



KREDITILSYNET
The Financial Supervisory Authority of Norway

Boliglånsundersøkelsen vår 2009

Dato: 10.07.2009

Seksjon/avdeling: F2/FF

Kredittilsynet

Tlf. 22 93 98 00

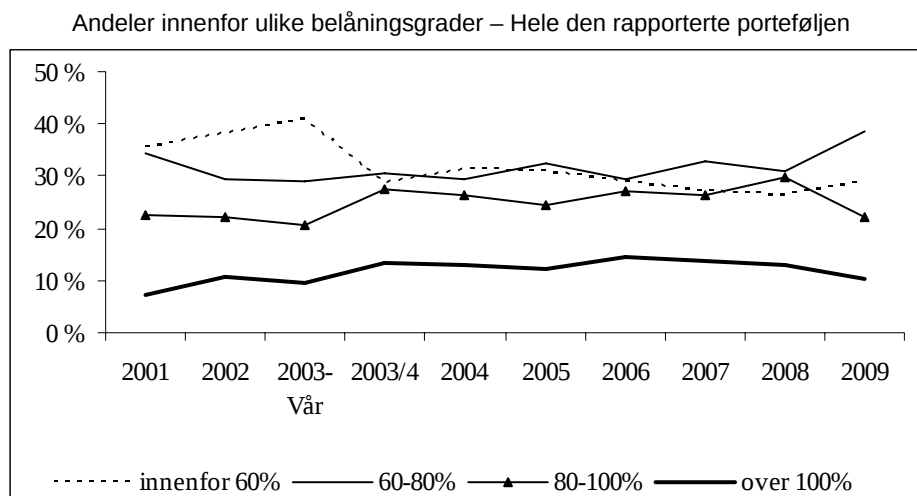
post@kredittilsynet.no

www.kredittilsynet.no

1 – Oppsummering

Andelen av rapporterte nedbetalingslån hvor lånene utgjorde over 80 prosent av verdigrunnlaget var 32,6 prosent, en nedgang fra året før på 10,2 prosentpoeng. Lån over 100 prosent belåningsgrad utgjorde 10,4 prosent, en nedgang på 2,6 prosentpoeng fra undersøkelsen i 2007.

For lån som gikk til kjøp av bolig/nybygg var andelen med høyere enn 80 prosent belåningsgrad 52 prosent, en reduksjon på nær 14 prosentpoeng. For lån som gikk utover boligverdien var reduksjonen på 4 prosentpoeng, til 20 prosent.



For lånekunder under 35 år innebar 67 prosent av utlånene til kjøp av bolig en belåningsgrad utover 80 prosent. Andelen med fullfinansiering var nær uendret i forhold til foregående undersøkelse, med 30 prosent, mens det var en viss nedgang for lån mellom 80 og 100 prosent belåningsgrad.

Etter mange år hvor løpetiden på de rapporterte boliglånene har vært økende, var det i vårens portefølje en nedgang i gjennomsnittlig løpetid. Omfanget av lån med fast rente var noe høyere enn i de foregående undersøkelsene, men det var fremdeles kun 5 prosent av de rapporterte lånene som var gitt med bundet rente.

Undersøkelsen av rammelån viste at 92 prosent av de etablerte rammer våren 2009 innebar en belåningsgrad under 80 prosent, en marginal reduksjon sammenlignet med året før.

2 - Bakgrunn

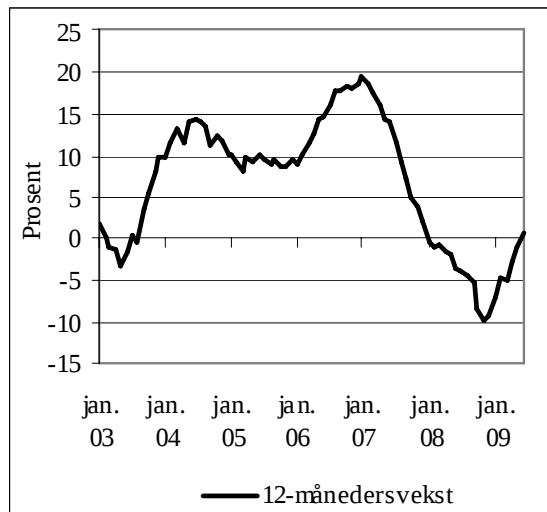
Kredittilsynet har siden 1994 foretatt årlige undersøkelser av bankenes praksis for lån med pant i bolig. Undersøkelsene har vært rettet mot et utvalg banker, i hovedsak de største bankene innenfor utlån med pant i bolig.

Som følge av uroen på finansmarkedene, og effekten på boligmarkedet, ble det i mai gjennomført en ny undersøkelse av bankenes praksis på boliglån. Undersøkelsen fulgte mønsteret fra de foregående årene. Siden det kun var kort tid siden forrige undersøkelse, fra senhøsten 2008, var omfanget på undersøkelsen noe redusert. Bankene som deltok i vårens undersøkelse stod for om lag 80 prosent av totale boliglån fra banker. Hver bank rapporterte data om 100 tilfeldig valgte lån for henholdsvis nedbetalingslån og rammekreditter med pant i bolig utbetalt/etablert etter 15. april.

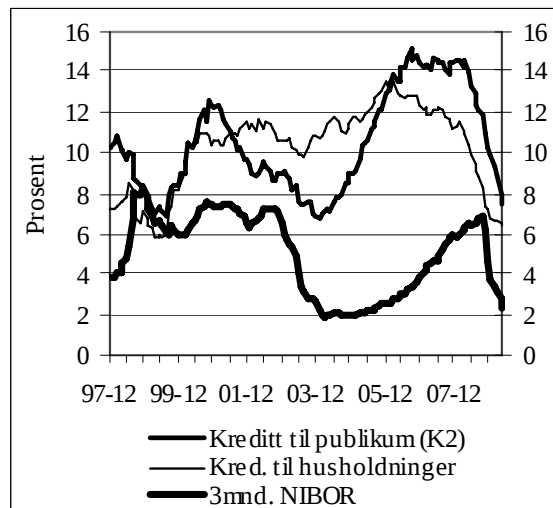
Boliglånene som var grunnlaget for undersøkelsen ble utbetalt etter 15. april 2008, hvor bevilgningstidspunktet da skjedde en tid forut for dette, særlig for lån som gikk til kjøp av bolig.

Veksten i boligpriser (på 12-måneders basis) nådde en topp i januar 2007, på 19,5 prosent. I de to påfølgende årene sank veksten kraftig. En negativ vekstrate ble nådd i januar 2008, og priset økte utover året. Utover i 2009 bidro den sterke rentenedgangen til at prisene igjen økte, og prisstatistikken for juni viste at årsveksten igjen var positiv, med 0,8 prosent.

Figur 2.1 Prisvekst 12-mnd. (tom. juni 09¹)



Figur 2.2 Kredittvekst (tom. mai. 09²)



Kredittveksten til publikum fra innenlandske kilder (K2) har sunket jevnt gjennom 2008 og 2009, fra 14,5 prosent ved utgangen av februar 2008 til 7,5 prosent ved utgangen av mai 2009. Veksten til husholdninger sank i samme periode fra 11,5 prosent til 6,4 prosent.

¹ NEF/EFF/Finn.no/Econ Pöyry

² SSB

3 - Nedbetalingslån

3.1 Porteføljens sammensetning

Bankene fordelte de 100 lånene etter formål for låneopptaket. Som det fremgår av tabell 2.1 var det en betydelig lavere andel lån som gikk til kjøp av bolig i vårens portefølje sammenlignet med de foregående årene. Siden undersøkelsen ble tatt opp på et annet tidspunkt enn tidligere år, kan resultatene i noen grad være preget av sesongvariasjon.

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

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Kjøp av bolig/nybygg	37,1 %	37,8 %	37,0 %	36,1 %	39,6 %	27,9 %
Refinansiering	53,1 %	52,7 %	53,6 %	53,6 %	49,9 %	54,3 %
Andre formål	9,8 %	9,5 %	9,4 %	10,2 %	10,4 %	17,9 %

Om en i stedet ser på *antall* lån til de ulike formålene, gikk 22 prosent av lånene til kjøp av bolig. Andelen er lavere enn ved bruk av beløp som følge av at det gjennomsnittlige lånet til kjøp av bolig var større enn lån som gikk til refinansiering/andre formål. Andelen refinansiering er om lag som når man ser på beløp, mens hvert fjerde lån gikk til andre formål.

Av lån som gikk til refinansiering gikk 18 prosent til refinansiering hos annen långiver, mot 27 prosent året før. De foregående årene hadde det vært en klar økning i andelen refinansiering fra annen långiver. I undersøkelsen fra 2004 gjaldt dette kun hvert ellefte lån.

I vårens portefølje var andelen unge låntagere betydelig lavere enn året før. Dette behøver ikke, alene, å skyldes endret praksis i bankene, men også forskjellen i tidspunktet for gjennomføringen av undersøkelsen. Det kan være sesongvariasjoner i boligmarkedet, hvor unge låntagere i større grad er i markedet for boligkjøp i sommerhalvåret.

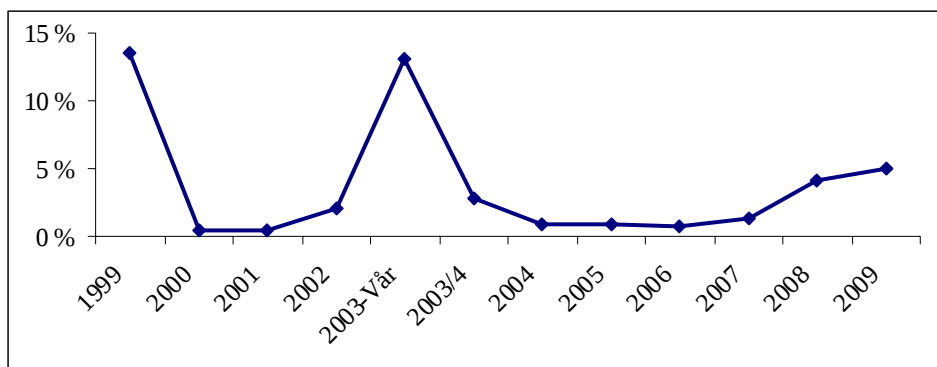
Tabell 3.2 Porteføljen fordelt på låntagers alder

	2005	2006	2007	2008	2009
Under 35 år	30,8 %	32,6 %	31,8 %	36,2 %	26,3 %
35-66 år	66,5 %	63,9 %	65,7 %	60,9 %	69,9 %
Over 67 år	2,7 %	3,4 %	2,5 %	2,9 %	3,8 %

Bankene hadde dokumentasjon av verdigrunnlaget, i form av takst, kjøpekontrakt eller uttalelse fra eiendomsmegler, i 78 prosent av sakene, noe som var betydelig høyere enn året før.

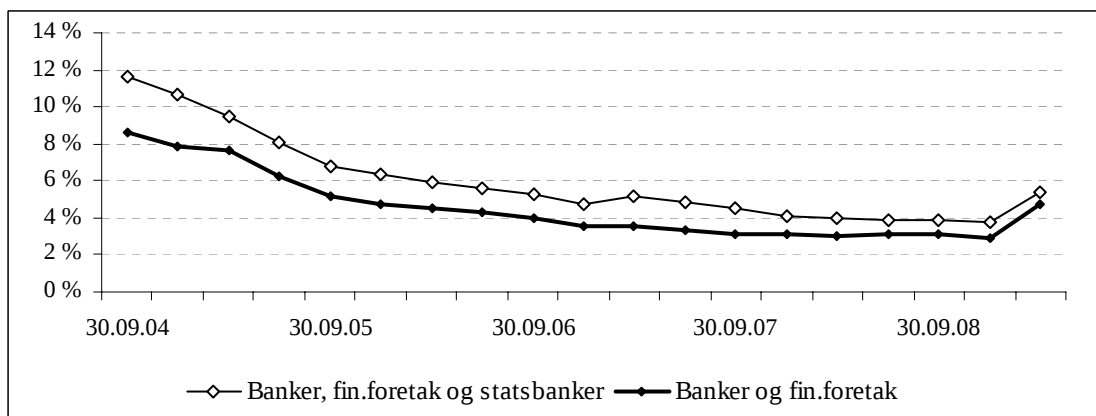
Norske lånekunder etterspør historisk sett kun fastrentelån, i et visst omfang, i perioder hvor fastrentetilbudene fra bankene ligger lavere enn den flytende renten. I vårens undersøkelse var 4,9 prosent av lånene gitt med fast rente, det høyeste nivået siden undersøkelsen i 2003.

Figur 3.1 Andelen fastrentelån i rapportert portefølje



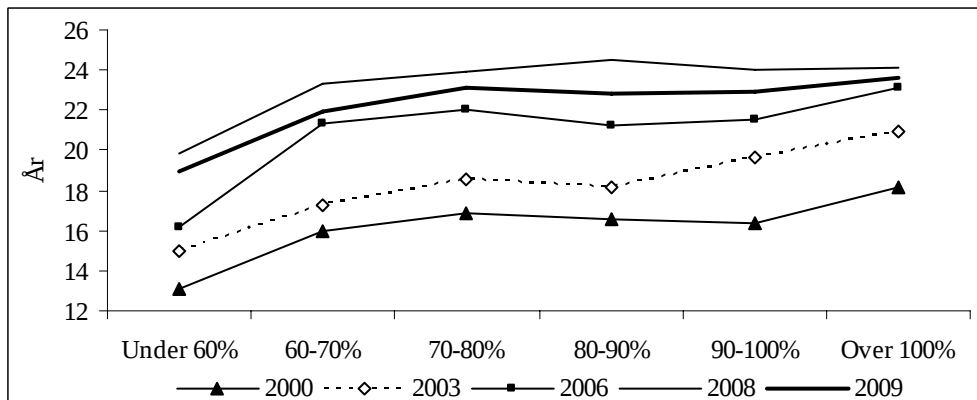
Til sammenlikning viste tall for samtlige bankers *totale* utlån til personkunder ved utgangen av mars at kun 6,3 prosent var utlån med fast rente, hvorav 5,1 prosent hadde en gjenværende bindingstid lenger enn ett år. Andelen hadde steget noe det siste kvartalet, og var på nivå med situasjonen ved utgangen av september 2005. Ved å inkludere utlån fra finansieringsforetak og statlige låneinstitusjoner var andelen fastrentelån 7,2 prosent, hvorav 5,4 prosent hadde en bindingstid over 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



Den gjennomsnittlige løpetiden på lån var noe lavere enn i undersøkelsen fra høsten 2008. Løpetiden sank for alle belåningsgrader.

Figur 3.3 Løpetid for ulike belåningsgrader



3.2 Belåningsgrad

Omfanget av nedbetalingslån med høy belåningsgrad var i vårens undersøkelse, av 20 banker, betraktelig lavere enn i de foregående årenes undersøkelser. Totalt innebar 32,6 prosent av den rapporterte porteføljen en belåning høyere enn 80 prosent av forsvarlig verdigrunnlag. I undersøkelsen fra høsten 2008, hvor lånene i stor grad var bevilget i juli/august var den tilsvarende andelen 42,8 prosent, noe som var det høyeste som var registrert i Boliglånsundersøkelsen siden starten i 1994. Det var særlig andelen lån mellom 80 til 100 prosent belåningsgrad som var redusert sterkt, med 8 prosentpoeng, hvor det var om lag en tilsvarende økning innenfor kategorien 60 til 80 prosent belåningsgrad. Andelen lån som oversteg verdigrunnlaget viste også en klar nedgang fra i fjor høst, fra 13,0 til 10,4 prosent.

Tabell 3.3 Utlån etter belåningsgrad (prosent av total portefølje)

	Andeler (verdi)			Andel (antall lån)		
	2007	2008	2009	2007	2008	2009
innenfor 60%	27,2 %	26,1 %	29,0 %	41,4 %	38,9 %	41,4 %
60-80%	32,6 %	31,1 %	38,4 %	27,4 %	26,4 %	32,2 %
80-100%	26,4 %	29,7 %	22,1 %	21,7 %	24,2 %	19,2 %
over 100%	13,8 %	13,0 %	10,4 %	9,5 %	10,5 %	7,1 %

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

Andelen lån utover forsvarlig verdigrunnlag hvor det *ikke* var knyttet (tilstrekkelig) tilleggssikkerhet til å bringe total sikkerhet lik eller høyere enn lånebeløpet var lavere enn de siste årene, med 44 prosent mot 52 prosent i undersøkelsen fra høsten 2008.

Reduksjonen i andelen lån med høy belåningsgrad skyldes for en del at det var en mindre del av den rapporterte porteføljen som gikk til kjøp av bolig.

Lån hvor formålet var kjøp av bolig vil i stor grad relatere seg til en kjøpssituasjon som ligger flere uker før utbetaling, i vårens undersøkelse kan det indikere at kjøpslån skriver seg fra februar. Dette var en periode hvor omsetningshastigheten i boligmarkedet fremdeles var betydelig lavere enn i de foregående årene, og før aktiviteten økte noe utover våren. Selv om rentenivået allerede i februar var kommet lengre ned enn i tilsvarende periode i undersøkelsen fra høsten 2008, og det var klare forventninger om ytterligere rentenedgang utover året, var altså aktiviteten i boligmarkedet relativt lav. Dette kunne skyldes både avventende holdning hos boligkjøpere, muligens som følge av usikkerhet om retningen i boligprisene, og innstramming i bankenes kredittpraksis. Dette gjenspeiler seg i at det var en klar reduksjon i belåningsgrad også for lån som gikk til kjøp av bolig i vårens undersøkelse, sammenlignet med de foregående årene.

Figur 3.4 Belåningsgrad for lån til kjøp/nybygg

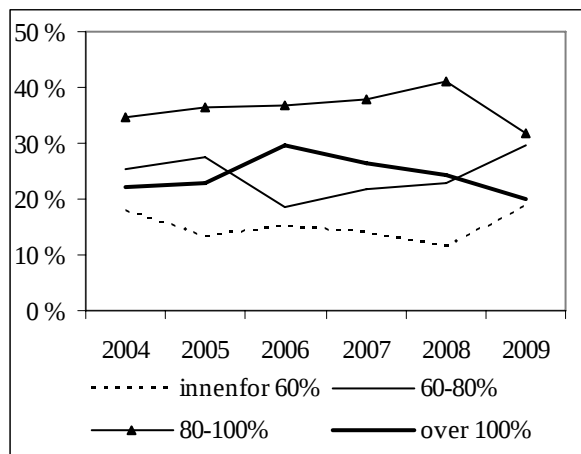
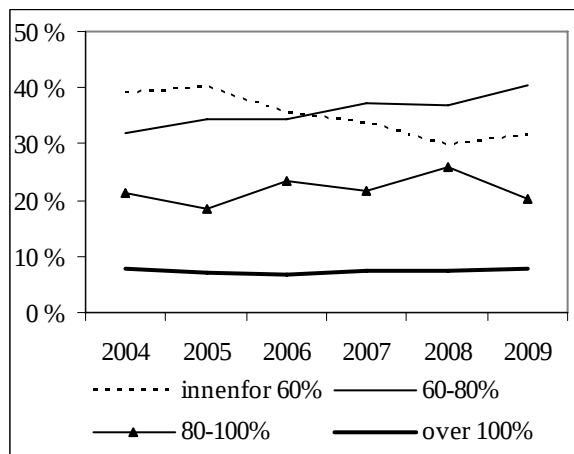


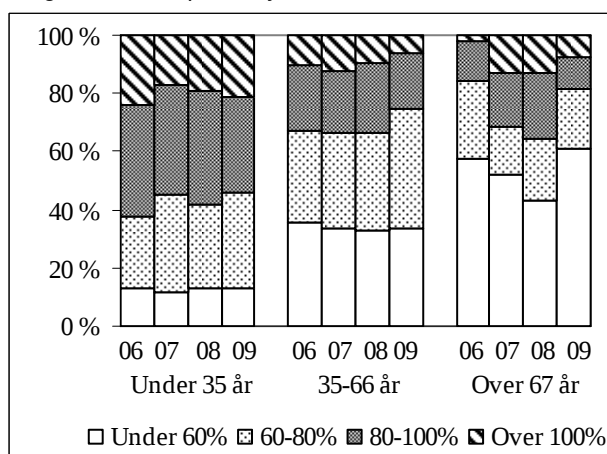
Fig 3.5 Lån til refinansiering/andre formål



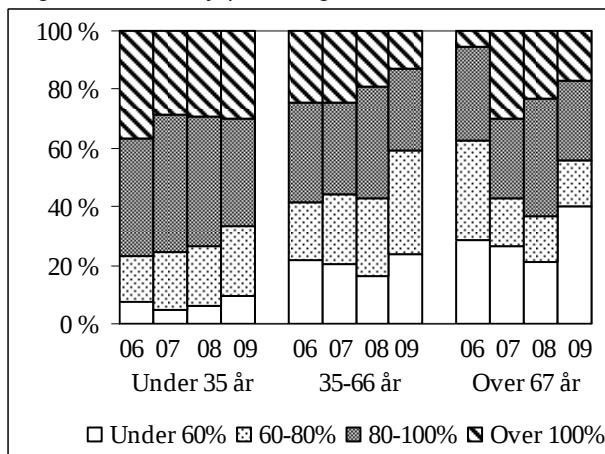
Andelen lån til kjøp med belåningsgrad mellom 80 og 100 prosent var 32 prosent etter en nedgang på 9 prosentpoeng fra høsten 2008. For lån til kjøp av bolig som gikk ut over verdigrunnlaget var det en reduksjon på 4 prosentpoeng, til 20 prosent.

Når det gjelder de yngre låntagerne viser undersøkelsen at det fremdeles ble bevilget betydelige mengder lån til kjøp av bolig med høy belåningsgrad, på tross av en viss reduksjon fra året før, jf. figur 3.7. Lån som oversteg verdigrunnlaget utgjorde 30 prosent av denne delporteføljen, nær uendret fra i fjor høst. Inkluderer lån mellom 80 og 100 prosent belåningsgrad var det en reduksjon fra 74 til 67 prosent. For aldersgruppen mellom 35 og 66 år var det en markert sterkere reduksjon i lån med høy belåningsgrad, fra 57 til 41 prosent.

Figur 3.6 Hele porteføljen



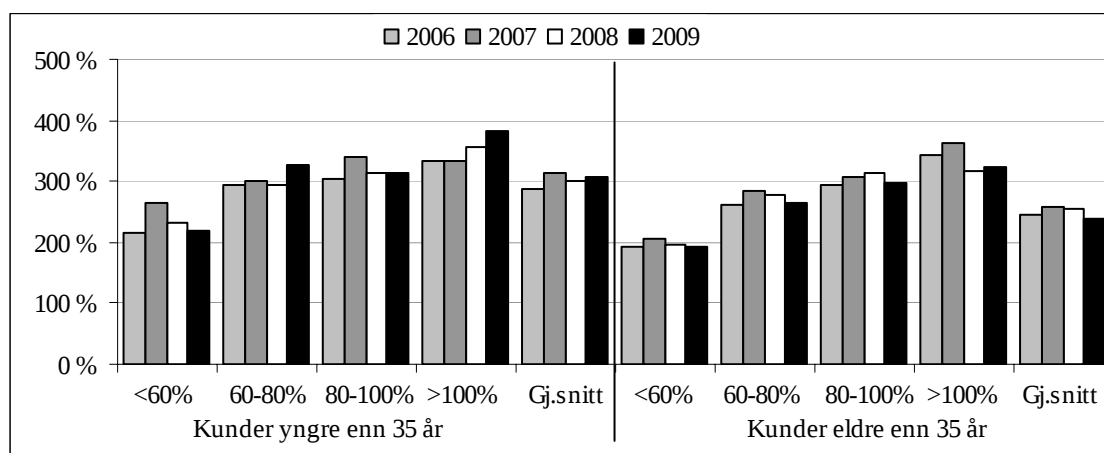
Figur 3.7 Lån til kjøp av bolig



3.3 Gjeldsbelastning

For låntagere yngre enn 35 år steg gjeldsbelastningen noe sammenlignet med undersøkelsen fra høsten 2008. Den gjennomsnittlig gjeldsgraden³ til denne kundegruppen var 307 prosent, noe som var 6 prosentpoeng høyere enn året før. For låntagere eldre enn 35 år sank derimot den gjennomsnittlige gjeldsgrad med 15 prosentpoeng, til 240 prosent.

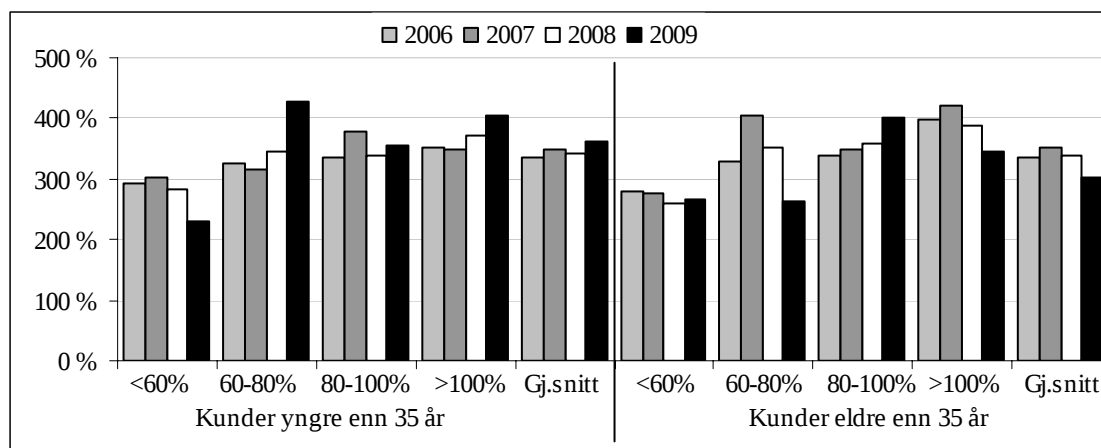
Figur 3.8 Gjeldsgrad – Hele porteføljen, fordelt etter belåningsgrad



³ Gjeldsgrad = Total gjeld/Brutto årsinntekt

Kunder som benyttet det aktuelle lånet til kjøp av bolig hadde betydelig høyere gjeldsgrad enn i saker hvor formålet var refinansiering eller annet. Gjennomsnittlig gjeldsgrad for yngre låntagere var her 362 prosent, en økning på 19 prosentpoeng siste år. De eldre låntagerne hadde en gjennomsnittlig gjeldsgrad på 304 prosent, noe som var 33 prosentpoeng lavere enn i forrige undersøkelse.

Figur 3.9 Gjeldsgrad – Lån til kjøp av bolig, fordelt etter belåningsgrad



3.4 Saksbehandlingsrutiner

I bankenes behandling av lånesøknader vurderes sikkerhetsstillelsen i hovedsak som et andrelinjeforsvar. Hovedfokus ligger på lånesøkers betjeningsevne (og vilje).

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 sine satser for husholdninger av ulike størrelser. Retningslinjene i bankene krever i tillegg at saksbehandler gjør vurderinger av effekten på låntagers økonomi ved eventuell renteøkning.

De fleste bankene opererer med 4-5 prosentpoengs påslag på den dagsaktuelle renten i sine vurderinger av gjeldsbetjeningsevne. Det siste året har mange banker justert opp denne marginen noe, ettersom det generelle rentenivået har sunket betydelig. Fremdeles oppga imidlertid flere banker at de vurderte kundens betjeningsevne i forhold til en renteøkning på kun 3 prosentpoeng. Dette tyder, isolert sett, ikke på en særlig konservativ vurdering, ettersom det da kun testes betjeningsevne opp mot en boliglånsrente på om lag 6,5-7 prosent (på rapporteringstidspunktet).

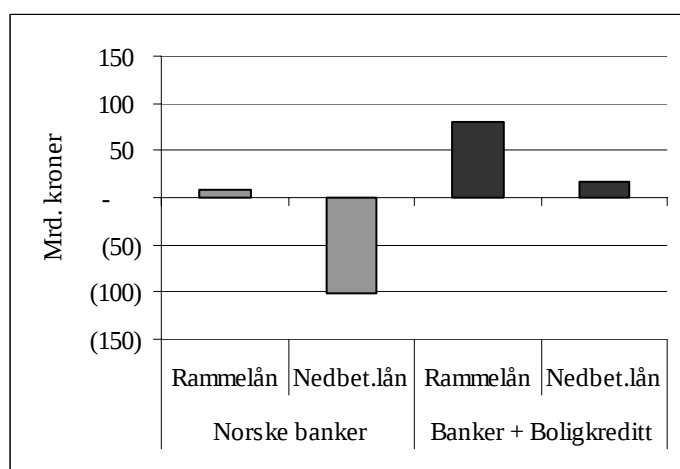
Bruken av tommelfingerregler for maksimalt tillatt gjeldsgrad benyttes i mindre grad i bankene. De fleste bankene oppgir å ha tentative grenser for gjeldsgrad, men disse kan i stor grad overstyres dersom saksbehandler mener at kundens likviditetsoverskudd er forsvarlig, eventuelt kreves behandling på et høyere nivå enn saksbehandler.

Omlag halvparten av bankene rapporterer at kunden gis konkret informasjon om konsekvensene ved en kvantifisert renteøkning, enten muntlig eller skriftlig, eventuelt som vedlegg til tilsagnsdokumentet. Dette var det samme nivået som året før.

4 Rammelån med pant i bolig

Boliglånsundersøkelsen omfattet tidligere kun tradisjonelle nedbetalingslån. Etter at bankene introduserte rammekreditter med pant i bolig har veksten i disse vært svært sterk, i en slik grad at nesten all nettovekst i lån med pant i bolig det siste året har kommet som følge av økningen i rammelån, jf. figur 4.1. Kredittilsynet startet opp med Boliglånsundersøkelser rettet mot slike lån i 2007. De 14 bankene med størst omfang av rammekreditter med pant i bolig deltok våren 2009 i en separat undersøkelse av praksis for slike kreditter, hvor de gjennomgikk 100 bevilgede rammer for et antall kvantitative forhold, samt redegjorde for generelle retningslinjer.

Figur 4.1 Økningen i lån med pant i bolig 31.03.2008 – 31.03.2009

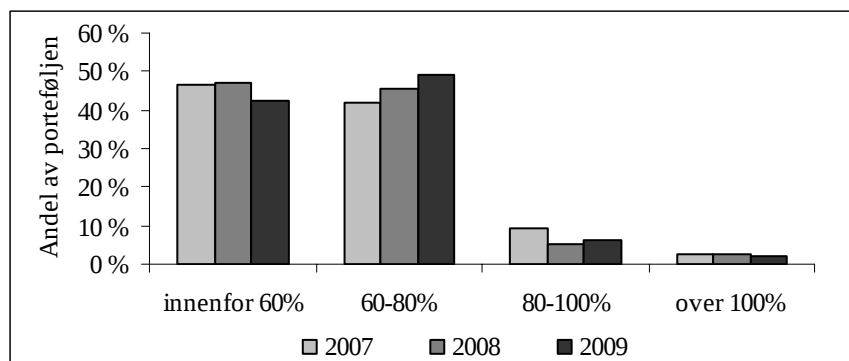


For samtlige banker (inkludert boligkredittforetak) i Norge stod trukne rammekreditter med pant i bolig for drøyt 24 prosent av totale lån med pant i bolig ved utgangen av første kvartal 2009 (lån til personkunder). Dette innebar en økning i andel på i overkant av 5 prosentpoeng på kun ett år. Det er stor variasjon mellom bankene mht omfanget av slike fleksible lån/kreditter. I enkelte banker er over halvparten av nye lån/kreditter med pant i bolig rammelån, mens andre fremdeles rapporterer relativt lavt omfang.

Rammelån er i større grad enn nedbetalingslån et interessant produkt for etablerte husholdninger, noe som gjenspeiler seg i aldersfordelingen for de to produktene. For nedbetalingslån var en fjerdedel av lånene i undersøkelsen gitt til låntagere under 35 år, mot kun 10 prosent i undersøkelsen av rammelån. Motsatt utgjorde andelen låntagere mellom 35 og 66 år hele 84 prosent i rammelånsundersøkelsen, mot 70 prosent for tradisjonelle nedbetalingslån.

Drøyt 42 prosent av den rapporterte porteføljen (bevilget ramme) lå innenfor 60 prosent belåningsgrad, en reduksjon på 5 prosentpoeng fra i fjor høst. Ytterligere 49 prosent lå mellom 60 og 80 prosent belåningsgrad, etter en tilsvarende økning siste år. Andelen lån med belåningsgrad over 80 prosent var marginalt høyere enn året før, med 8 prosent.

Figur 4.2 Belåningsgrad på de etablerte rammekredittene



Nær samtlige banker i undersøkelsen rapporterte at de tillater en betydelig lavere belåningsgrad for rammekreditter enn for ordinære nedbetalingslån. Flertallet tillater en belåning opp mot 75 prosent av verdigrunnlaget.

De interne retningslinjene for bevilgning av rammekreditter rapporteres å være i hovedsak de samme som for ordinære nedbetalingslån for det store flertallet av banker, med unntak for lavere maksimal belåningsgrad. Flertallet av bankene oppgir at det ikke stilles spesielle krav til kundens forventede inntektssituasjon ved utløpet av kreditten. Nær halvparten gjør likevel slike vurderinger, i hovedsak for kundens overgang fra lønnsinntekt til pensjon. Kredittilsynet har tidligere påpekt svak oppfølging fra bankene av utvikling i låntagers gjeldsbetjeningssevne, og i boligens verdiutvikling, og undersøkelsen bekrefter at det er flere banker som fremdeles ikke har retningslinjer for slik oppfølging.