9 %	63,0 %	68,9 %
Sum					11,3 %	8,3 %	87,4 %	89,4 %

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

Det er store forskjeller mellom enkeltbanker innenfor gruppene av spare- og forretningsbanker

4 Prising av lån

Bankene ble bedt om å opplyse om rentevilkår for den aktuelle porteføljen, både ”normale” renter som oppgitt i prislistene, og faktiske renter. I tillegg skulle man opplyse 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 må føre til økte renter for økt belåningsgrad, noe som gjenspeiles i de rapporterte normal-renter. Spredningen mellom bankene i de rapporterte normal-renter er høyere for høye belåningsgrader. 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.

Tabell 4.1 Avvik mellom faktiske og oppgitte renter – Forretningsbanker

	1998		1999	
	Andel lån		Andel lån	
	Høyere	Lavere	Høyere	Lavere
innenfor 60%	15,6 %	12,5 %	16,5 %	18,2 %
60%-70%	18,0 %	33,3 %	11,0 %	48,5 %
70%-80%	15,8 %	33,5 %	15,0 %	41,8 %
80%-90%	14,0 %	37,4 %	13,0 %	42,4 %
90%-100%	10,5 %	32,6 %	16,1 %	64,3 %
over 100%	13,2 %	57,9 %	29,4 %	21,6 %

Forretningsbankene rapporterer en klart større andel av lånene som lavere priset enn normal-rente enn i tilsvarende undersøkelse i 1998. Unntaket er for lån over 100%, som har sett en relativt kraftig endring. Det må tas hensyn til at undersøkelsen ble foretatt i en periode med høye flytende renter, kombinert med en sterk forventning om synkende rentenivå.

Tabell 4.2 Avvik mellom faktiske og oppgitte renter – Sparebanker

	1998		1999	
	Andel lån		Andel lån	
	Høyere	Lavere	Høyere	Lavere
innenfor 60%	21,4 %	5,8 %	22,4 %	12,3 %
60%-70%	24,6 %	43,2 %	15,4 %	37,4 %
70%-80%	25,2 %	30,9 %	24,9 %	32,0 %
80%-90%	19,7 %	37,8 %	14,6 %	46,2 %
90%-100%	22,5 %	38,7 %	28,7 %	31,6 %
over 100%	19,6 %	48,6 %	16,3 %	43,7 %

Sparebankene viser ikke en like sterk utvikling mot lavere rente enn normalrente som forretningsbankene når det gjelder lån under 100%. Man ser heller ikke den tilsvarende *innstramming* når det gjelder lån over fullfinansiering, med 43,7% priset lavere enn normalrenten.

Etter fjorårets renteoppgang, med fallende rentekurve, var det forventet at bankene ville rapportere en klar stigning i andelen fastrentelån. Det er ikke tradisjon for slike avtaler blant norske låntagere, noe som ble gjenspeilet i andelen i 1998. Resultatene i år bekrefter den forventede utvikling, men om dette vil bidra til en varig dreining i retning fastrente-avtaler er usikkert.

Tabell 4.5 Utlånsporteføljen fordelt etter fast og flytende rente.

	Fast rente		Flytende rente	
	1998	1999	1998	1999
Forretningsbanker	0,4 %	13,2 %	99,6 %	86,8 %
Sparebanker	0,4 %	13,7 %	99,6 %	86,3 %

5 Gjennomsnittlig løpetid

Gitt 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
Forretningsbanker	12,9	13,2	13,6	14,0	15,5	12,3	14,6
Sparebanker	12,3	14,4	16,0	16,4	16,0	15,4	15,0

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 rundt 15 år. Det er igjen stort sprik mellom bankene, med enkelte som ligger over 20 år på lån over 100%, mens andre ligger rett over 10 år.

6 Rutiner for vurdering av tilbakebetalingsevne

Bankene rapporterer om stor grad av individuell vurdering av lånesøknader, støttet opp av modeller for beregning av likviditetsoverskudd, men enklere sjablongmessige regler blir også benyttet. De aller fleste banker opererer med sikkerhetsmarginer for renteøkninger i størrelsesorden 3 prosentpoeng. Denne marginen er i de fleste tilfeller holdt uendret også etter renteøkningen i 1998.

For lån utover 80% belåningsgrad opplyser bankene at krav til tilbakebetalingsevne, tilleggssikkerhet og panteobjektets forventede verdi tillegges større vekt.

7 Betalingsproblemer

Nytt i årets undersøkelse er at man ønsket å få et bilde av "sunnheten" i porteføljen bankene rapporterte i fjorårets undersøkelse. Dette var for en stor grad motivert av renteøkningen i fjor, sett i forhold til hva bankene opplyste om kriterier for sikkerhetsmargin i behandlingen av lånesøknader. Jevnt over lå marginen for hva låntager måtte tåle av renteøkning på 3 prosentpoeng, mens den faktiske økning klart oversteg denne margin.

Bankene ble derfor bedt om å opplyse 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 ant.lån	Sum verdi (tusen kr)	Andel av portef.	Andel over 60%
Forretningsbanker	43	3,9 %	26 679	4,9 %	49 %
Sparebanker	92	5,8 %	49 417	7,5 %	79 %

Da man mangler direkte sammenligningsgrunnlag for disse tallene er det vanskelig å gi en klar tolkning. Det kan synes som om fjorårets renteoppgang ikke har gitt store betalingsproblemer. Dette kan skyldes at renteøkningen kom i en periode hvor arbeidsledigheten var lav og de økonomiske betingelsene forøvrig var svært gode.