

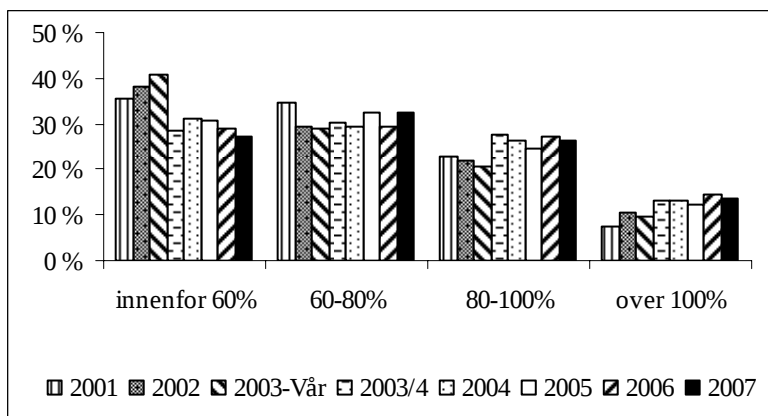
Boliglånsundersøkelsen 2007

-0-0-0-

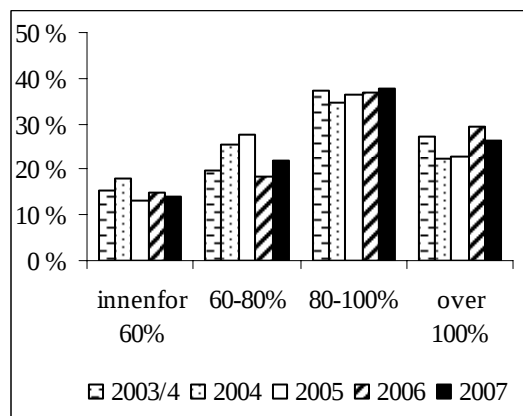
* Andelen av rapporterte lån hvor lånene utgjorde over 80 prosent av verdigrunnlaget, var 40,1 prosent, en reduksjon fra året før på 1,6 prosentpoeng. Lån over 100 prosent belåningsgrad utgjorde 13,8 prosent, en nedgang på 0,6 prosentpoeng fra undersøkelsen i 2006.

* For lån som gikk til kjøp av bolig/nybygg, var andelen med høyere enn 80 prosent belåningsgrad 64 prosent. 27 prosent innebar mer enn fullfinansiering.

*Andeler innenfor ulike belåningsgrader
Hele den rapporterte porteføljen*



Lån til kjøp av bolig



* For lånekunder under 35 år innebar 55 prosent av utlånene en belåningsgrad utover 80 prosent. 17 prosent oversteg også boligens verdigrunnlag. Det var en betydelig nedgang i lån med høy belåningsgrad fra året før. For lån som gikk til kjøp av bolig, isolert, var det en nedgang i andelen lån høyere enn verdigrunnlaget fra 37 til 28 prosent.

* Omfanget av lån med fast rente var, igjen, svært lavt i perioden lånene ble tatt opp, i overkant av 1 prosent av de aktuelle lånene var fastrentelån.

* Den gjennomsnittlige løpetiden på boliglån har økt, delvis som følge av økt omfang av avdragsfrie lån.

* En undersøkelse rettet mot samtlige mellomstore og mindre banker viste et tilsvarende bilde som for de større bankene.

* Boligprisene var i januar 2008 kun 0,3 prosent høyere enn ett år tidligere. Husholdningenes gjeldsbelastning var på et historisk høyt nivå.

1 Innledning

Kredittilsynet har siden 1994 foretatt undersøkelser av bankenes praksis for lån med pant i bolig. Undersøkelsene har vært rettet mot et mindre utvalg banker, i hovedsak de største bankene innenfor utlån med pant i bolig. Høsten 2007 ble det gjennomført tre separate undersøkelser.

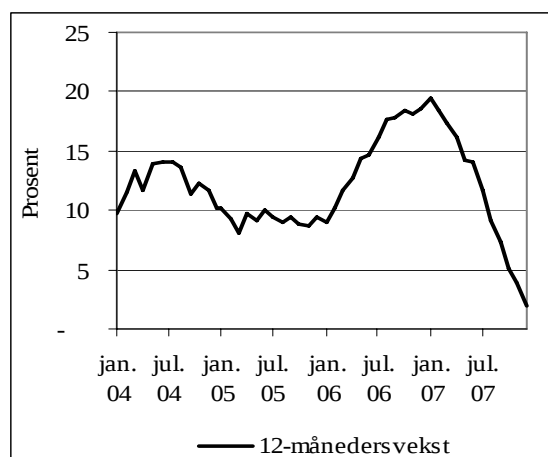
* Den ordinære boliglånsundersøkelsen var en videreføring av de siste års undersøkelser. Utvalget bestod av 10 forretningsbanker, herunder 4 filialer av utenlandske banker, og 19 sparebanker. Dette utvalget stod for om lag 85 prosent av totale bankutlån med pant i bolig til privatkunder. Resultater fra denne undersøkelsen utgjør hoveddelen av rapporten, og presenteres i kapittel 2.

* En forenklet boliglånsundersøkelse ble sendt ut til de resterende mellomstore og mindre bankene (juridiske enheter). Disse bankene ble i utgangspunktet også bedt om å gjennomgå 100 nedbetalingslån med pant i bolig, men på grunn av størrelsene på disse var det mange som kun rakk å utbetale et mindre antall lån innen rapporteringsfristen. Resultatene presenteres i kapittel 3.

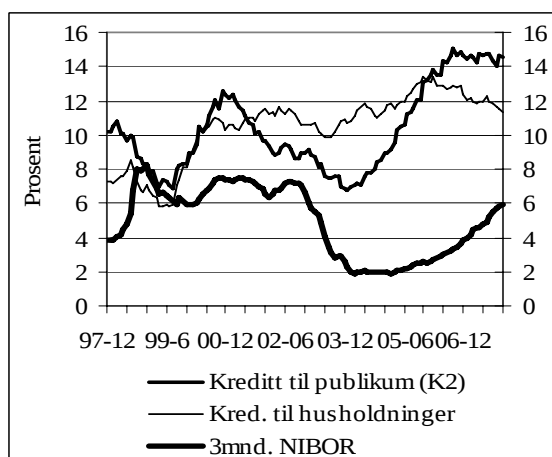
* En undersøkelse vedrørende bankers praksis for rammekreditter med pant i bolig ble sendt ut til de 15 bankene med størst omfang av slike eksponeringer. Resultater fra undersøkelsen presenteres i kapittel 4.

Den svært sterke veksten i boligpriser de seneste årene falt markert gjennom 2007.¹ Fra en årsvekst på 19,5 prosent i januar 2007, var veksten sunket til 9,2 prosent ved tidspunktet for utvelgelse av de aktuelle lånene til Boliglånsundersøkelsen. Veksten (12-måneders) sank ytterligere ut året, til kun 1,9 prosent i desember. I syv av de åtte siste månedene var det en faktisk prisnedgang på boliger (måned-til-måned).

Figur 1.1 Prisvekst 12-mnd. (t.o.m. des. 07)



Figur 1.2 Kredittvekst (t.o.m. des. 07)



Kredittveksten til publikum fra innenlandske kilder (K2) var relativt stabil gjennom 2007, i overkant av 14 prosent. Veksten til husholdninger var marginalt lavere enn året før, men lå fremdeles nær 12 prosent pr. september 2007. De siste månedene av året var det en svak reduksjon i veksttakten, til 11,3 prosent ved utgangen av 2007.

¹ Kilde for boligprisutvikling: NEF, EFF, FINN.no, Econ Pöyry

2 Boliglånsundersøkelsen 2007

De 29 bankene i utvalget rapporterte data om de 100 først utbetalte nedbetalingslånene med pant i bolig etter 1. september 2007. Total portefølje består av lån til en samlet verdi av 3,7 mrd. kroner. Lånene utgjorde 56 prosent av forsvarlig verdigrunnlag.

2.1 Porteføljens sammensetning

Lånene ble fordelt etter formål for låneopptaket, som følger:

Tabell 2.1 Finansieringsformål (i prosent av total rapportert portefølje, beløp)

	2003/4	2004	2005	2006	2007
Kjøp av bolig/nybygg	30,0 %	37,1 %	37,8 %	37,0 %	36,1 %
Refinansiering	61,1 %	53,1 %	52,7 %	53,6 %	53,6 %
Andre formål	8,9 %	9,8 %	9,5 %	9,4 %	10,2 %

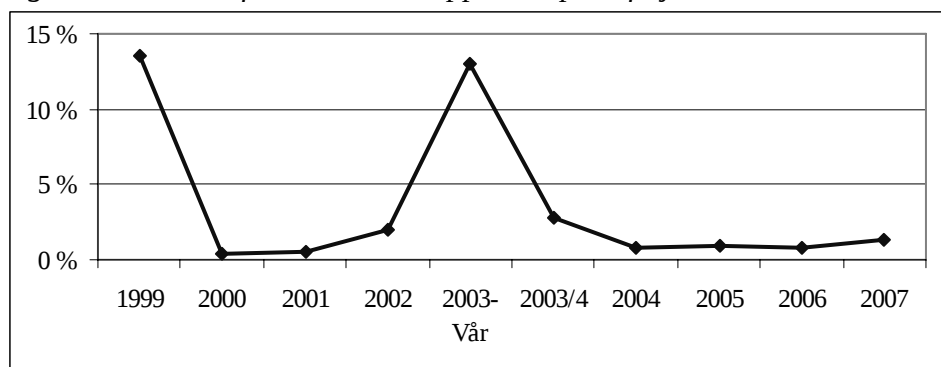
Om en i stedet ser på *antall* lån til de ulike formålene, gikk i overkant av hvert fjerde lån til kjøp av bolig. Andelen er lavere som følge av at det gjennomsnittlige lån til kjøp av bolig var større enn lån som gikk til refinansiering/andre formål. Andelen refinansiering er om lag som når man ser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

Av lån som gikk til refinansiering, innebar nær hvert fjerde lån refinansiering av lån hos annen långiver, mot hvert sjette lån året før. I undersøkelsen 3 år tidligere gjaldt dette kun hvert ellefte lån. Den betydelige reduksjonen i tinglysingsgebyret ved refinansiering f.o.m. 2006 har bidratt til denne utviklingen, sammen med sterk konkurranse mellom bankene.

Bankene hadde dokumentasjon av verdigrunnlaget, i form av takst, kjøpekontrakt eller uttalelse fra eiendomsmegler, i 59 prosent av sakene, dvs. på samme nivå som året før.

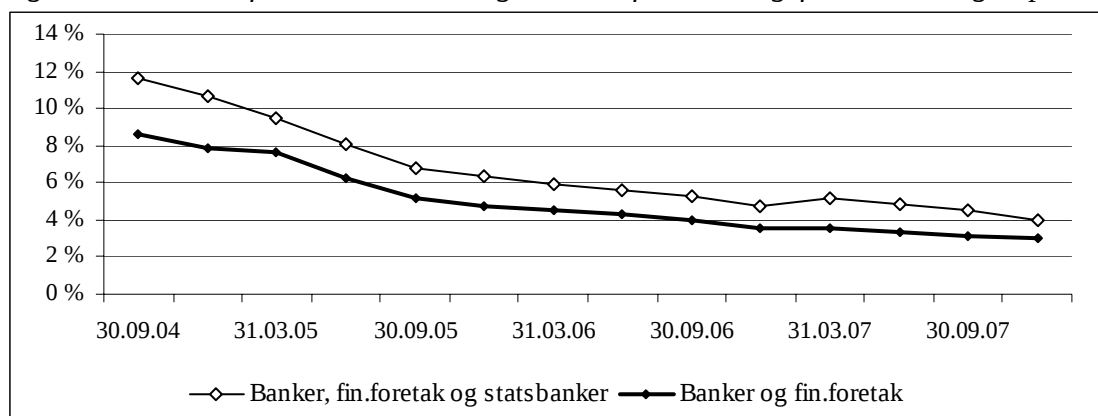
Forsikringselementet (mot høye renter) er kun i beskjeden grad motivet for norske kunders etterspørsel etter fastrenteavtaler. Det har kun vært marginal etterspørsel etter slike lån unntatt i perioder hvor fastrenten har vært lavere enn flytende rente. Høsten 2007 var omfanget av fastrenteavtaler i den rapporterte portefølje kun 1,3 prosent.

Figur 2.1 Andelen fastrentelån i rapportert portefølje



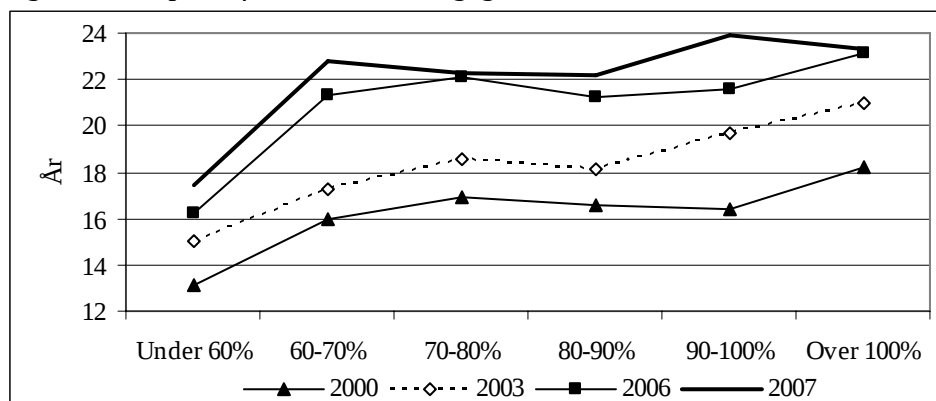
I den samlede portefølje av lån til personkunder i norske banker og finansieringsforetak var andelen lån med fastrente redusert med 0,6 prosentpoeng siste år, til 4,5 prosent pr. 31. desember 2007. For lån med gjenværende bindingstid over ett år hadde andelen sunket fra 3,6 til 3,0 prosent, jf. figur 2.2. Inkluderes statsbankene (Husbanken og Lånekassen), hadde norske personkunder kun 4,0 prosent av sin gjeld med bindingstid over ett år. Den markerte økningen i det generelle rentenivået gjennom 2007 fikk dermed betydelig effekt på kundenes lånekostnader.

Figur 2.2 Andelen fastrentelån, samtlige banker/finansieringsforetak i Norge - personkunder



Den gjennomsnittlige løpetiden på lån rapportert i Boliglånsundersøkelsen har økt markert de siste årene, jf. figur 2.3. Bankene markedsfører i større grad enn tidligere lån med lang løpetid, samtidig som også tilbud av lån med avdragsfrihet er mer tilgjengelig.

Figur 2.3 Løpetid for ulike belåningsgrader

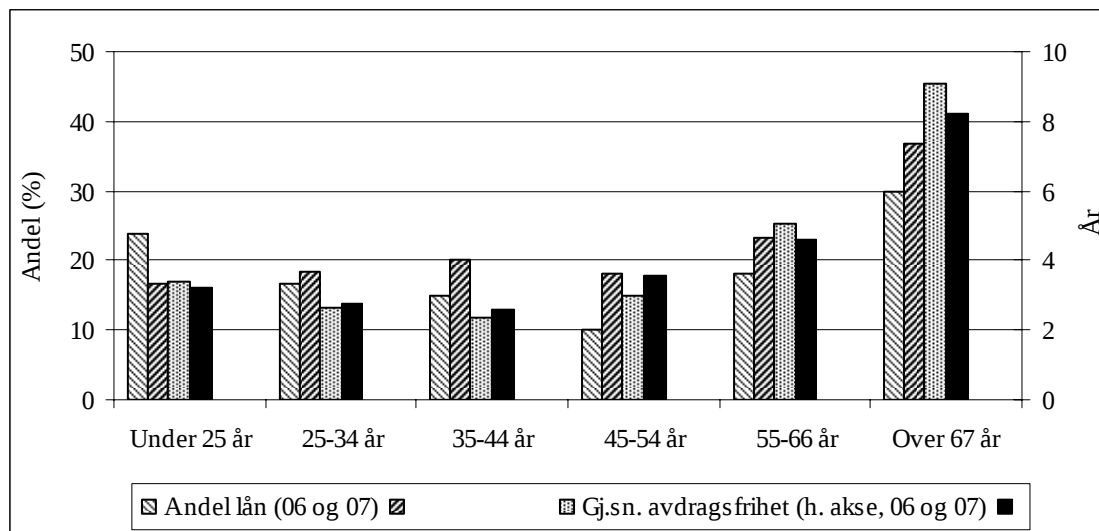


Om lag hvert femte lån i undersøkelsen var gitt med avdragsfrihet, mot hvert sjette lån året før. Utviklingen i omfanget av lån med avdragsfrihet må ses i sammenheng med den sterke veksten i etterspørselen etter rammelån, jf. kapittel 4.

Fordeles porteføljen på låntagers alder, viser det seg at det var høyere etterspørsel etter avdragsfrihet i alle aldersgrupper, bortsett fra for de aller yngste.

Gjennomsnittlig avdragsfrihet gikk svakt ned fra året før, til 4,2 år.

Figur 2.4 Omfang av lån med avdragsfrihet



2.2 Belåningsgrad

Andelen lån med høy belåningsgrad sank svakt i forhold til undersøkelsen i 2006. Totalt var 13,8 prosent av porteføljen (målt som beløp) lån som oversteg 100 prosent av verdigrunnlaget, mot 14,4 prosent året før. Inkluderes alle lån som var høyere enn 80 prosent av verdigrunnlaget, var det en nedgang fra 41,7 til 40,1 prosent.

Tabell 2.2 Utlån etter belåningsgrad (prosent av total portefølje)

	Andel basert på beløp		Andel basert på antall		Andel lån uten tilleggssikkerhet	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
innenfor 60%	29,0 %	27,2 %	41,7 %	41,4 %	96,5 %	95,4 %
60-80%	29,3 %	32,6 %	25,7 %	27,4 %	94,4 %	93,8 %
80-100%	27,3 %	26,4 %	21,8 %	21,7 %	81,0 %	85,3 %
over 100%	14,4 %	13,8 %	10,7 %	9,5 %	41,5 %	48,2 %
Sum					86,1 %	88,3 %

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

I 47 prosent av sakene med en belåningsgrad utover verdigrunnlaget, var det ikke knyttet (tilstrekkelig) tilleggssikkerhet til å bringe lånet innenfor 100 prosent av totalsikkerheten. Dette var noe høyere enn i undersøkelsen fra 2006.

For lån som gikk til kjøp av bolig, hadde det vært en viss reduksjon i andelen lån som oversteg verdigrunnlaget. I overkant av 26 prosent av utlån til kjøp av bolig hadde en belåningsgrad over 100 prosent, en nedgang på 3 prosentpoeng fra året før. Inkluderes alle lån som oversteg 80 prosent belåning, var det en nedgang fra 66 til 64 prosent. For lån til andre formål (inkl. refinansiering) var det kun mindre endringer fra undersøkelsen i 2006.

Figur 2.5 Bel.grad for lån til kjøp/nybygg

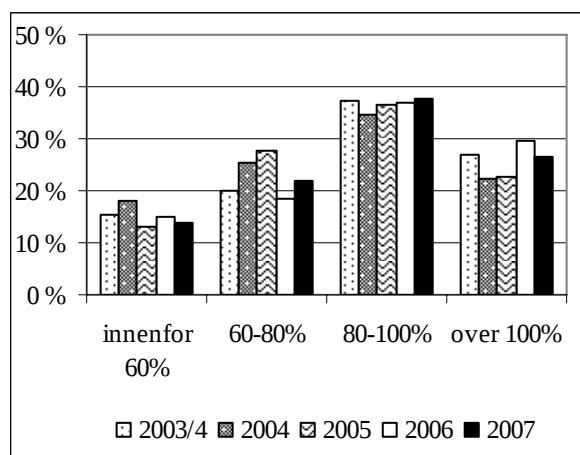
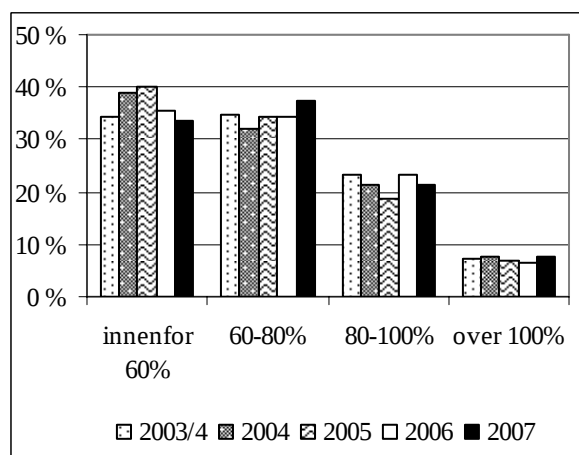
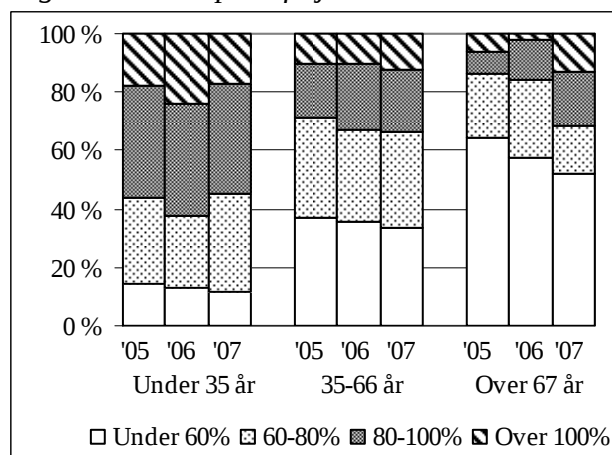


Fig 2.6 Lån til refin./andre formål

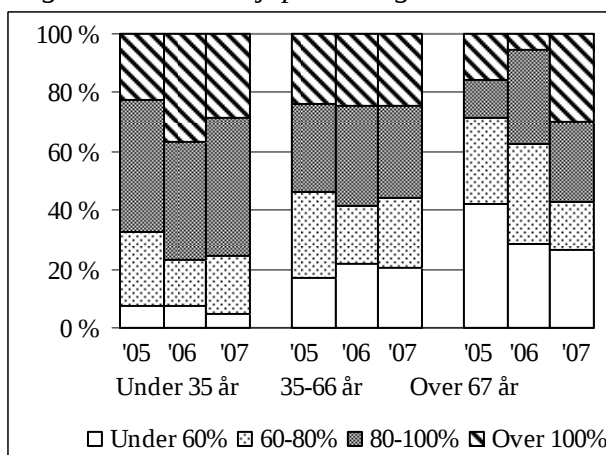


Bankene fordeler den rapporterte portefølje etter låntagers alder, også for de ulike formålene for lånet. I figurene 2.7 og 2.8 vises fordelingen for ulike belåningsgrader, hvor låntagerne er delt inn i tre aldersbånd. Det fremgår at utlån til gruppen av de yngre låntagerne i noe mindre grad enn året før innebar en belåningsgrad over 80 prosent. De to andre alderskategoriene viste begge derimot en økning i slike lån. For lån som gikk til kjøp av bolig, var 76 prosent av lån til den yngste aldersgruppen lån som innebar en belåningsgrad over 80 prosent, en marginal nedgang fra året før. For denne gruppen var det derimot en markert reduksjon i lån utover verdigrunnlaget, fra 37 til 28 prosent av porteføljen.

Figur 2.7 Hele porteføljen



Figur 2.8 Lån til kjøp av bolig

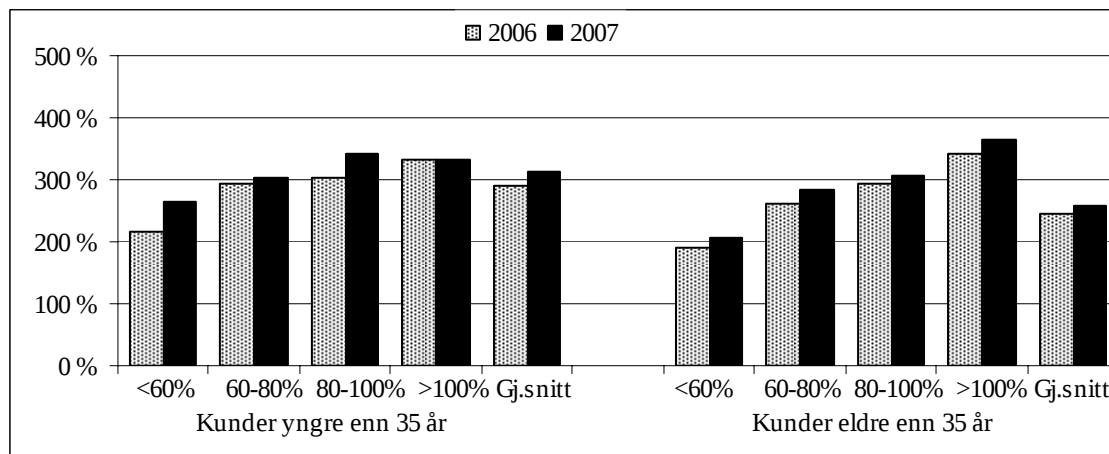


2.4 Gjeldsbelastning

Den gjennomsnittlige gjeldsbelastningen for kundene som er inkludert i undersøkelsen, økte i forhold til ett år tidligere. Låntagere yngre enn 35 år hadde en gjennomsnittlig gjeldsgrad² på 313 prosent, noe som var 24 prosentpoeng høyere enn i undersøkelsen fra 2006. Låntagere eldre enn 35 år økte den gjennomsnittlige gjeldsgraden med 15 prosentpoeng, til 259 prosent.

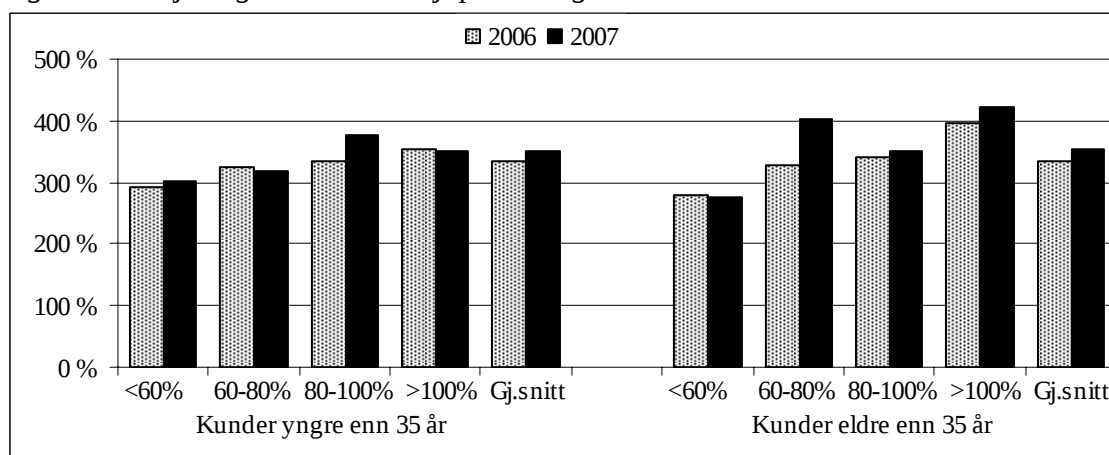
² Gjeldsgrad = total gjeld/brutto årsinntekt

Figur 2.9 Gjeldsgrad – Hele porteføljen



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 350 prosent, opp 15 prosentpoeng siste år. For slike lån hadde de eldre låntagerne en betydelig høyere gjeldsgrad enn for lån til andre formål, og lå på samme nivå som for de yngre kundene, med en økning på 15 prosentpoeng til 352 prosent.

Figur 2.10 Gjeldsgrad – Lån til kjøp av bolig



2.5 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 (SIFO) 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 3–4 prosentpoengs påslag på den dagsaktuelle renten i sine vurderinger av gjeldsbetjeningsevne. Det siste året har mange banker justert ned denne marginen, som følge av økningen i det generelle rentenivået.

Det laveste oppgitte påslaget er 2–3 prosentpoeng, mens det høyeste påslaget var 5 prosentpoeng.

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.

Kun få banker oppga at det ble stilt strengere, kvantifiserte, krav til lån med høy belåningsgrad. For de øvrige bankene forutsetter dette at de ordinære saksbehandlingsrutinene er tilstrekkelig konservative for å unngå bevilgning av saker med for høy belåningsgrad.

16 banker rapporterer at kunden gis konkret informasjon om konsekvensene ved en kvantifisert renteøkning, enten muntlig eller skriftlig, eventuelt som vedlegg til tilsagnsdokumentet. Ytterligere tre banker gir slik informasjon i marginale saker, mens åtte banker gir generell informasjon. To banker oppgir at de ikke gir slik informasjon, verken individuelt tilpasset eller generell informasjon.

3 Undersøkelse av de mindre bankene

Høsten 2007 ble det for første gang sendt ut en forenklet utgave av Boliglånsundersøkelsen til samtlige av de mellomstore og mindre bankene som ikke deltok i den ordinære undersøkelsen. Disse bankene skulle også, i utgangspunktet, gjennomgå 100 lån med pant i bolig utbetalt etter 1. september. Som følge av at det her inngår mange små banker var det et stort antall som kun rakk å utbetale et mindre antall lån innenfor rapporteringsfristen. Totalt rapporterte de 113 bankene en portefølje bestående av i underkant av 8000 lån, til en samlet verdi av 7,8 mrd. kroner.

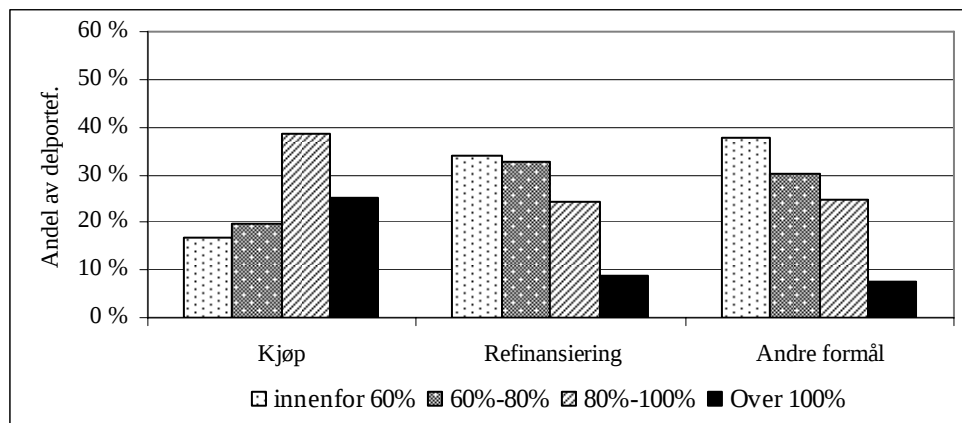
Som det fremgår av tabell 3.1, var omfanget av lån med høy belåningsgrad noe høyere for de mindre bankene samlet enn for bankene i den ordinære boliglånsundersøkelsen. Totalt var nær 45 prosent av porteføljen lån med belåningsgrad over 80 prosent, hvorav 14,7 prosent oversteg verdigrunnlaget. En av årsakene til dette er at det blant de mindre bankene er en noe større andel banker som setter verdigrunnlaget lavere enn kjøpesum/verditakst eller lignende.

Tabell 3.1 Total portefølje, fordelt på belåningsgrad

Belåningsgrad	2007		
	mill.kr.	antall lån	andel i % (av kr.)
innenfor 60%	2 219	3 347	28,3 %
60%-80%	2 127	1 938	27,1 %
80%-100%	2 344	1 796	29,9 %
Over 100%	1 152	907	14,7 %
Sum	7 842	7 988	

For den delen av rapportert portefølje hvor hovedformålet var kjøp av bolig, innebar 64 prosent en belåningsgrad over 80 prosent av boligens verdigrunnlag. For lån som oversteg verdigrunnlaget isolert, var andelen 25 prosent. Dette var nokså likt som for de større bankene.

Figur 3.1 Belåningsgrad etter lånets formål (fordeling basert på beløp)



For halvparten av lånene som oversteg verdigrunnlaget, var det ikke knyttet (tilstrekkelig) tilleggssikkerhet til å bringe total sikkerhet større enn, eller lik, lånesummen. Dette var noe høyere enn for de større bankene.

De mindre bankene har i enda mindre grad fastrentelån i den rapporterte porteføljen, kun 0,3 prosent av samtlige lån. Også omfanget av avdragsfrihet var lavere, med 10,3 prosent av de rapporterte lånene.

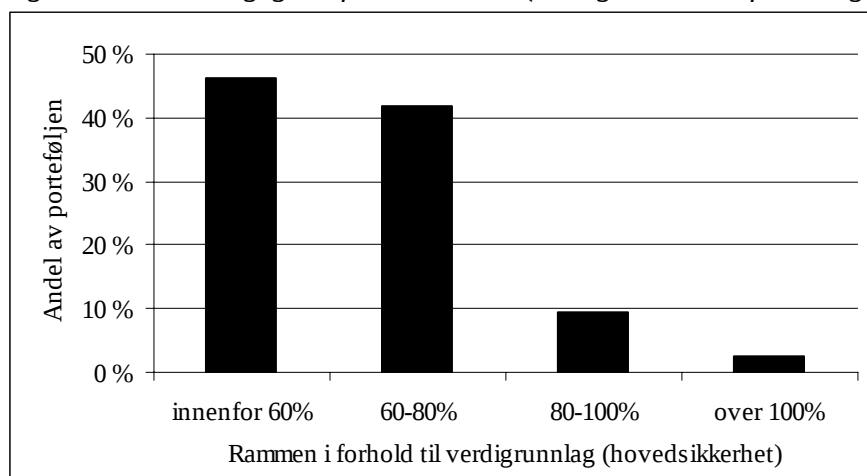
4 Rammelån med pant i bolig

De rapporterte lånene i Boliglånsundersøkelsen omfatter kun tradisjonelle nedbetalingslån. De nye lånetypene i form av rammekreditter med pant i bolig inngår dermed ikke. For disse lånene/kredittene har lånekunden stor frihet med hensyn til når lånet skal betales tilbake. Slike rammekreditter har på kort tid blitt svært populære. For samtlige banker (inkludert boligkredittforetak) i Norge stod trukne rammekreditter med pant i bolig for nær 70 prosent av den totale økningen i lån/kreditt med pant i bolig i 2007 (til personkunder). Rammekredittene utgjorde 16,7 prosent av totale lån/kreditter med pant i bolig ved utgangen av 2007, mens de ved inngangen av året utgjorde 8,9 prosent. Den sterke veksten i rammekreditter reduserer etterspørselen etter tradisjonell refinansiering og nedbetalingslån til andre formål enn kjøp av bolig. Det er stor variasjon mellom bankene når det gjelder omfanget av slike fleksible lån/kreditter. I enkelte banker er over halvparten av nye lån/kreditter med pant i bolig rammelån, mens andre rapporterer svært lavt omfang, eller at de ennå ikke tilbød slike produkter på tidspunktet for undersøkelsen.

De 15 bankene med størst omfang av rammekreditter med pant i bolig deltok 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.

Mer enn 46 prosent av den rapporterte porteføljen (bevilget ramme) lå innenfor 60 prosent belåningsgrad, mens ytterligere 42 prosent lå mellom 60 og 80 prosent belåningsgrad. 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 75–80 prosent av verdigrunnlaget.

Figur 4.1 Belåningsgrad for rammelån (bevilget ramme ift. verdigrunnlag)



De interne retningslinjene for bevilgning av rammekreditter rapporteres å være de samme som for ordinære nedbetalingslån for det store flertallet av banker. Enkelte banker legger inn en høyere sikkerhetsmargin med hensyn til renteøkning. Flertallet av bankene oppgir at det ikke stilles spesielle krav til kundens forventede inntektssituasjon ved utløpet av kreditten, men enkelte banker vurderer spesielt situasjonen rundt en kundes fremtidige overgang fra lønnsinntekt til pensjon. Ni av de femten bankene tillater at påløpte renter legges til lånet istedenfor å betales løpende. Dette gjelder imidlertid kun så lenge summen av trukket beløp og påløpte renter er innenfor den bevilgede rammen.