

Boliglånsundersøkelsen 2000

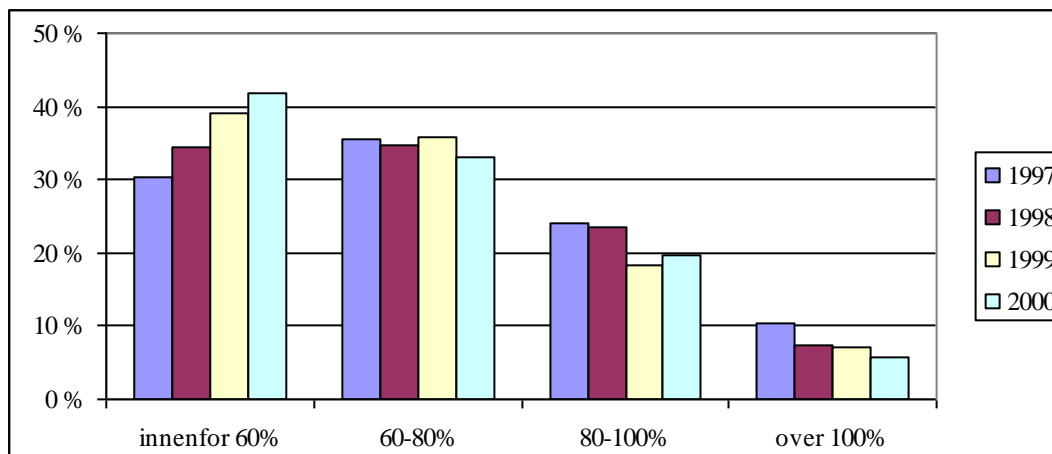
Etter renteuuro høsten 1998 viste boligprisene en redusert vekst frem mot tilsvarende undersøkelse i fjor. Det siste året har så veksten igjen tatt seg opp til et høyt nivå, samtidig som også bankenes utlånsvekst har steget. Årets undersøkelse omfattet 32 banker, som ble bedt om å gjennomgå *de 100 først utbetalte lån med pant i bolig etter 1.mars*.

-o-o-o-

* Andelen utlån med belåningsgrad over 80% var uendret fra fjorårets undersøkelse, og utgjorde 25,3 prosent av porteføljen. Andelen lån over 100 prosent av verdigrunnlaget var noe lavere enn de foregående år, og utgjorde 5,6 prosent av den totale porteføljen. Sparebankene har en klart høyere andel lån over 80 prosent enn forretningsbankene. De innrapporterte boliglånene utgjorde 49 prosent av boligenes verdigrunnlag.

* Den sterke veksten i boligpriser har fortsatt det siste året, og i perioden fra utgangen av første halvår 1999 til første halvår 2000 var veksten 18 prosent. Realprisene var da 24 prosent høyere enn i 1987.

Andeler innenfor ulike belåningsgrader, hele utvalget, 1997-2000



* Bankene har i liten utstrekning tilleggssikkerhet knyttet til lån med høy belåningsgrad. For forretningsbankene var 43 prosent av lånene utover 100 prosent belåningsgrad gitt uten tilleggssikkerhet, mens tilsvarende for sparebankene var nær 70 prosent.

* 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 i år igjen neglisjerbart, etter at de i fjorårets undersøkelse hadde et visst omfang.

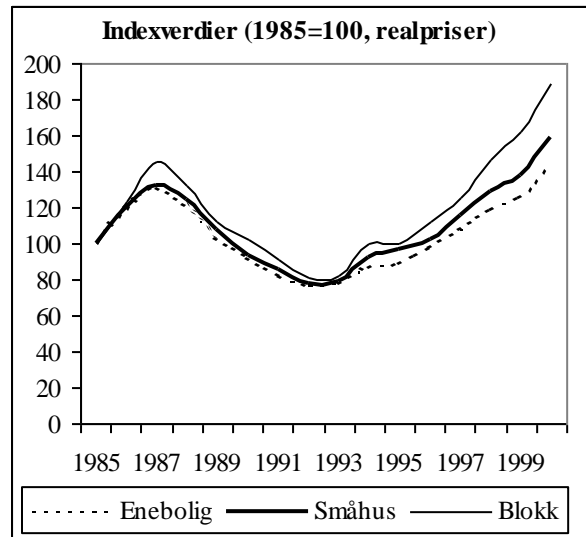
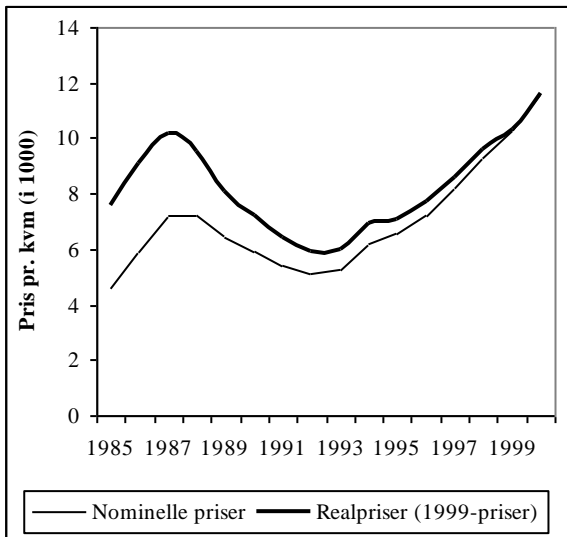
1 Innledning

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 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 2000. Den totale innrapporterte portefølje er på 3.034 lån, til en verdi av 1.580 mill.kr.

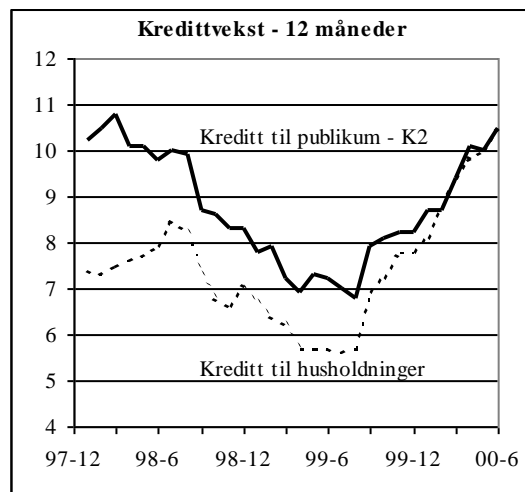
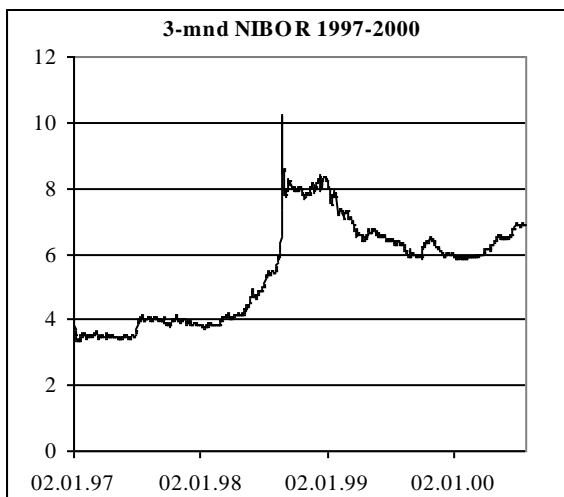
Etter renteuroen høsten 1998 tok boligprisveksten seg opp utover i 1999. Boligprisene, korrigert for inflasjon, lå etter andre kvartal 24 prosent høyere enn i 1987. Årsveksten pr. kvartal har vist følgende utvikling (Kilde: NEF/ECON) :

1.kv.1999	2.kv.1999	3.kv.1999	4.kv.1999	1.kv.2000	2.kv.2000
6%	7%	13%	17%	19%	18%

Prisutvikling på boliger (Kilde: NEF/ECON (Årsdata, tall for 2000 er pr. 1.halvår))



Etter renteuroen i 1998 viste korte pengemarkedsrenter en synkende trend til en bunn ble nådd i januar d.å. Norges Bank har så langt i år hevet signalrentene to ganger, med til sammen 0,75 prosentpoeng. Kredittveksten nådde et bunnivå i august 1999, og har økt klart i de påfølgende månedene. Veksten i kreditt til husholdninger har økt fra 5,7 prosent i august 1999 til 10,4 prosent i juni d.å.



2 Finansieringsformål og verdigrunnlag

De innrapporterte lånene utgjorde 575 mill.kr. for forretningsbankene, og 1 004 mill.kr., for sparebankene. 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	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Forretningsbanker	32,1 %	33,2 %	55,4 %	51,8 %	12,5 %	15,0 %
Sparebanker	22,1 %	23,3 %	63,5 %	57,0 %	14,3 %	19,7 %
Totalt	27,1 %	26,9 %	59,5 %	55,1 %	13,4 %	18,0 %

Andelen av lån som gjaldt refinansiering sank noe i forhold til i fjor, da man så en tilsvarende økning fra året før, til dels forårsaket av fjorårets høyere etterspørsel etter fastrentelån. Det var stor variasjon bankene i mellom mhp. finansieringsformål.

Forretningsbankene rapporterte at 68 prosent av sakene hadde verdigrunnlag dokumentert i form av takst, kjøpekontrakt eller uttalelse fra eiendomsmegler. Tilsvarende for sparebankene var 31 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		Verdi av till.sikkerhet i % av utlån	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Forretningsbanker	66,6 %	59,5 %	64,7 %	56,1 %	23,1 %	24,7 %	24,1 %	17,5 %
Sparebanker	75,1 %	72,1 %	75,0 %	73,6 %	19,8 %	16,6 %	13,5 %	13,5 %

For forretningsbankene utgjorde her omsetningsverdien 106 prosent av verdigrunnlaget, mens tilsvarende for sparebanker var 98 prosent. For forretningsbankene er altså verdigrunnlaget i gjennomsnitt lavere enn omsetningsverdien, mens gruppen av sparebanker rapporterte at verdigrunnlaget var noe høyere enn omsetningsverdien.

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)		
	1998	1999	2000	1998	1999	2000
innenfor 60%	34,5 %	39,1 %	41,7 %	43,7 %	46,9 %	49,8 %
60-80%	34,7 %	35,7 %	33,0 %	29,3 %	30,0 %	28,9 %
80-100%	23,5 %	18,3 %	19,7 %	20,5 %	16,4 %	17,0 %
over 100%	7,3 %	7,0 %	5,6 %	6,5 %	6,7 %	4,3 %

Etter at andelen lån med belåningsgrad over 80 prosent ble klart redusert de to foregående år var denne nær uendret i årets undersøkelse. En fjerdedel av porteføljen var derfor også i 2000

lån med en belåningsgrad over 80 prosent. Andelen lån over 100 prosent har derimot blitt redusert også i år.

Forretningsbankene rapporterte en økning i andel lån med belåningsgrad over 80 prosent, etter en klar reduksjon året før, og økningen kommer innenfor intervallet 80-100 prosent. Total andel lån utover 80 prosent utgjorde 20,5 prosent, en økning på 3,5 prosentpoeng.

Andelen utlån *uten* tilleggssikkerhet er noe høyere enn året før. Denne andelen reduseres klart med høy belåningsgrad, men fremdeles er mer enn tre fjerdedeler av lånene mellom 80% og 100% uten slik sikkerhet. I forhold til fjorårets undersøkelse har andelen lån over 100 prosent som ikke har tilleggssikkerhet blitt noe redusert.

Tabell 3.2 Belåningsgrad – Forretningsbanker

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Tilleggssikkerhet i prosent av utlån		Andel lån <i>uten</i> tilleggssikkerhet	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
innenfor 60%	46,5 %	44,9 %	52,8 %	49,3 %	7,3 %	6,3 %	94,7 %	96,5 %
60-80%	36,5 %	34,6 %	30,3 %	31,2 %	10,6 %	6,0 %	89,9 %	93,5 %
80-100%	12,5 %	17,1 %	12,6 %	16,3 %	10,6 %	18,2 %	77,7 %	77,1 %
over 100%	4,5 %	3,4 %	4,3 %	3,2 %	42,7 %	49,2 %	47,1 %	43,3 %
Sum					10,5 %	9,7 %	89,0 %	90,7 %

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

Sparebankene ligger på et høyere nivå mhp. belåningsgrad enn forretningsbankene, men har hatt en reduksjon sett i forhold til fjorårets undersøkelse. Totalt utgjorde lånene over 80 prosent belåningsgrad nå 28,1 prosent av den totale portefølje, etter en nedgang på 5,2 prosentpoeng i forhold til fjorårets undersøkelse. Nedgangen kommer både for intervallet 80-100 prosent, og for lån som innebar mer enn fullfinansiering. Sparebankene har derimot en *økning* i lån med høy belåningsgrad som ikke har tilleggssikkerhet, og ligger på et høyere nivå enn forretningsbankene. Sparebankene har jevnt over flere lån over 100% enn forretningsbankene, og mange av bankene har en høy andel av disse uten tilleggssikkerhet.

Tabell 3.3 Belåningsgrad – Sparebanker

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Tilleggssikkerhet i prosent av utlån		Andel lån <i>uten</i> tilleggssikkerhet	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000	1999	2000
innenfor 60%	31,8 %	39,9 %	42,7 %	50,0 %	6,1 %	5,3 %	94,9 %	95,6 %
60-80%	34,9 %	32,0 %	29,7 %	27,9 %	7,0 %	6,1 %	91,0 %	92,8 %
80-100%	23,9 %	21,2 %	19,2 %	17,3 %	9,7 %	7,9 %	83,7 %	85,3 %
over 100%	9,4 %	6,9 %	8,4 %	4,8 %	16,9 %	16,5 %	68,9 %	70,3 %
Sum					8,3 %	6,9 %	89,4 %	91,8 %

(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.

Tabell 4.1 Avvik mellom faktiske og oppgitte renter – Forretningsbanker

	1999		2000	
	Andel lån		Andel lån	
	Høyere	Lavere	Høyere	Lavere
innenfor 60%	16,5 %	18,2 %	16,9 %	12,6 %
60%-70%	11,0 %	48,5 %	18,1 %	44,8 %
70%-80%	15,0 %	41,8 %	15,9 %	42,6 %
80%-90%	13,0 %	42,4 %	13,9 %	51,5 %
90%-100%	16,1 %	64,3 %	19,2 %	51,9 %
over 100%	29,4 %	21,6 %	26,7 %	50,0 %

De rapporterte data for forretningsbankene viser ikke et entydig bilde. Fra tabellen ser man at andelen lån med lavere rente enn normalrenten har økt for intervallene 70-80 prosent, 80-90 prosent og over 100 prosent. Andelen lån priset *høyere* enn normalrenten har vist en svak vekst for alle intervaller utenom over 100 prosent. Over halvparten av lånene med belåningsgrad over 80 prosent var gitt lavere rente enn normalrenten den enkelte bank hadde satt.

Tabell 4.2 Avvik mellom faktiske og oppgitte renter – Sparebanker

	1999		2000	
	Andel lån		Andel lån	
	Høyere	Lavere	Høyere	Lavere
innenfor 60%	22,4 %	12,3 %	19,2 %	11,5 %
60%-70%	15,4 %	37,4 %	16,3 %	44,2 %
70%-80%	24,9 %	32,0 %	15,7 %	43,6 %
80%-90%	14,6 %	46,2 %	15,9 %	44,9 %
90%-100%	28,7 %	31,6 %	6,8 %	35,4 %
over 100%	16,3 %	43,7 %	7,9 %	46,5 %

Sparebankene viser også noe ulik utvikling for de ulike belåningsgradene mhp. lavere prising enn normalrente. Derimot viser gruppen av sparebanker en relativt klar reduksjon i andelen lån priset *høyere* enn normalrenten, spesielt gjelder dette lån med belåningsgrad over 90 prosent.

Norske boliglånskunder har ingen tradisjon for å inngå fastrenteavtaler. Etter renteøkningen høsten 1998 viste fjorårets boliglånsundersøkelse en sterk vekst i etterspørselen etter slike avtaler. Årets resultater tyder ikke på at det har vært noe varig skift i låntageres risikopreferanser, idet andelen fastrentelån igjen var neglisjerbar, jamfør tabell 4.5.

Tabell 4.5 Utlånsporteføljen fordelt etter fast og flytende rente.

	Fast rente			Flytende rente		
	1998	1999	2000	1998	1999	2000
Forretningsbanker	0,4 %	13,2 %	0,5 %	99,6 %	86,8 %	99,5 %
Sparebanker	0,4 %	13,7 %	0,4 %	99,6 %	86,3 %	99,6 %

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	2000	13,5	16,1	18,6	18,5	16,5	17,1	16,1
...	1999	13,2	13,3	15,1	15,6	16,4	18,6	14,7
Sparebanker	2000	12,6	15,8	16,3	16,5	15,9	18,5	14,9
...	1999	12,7	14,8	16,8	17,3	16,2	16,0	14,3

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 16 til drøyt 18 år. Gjennomsnittlig løpetid har økt fra 1999 til 2000. Det er igjen stort sprik mellom bankene, med enkelte som ligger over 20 år på lån over 70 prosent belåningsgrad, mens andre ligger godt under 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 (eks. samlet gjeld kan ikke overstige 2,5 ggr. brutto inntekt.) Flertallet av bankene har sikkerhetsmarginer for renteøkninger i størrelsesorden 3 prosentpoeng.

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

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 (tusen kr)	Andel av portef. (verdi)	Andel over 60%
Forretningsbanker	24	2,5 %	11 850	2,0 %	71 %
Sparebanker	70	4,4 %	48 030	7,1 %	64 %

Antall saker rapportert med betalingsproblemer i fjorårets portefølje er klart lavere enn i tilsvarende undersøkelse i 1999. I fjorårets undersøkelse var andelene (basert på antall lån) 3,9 prosent for forretningsbankene og 5,8 prosent for sparebankene. Andelen av ”problemegasjementene” som var lån med belåningsgrad over 60 prosent har økt fra 49 prosent for forretningsbankene, og gått ned fra 79 prosent for sparebankene..