



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Boliglånsundersøkelsen

2019

DATO:
25.11.2019

Innhold

1	Hovedtrekk	4
2	Bakgrunn og datagrunnlag	9
3	Nye nedbetalingslån	12
3.1	Gjeldsgrad	12
3.2	Belåningsgrad	15
3.3	Betjeningsevne	17
3.4	Refinansiering, førstegangskjøpere og kjøp av sekundærboliger	18
3.5	Eldre låntakere	21
3.6	Oslo og resten av landet	22
4	Nye rammekreditter	24
4.1	Gjeldsgrad	24
4.2	Belåningsgrad	27

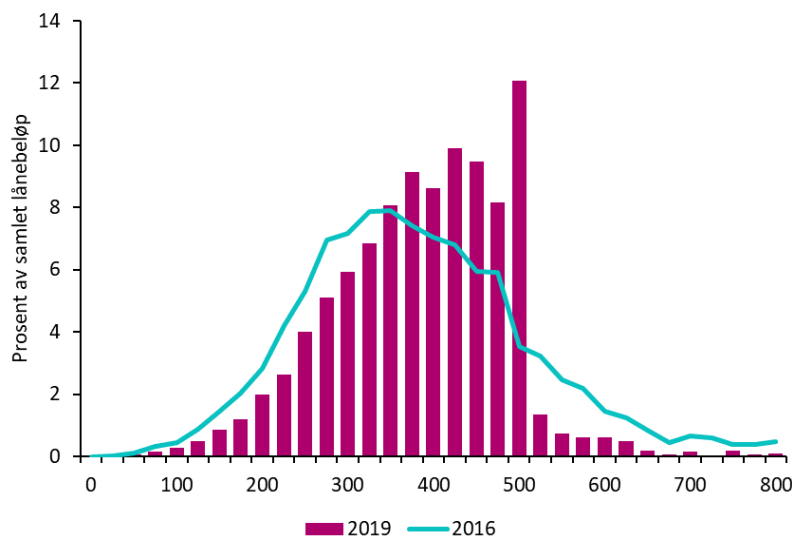
1 Hovedtrekk

Høy og økende gjeld i husholdningene utgjør en vesentlig risiko for finansiell stabilitet, og følges derfor tett av blant annet offentlige myndigheter. Finanstilsynets boliglånsundersøkelse gir detaljert informasjon om bankenes utlånspraksis med utgangspunkt i et utvalg nye lån med pant i bolig, og supplerer dermed annen tilgjengelig statistikk.

I årets boliglånsundersøkelse hadde låntakere som tok opp nye nedbetalingslån med pant i bolig, en samlet gjeld som andel av brutto årsinntekt (gjeldsgrad) på 342 prosent. Det er 8 prosentpoeng høyere enn i 2018. Nivået er også høyere enn i 2016, dvs. før gjeldsgrad ble regulert i forskrift fra 1. januar 2017.

Andelen nye nedbetalingslån til låntakere med gjeldsgrad over fem ganger inntekt er nå klart lavere enn i 2016, se figur 1.1. Denne andelen falt markert i 2017, men har deretter steget litt igjen. Andelen utlån til låntakere med forholdsvis lav gjeldsgrad er også redusert de siste årene, mens andel utlån til låntakere med gjeldsgrad opp mot boliglånsforskriftens grense på fem ganger brutto årsinntekt, har økt. Om lag 12 prosent av innvilget lånebeløp ble i 2019 gitt til låntakere med gjeldsgrad mellom 475 og 500 prosent.

Figur 1.1 Nye nedbetalingslån etter gjeldsgrad*



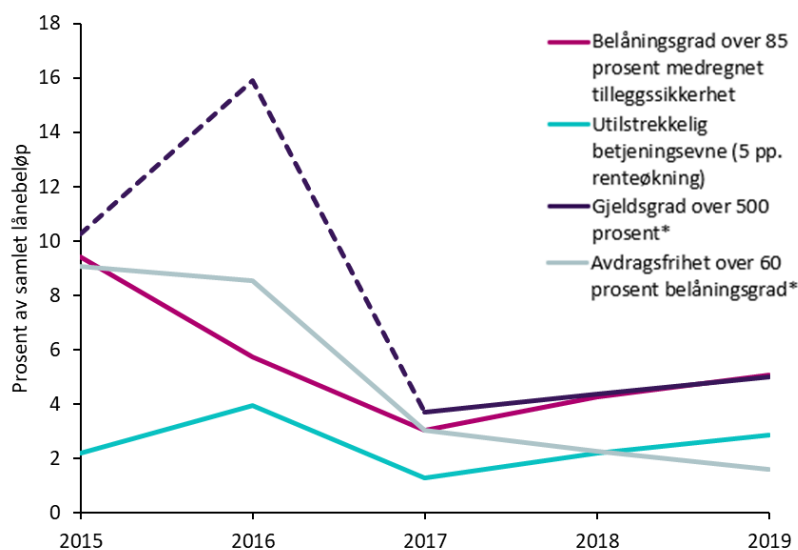
* Avmerkingen langs x-aksen angir øvre grense i intervaller på 25 prosent for gjeldsgraden.

Kilde: Finanstilsynet

Samlet belåningsgrad, dvs. lån med pant i bolig i prosent av forsvarlig verdigrunnlag inkludert tilleggssikkerhet, var 65 prosent for nye nedbetalingslån i 2019. Det er litt høyere enn i 2017 og 2018. Andelen nye nedbetalingslån med belåningsgrad over 85 prosent har også økt. Samtidig har andelen nye lån med belåningsgrad opp mot grensen i forskriften økt.

Av de nye nedbetalingslånene i årets undersøkelse, gikk 12 prosent av samlet lånebeløp utover ett eller flere krav i boliglånsforskriften. Sammenliknet med fjorårets undersøkelse, er det en viss økning i nye nedbetalingslån som går utover kravet til henholdsvis gjeldsgrad, betjenings- evne og belåningsgrad. Andelen nedbetalingslån med over 60 prosent belåningsgrad og avdragsfrihet er redusert, se figur 1.2. Av det samlede lånebeløpet i undersøkelsen som går utover ett eller flere av kravene i boliglånsforskriften, er 24 prosent gitt til førstegangskjøpere¹. 9 av 10 førstegangskjøpere i undersøkelsen var under 35 år.

Figur 1.2 Nye nedbetalingslån utover kravene i forskriften



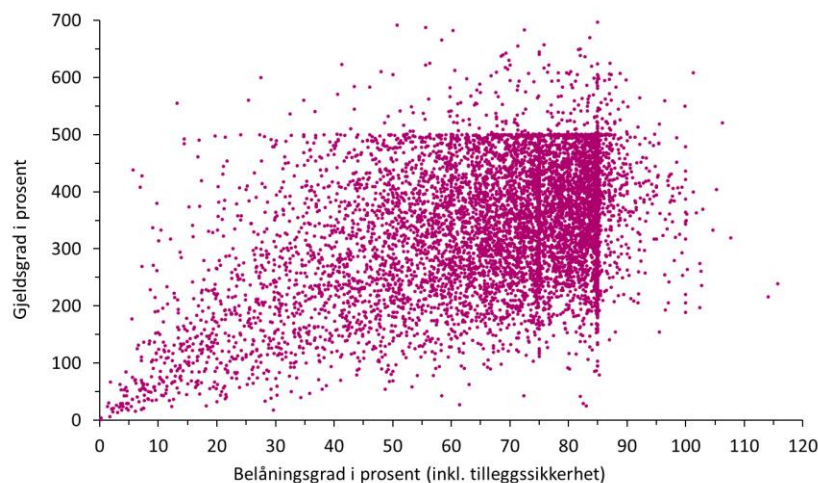
* For årene før 2017: Andel avdragsfrie lån over 70 prosent belåningsgrad. Maksimal gjeld i forhold til inntekt var ikke regulert.

Kilde: Finanstilsynet

Det er en klar opphopning av nye nedbetalingslån opp mot grensene i boliglånsforskriften, se figur 1.3. Av samlede nye nedbetalingslån er 45 prosent gitt til låntakere med gjeldsgrad over 4 ganger årsinntekt, mens 46 prosent er til låntakere med belåningsgrad over 75 prosent. Mange låntakere har både høy gjeldsgrad og høy belåningsgrad. 23 prosent av utlånsbeløpet ble tatt opp av låntakere med både belåningsgrad over 75 prosent og gjeldsgrad over 400 prosent. Figuren viser også en viss opphopning av nye nedbetalingslån med belåningsgrad opp mot 75 prosent, som er maksimal belåningsgrad på boliglån som stilles som sikkerhet for obligasjoner med fortrinnsrett.

¹ Låntaker som kjøper bolig, og ikke tidligere har vært eier eller deleier av bolig.

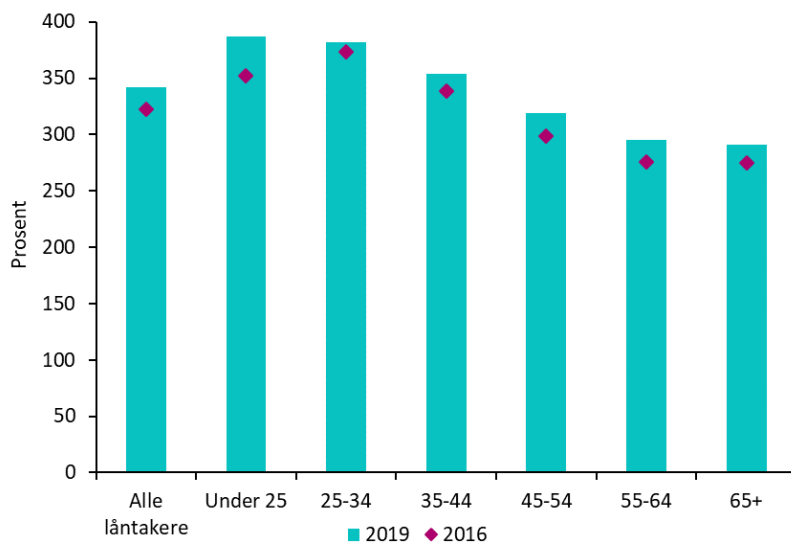
Figur 1.3 Nye nedbetalingslån, etter gjeldsgrad og belåningsgrad. 2019



Kilde: Finanstilsynet

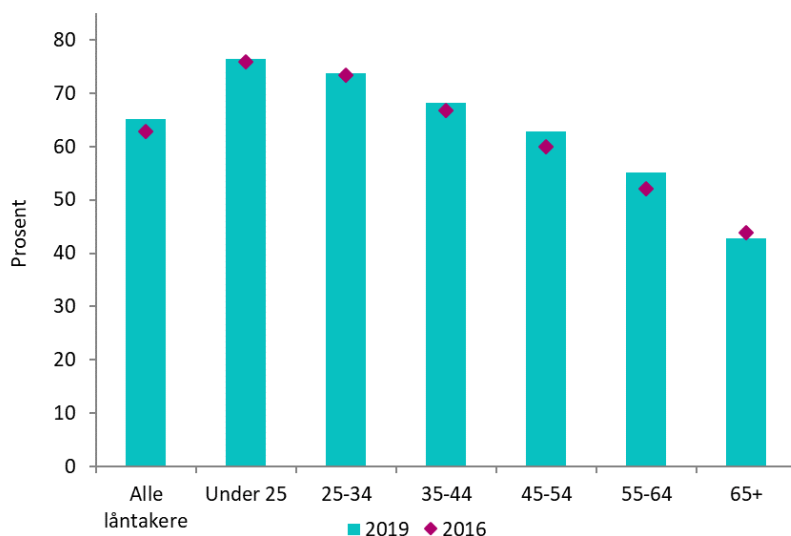
Yngre låntakere har høyest samlet gjeld i forhold til inntekten og høyest belåningsgrad på boligen. I årets undersøkelse har låntakere under 25 år som tok opp nye nedbetalingslån, en samlet gjeldsgrad på 387 prosent og en belåningsgrad på 76 prosent, se figurene 1.4 og 1.5. Gjeldsgraden er høyere enn i 2016 for alle aldersgrupper, mens belåningsgraden først og fremst er økt for aldersgruppene 45–54 år og 55–64 år. Samlet gjeldsgrad for førstegangskjøpere var 386 prosent, mens belåningsgraden var 78 prosent.

Figur 1.4 Samlet gjeldsgrad for nye nedbetalingslån etter alder



Kilde: Finanstilsynet

Figur 1.5 Samlet belåningsgrad for nye nedbetalingslån etter alder



Kilde: Finanstilsynet

Gjeldsgraden blant eldre låntakere som tar opp nye boliglån, har økt de siste årene. Samlet gjeldsgrad for aldersgruppen 65 år og eldre som tok opp nye nedbetalingslån, var 291 prosent i årets undersøkelse, som er 22 prosentpoeng høyere enn i fjor. Hele 13 prosent av lånene til denne gruppen gikk utover ett eller flere krav i forskriften. Andelen nye nedbetalingslån til låntakere med gjeld større enn fem ganger brutto årsinntekt var i 2019 høyere for aldersgruppen 65 år og eldre enn for aldersgruppen 25–34 år.

Boliglånsforskriften stiller krav til at låntaker skal ha evne til å betjene lån og normale utgifter til livsopphold ved en renteøkning på 5 prosentpoeng. Gjenværende midler etter å ha dekket disse utgiftene, regnes som låntakers likviditetsoverskudd. Andelen lån gitt til låntakere med utilstrekkelig betjeningsevne, dvs. negativ likviditet, etter en renteøkning har økt fra 1 prosent i 2017 til 3 prosent i 2019. Om lag en fjerdedel av nye nedbetalingslån til yngre låntakere ble i årets undersøkelse gitt til låntakere med et beregnet likviditetsoverskudd på mindre enn tusen kroner per måned.

Rammekreditter er lån uten avdragsplikt og gir låntaker rett til selv å bestemme hvor mye som trekkes innenfor en fastsatt ramme. Låntakernes samlede gjeldsgrad og belåningsgrad ved opptak av nye rammekreditter er i årets undersøkelse på om lag samme nivå som i 2018. Samtidig har andelen nye rammekreditter til låntakere med gjeldsgrad over fire ganger brutto årsinntekt økt de siste årene. Sammenliknet med fjorårets undersøkelse, er det en moderat økning i nye rammekreditter som går utover kravet til betjeningsevne, mens andelen nye rammekreditter som går utover kravet til gjeldsgrad og belåningsgrad (60 prosent for rammekreditter), er litt redusert. Rammekreditter benyttes i større grad av eldre låntakere enn yngre.

Boliglånsforskriften

Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig ble fastsatt 15. juni 2015, med virkning fra 1. juli 2015. Forskriften har blitt videreført tre ganger, senest 15. november 2019. Formålet med boliglånsforskriften er å beskytte den enkelte låntaker mot å ta opp for store lån, begrense kredittrisikoen i den enkelte bank og bidra til finansiell stabilitet. Forskriften gjelder for alle finansforetak som yter lån med pant i bolig i Norge, inkludert utenlandske foretak.

Gjeldende boliglånsforskrift løper fram til 31. desember 2019 og stiller krav til:

- Gjeldsgrad.
Ved opptak av nytt boliglån skal låntakers totale gjeld (boliglånet og annen gjeld) ikke overstige fem ganger brutto årsinntekt.
- Belåningsgrad.
Nedbetalingslån med pant i bolig skal ikke overstige 85 prosent av forsvarlig verdigrunnlag for boligen. Nedbetalingslån med pant i sekundærbolig i Oslo skal ikke overstige 60 prosent av boligens verdi. Rammekreditter skal ikke overstige 60 prosent av boligens verdi. Tilfredsstillende tilleggssikkerhet kan inkluderes i beregningen av belåningsgrad.
- Betjeningsevne.
Låntaker skal ha tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold etter en renteøkning på 5 prosentpoeng.
- Avdragsbetaling.
For lån med belåningsgrad høyere enn 60 prosent, skal det kreves årlig nedbetaling som minst skal være 2,5 prosent av innvilget lån eller det avdragsbetalingen ville vært på et annuitetslån med 30 års nedbetalingstid hvis dette er lavere.

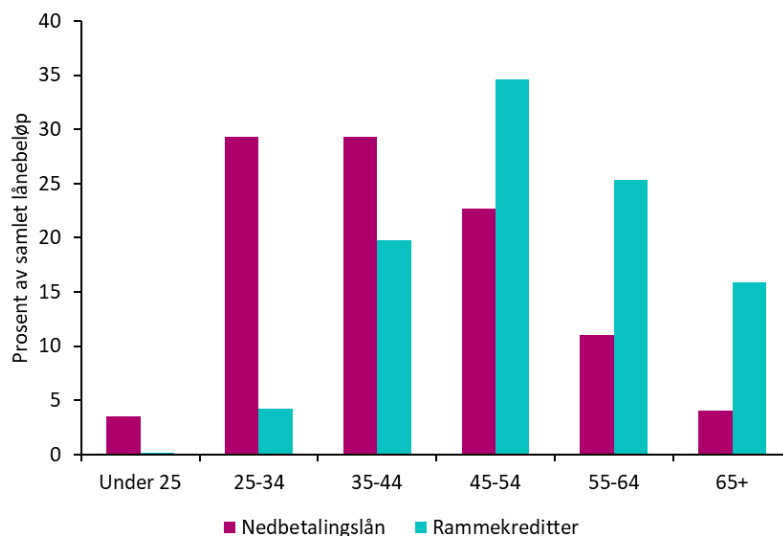
Etter forskriften kan bankene innvilge lån som ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene i forskriften for inntil 10 prosent av verdien av innvilgede boliglån hvert kvartal, med unntak av lån med pant i bolig i Oslo, der fleksibilitetskvoten er 8 prosent eller inntil 10 millioner kroner. Fleksibilitetskvoten gjelder samlet for nedbetalingslån og rammekreditter.

2 Bakgrunn og datagrunnlag

Finanstilsynet undersøker regelmessig bankenes utlånspraksis. I boliglånsundersøkelsen høsten 2019 rapporterte 30 av de største bankene² (norske og utenlandske) informasjon om totalt 12 000 nye lån med pant i bolig innvilget etter 1. august 2019. Det ble rapportert data om 8 000 nye nedbetalingslån og 4 000 nye rammekreditter med pant i bolig. Antall rapporterte lån per bank tilsvarer om lag bankens markedsandeler i boliglånsmarkedet totalt.

Boliglånsforskriften stiller ulike krav til hhv. nye nedbetalingslån og nye rammekreditter, og det er til dels store forskjeller i kjennetegn på låntakere som tar opp de ulike lånetypene. Låntakere som tar opp rammekreditter, er i gjennomsnitt eldre enn låntakere som tar opp nedbetalingslån, se figur 2.1. Om lag 80 prosent av nye rammekreditter i undersøkelsen var knyttet til refinansiering av tidligere lån, altså lån der det ikke benyttes nytt pant, mens tilsvarende andel for nye nedbetalingslån var om lag 60 prosent, se figur 2.2. Det er svært få førstegangskjøpere som tar opp rammekreditter, mens førstegangskjøpere sto for 9 prosent av nedbetalingslånene i årets undersøkelse.

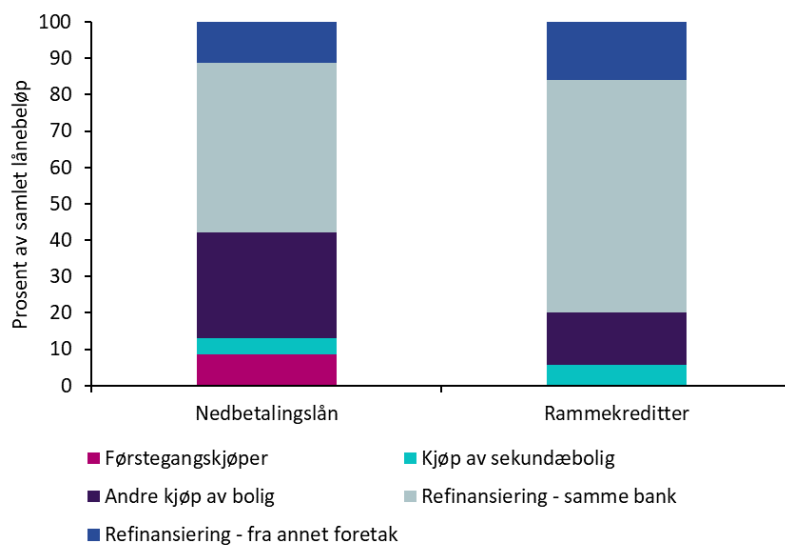
Figur 2.1 Nye lån fordelt på alder. 2019



Kilde: Finanstilsynet

² Bankene i utvalget har en samlet markedsandel på om lag 90 prosent av utlån med pant i bolig i Norge.

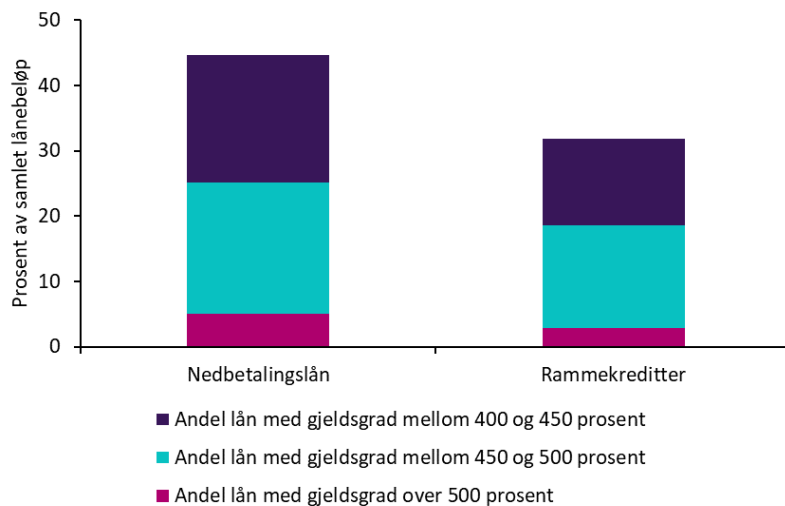
Figur 2.2 Nye lån fordelt på bakgrunn for låneopptak. 2019



Kilde: Finanstilsynet

Samlet gjeldsgrad er lavere for låntakere som tar opp nye rammekreditter, enn for låntakere som tar opp nye nedbetalingslån, se figur 2.3. Boliglånsforskriften stiller strengere krav til belåningsgrad for rammekreditter enn for nedbetalingslån, og belåningsgraden er dermed også lavere for nye rammekreditter enn for nye nedbetalingslån.

Figur 2.3 Nye lån fordelt på gjeldsgrad. 2019



Kilde: Finanstilsynet

Definisjoner

- **Nedbetalingslån**
Lån med avtalt forfall, hvor lånet skal nedbetales i løpet av en gitt løpetid.
- **Rammekreditt**
Lån der det er bevilget en kredittramme, hvor låntaker bestemmer hvor mye som trekkes innenfor rammen. Rammekreditter er avdragsfrie, og det betales kun renter av trukket beløp.
- **Refinansiering**
Nye nedbetalingslån eller rammekreditter som kommer i tillegg til eller erstatter eksisterende lån med pant i samme bolig, og som ikke tas opp med pant i ny bolig. Refinansiering omfatter også nytt låneopptak med uendret lånebeløp, for eksempel ved flytting av eksisterende lån til annen bank eller ved endret løpetid.

Ingen vesentlige endringer i datagrunnlaget

Det er ingen vesentlige endringer i utvalgets størrelse, sammensetning eller definisjoner fastsatt av Finanstilsynet i årets undersøkelse. Underveis i årets rapportering ble det kjent at bankene ved beregning av gjeldsgrad hadde lagt til grunn ulik behandling av medlåntakere som ikke selv er medeier av boligen eller en del av husholdningen. Finanstilsynet ba derfor om revidert rapportering fra i alt 11 banker der medlåntakers inntekt og gjeld *ikke* skulle medregnes ved beregning av gjeldsgrad. I denne rapporten er det tatt utgangspunkt i opprinnelig rapportering fra disse bankene.

3 Nye nedbetalingslån

Av de nye nedbetalingslånene i årets undersøkelse var 42 prosent av samlet lånebeløp knyttet til kjøp av bolig, mens de øvrige lånene var knyttet til refinansiering av boliglån med samme pant. Andelen knyttet til kjøp av bolig var 5 prosentpoeng høyere enn i fjorårets undersøkelse, se tabell 3.1. Førstegangskjøpere sto for 9 prosent av de nye nedbetalingslånene, mens kjøpere av sekundærbolig sto for 4 prosent.

Gjennomsnittsalderen var 39 år for låntakere som tok opp nye nedbetalingslån for å kjøpe bolig, mens gjennomsnittsalderen for personene som refinansierte lån, var 45 år. Dette er om lag som i 2018. Det er liten forskjell i inntektsnivået mellom personer som tar opp lån til kjøp av bolig, og personer som refinansierer eksisterende gjeld med pant i bolig. I 7 av 8 tilfeller medførte refinansiering et høyere lånebeløp.

Gjennomsnittlig lånebeløp var rundt 2,9 millioner kroner for nye nedbetalingslån knyttet til kjøp av bolig og rundt 2,6 millioner kroner for refinansiering av nedbetalingslån. Gjennomsnittlig lånebeløp til kjøp av bolig økte med 8,8 prosent fra i fjor til i år, mens tilsvarende økning for lån til refinansiering var 2,5 prosent.

Tabell 3.1 Nye nedbetalingslån etter oppgitt formål for låneopptak. Prosent av samlet lånebeløp

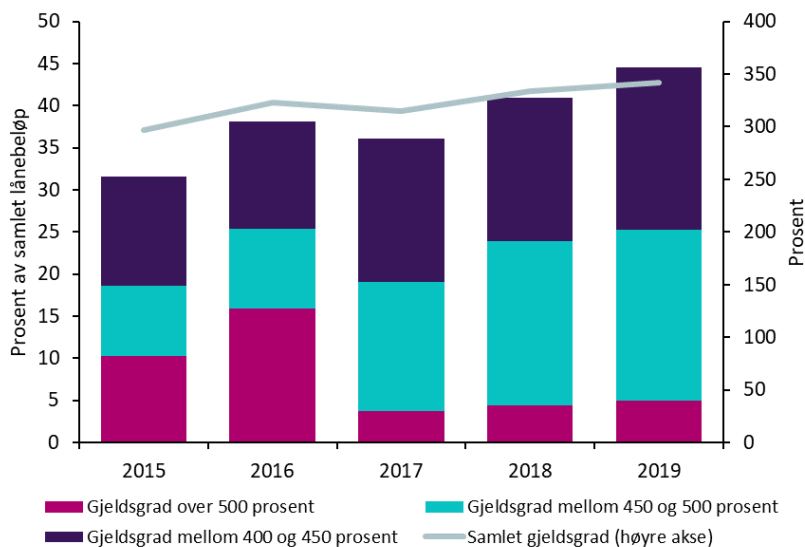
	2016	2017	2018	2019
Kjøp av bolig	38	35	37	42
Refinansiering i samme bank	50	55	54	47
Refinansiering av lån fra andre foretak	12	10	9	11

Kilde: Finanstilsynet

3.1 Gjeldsgrad

Samlet gjeldsgrad for nye nedbetalingslån var 342 prosent, som er 8 prosentpoeng høyere enn i 2018. En stor andel av nye nedbetalingslån er gitt til låntakere som etter låneopptaket får en høy gjeldsgrad, og mange tar opp lån tett opp mot grensen for maksimal gjeldsgrad på 500 prosent. I årets undersøkelse var 45 prosent av lånebeløpet gitt til låntakere med gjeldsgrad over 400 prosent, opp fra 41 prosent i fjor, se figur 3.1. Boliglånsforskriftens krav til maksimal gjeldsgrad ble innført i 2017. I 2017 og 2018 var det en tydelig opphopning mot grensen for maksimal gjeldsgrad. Årets undersøkelse tyder på at denne utviklingen fortsetter, med en økende andel nye utlån til låntakere med gjeldsgrad over 400 prosent, se figur 3.2.

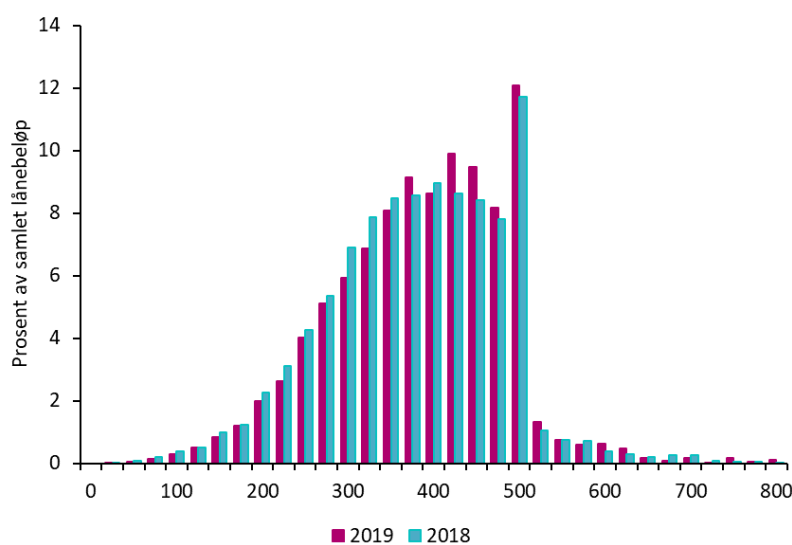
Figur 3.1 Samlet gjeldsgrad og andel lån med høy gjeldsgrad*. Nye nedbetalingslån



* Maksimal gjeld i forhold til inntekt var ikke regulert før 1. januar 2017.

Kilde: Finanstilsynet

Figur 3.2 Nye nedbetalingslån etter gjeldsgrad*

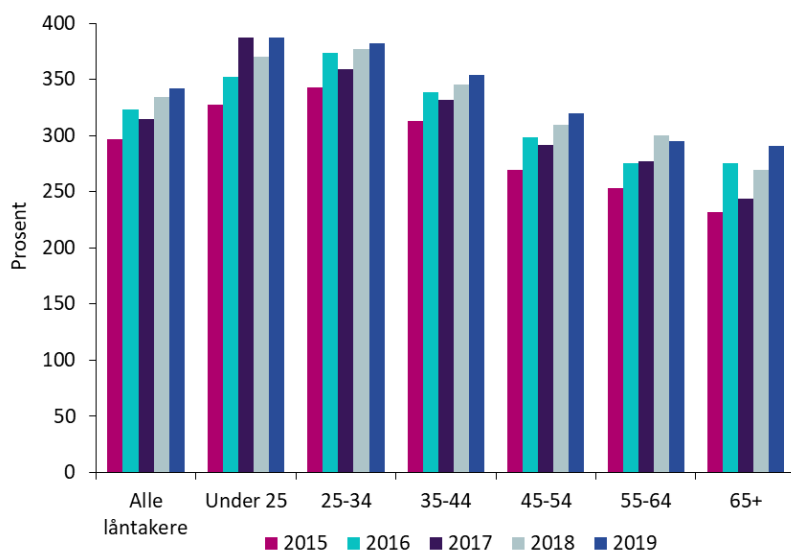


* Avmerkingen langs x-aksen angir øvre grense i intervaller på 25 prosent for gjeldsgraden.

Kilde: Finanstilsynet

Låntakere under 25 år har vesentlig høyere samlet gjeldsgrad enn andre aldersgrupper. For den yngste aldersgruppen økte gjeldsgraden med 17 prosentpoeng fra 2018 til 2019, til 387 prosent, se figur 3.3. Samlet gjeldsgrad avtar med alder, men gjeldsgraden har økt for alle aldersgrupper de siste årene. For den eldste aldersgruppen økte gjeldsgraden med 22 prosentpoeng, fra 269 prosent i 2018 til 291 prosent i årets undersøkelse.

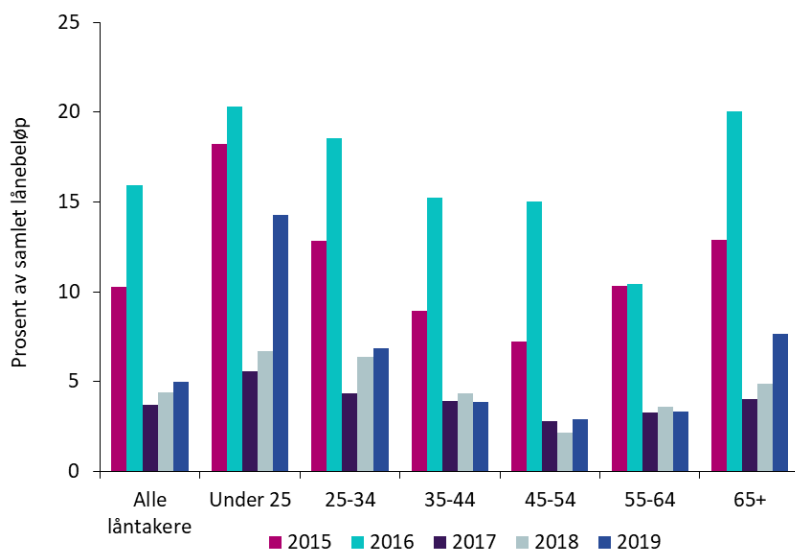
Figur 3.3 Samlet gjeldsgrad etter alder. Nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

Andelen lån med gjeldsgrad over 500 prosent har økt svakt de siste par årene, til 5 prosent i årets undersøkelse. Blant låntakere under 25 år hadde 14 prosent en gjeldsgrad over kravet i boliglånsforskriften, en økning på 8 prosentpoeng fra 2018, se figur 3.4. Også i den eldste aldersgruppen var det en klar økning fra 2018 til 2019, fra 5 til 8 prosent av lånene.

Figur 3.4 Andel utlån til låntakere med total gjeld høyere enn fem ganger brutto årsinntekt. Nye nedbetalingslån

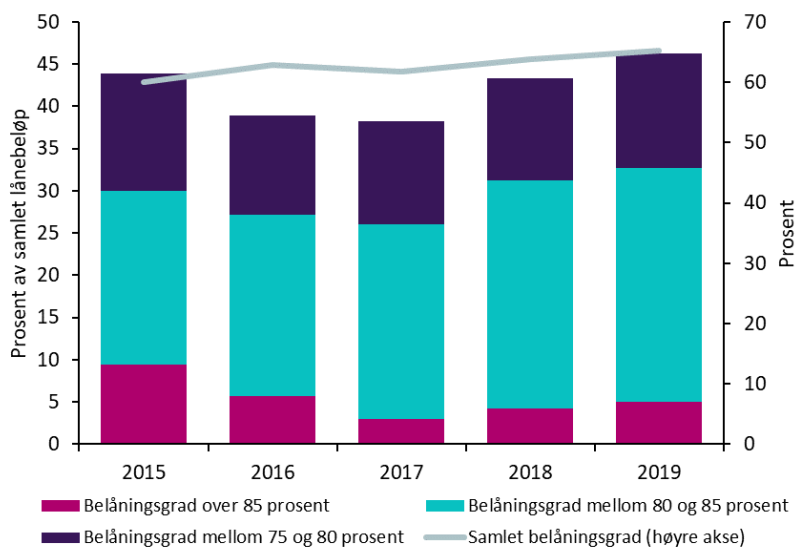


Kilde: Finanstilsynet

3.2 Belåningsgrad

Samlet belåningsgrad for alle nedbetalingslån i undersøkelsen var 65 prosent, se figur 3.5. Av innvilget lånebeløp var 46 prosent til låntakere med belåningsgrad over 75 prosent, opp fra 38 prosent i 2017 og 43 prosent i 2018. Andelen med belåningsgrad over 85 prosent var 5 prosent i årets undersøkelse, som er ett prosentpoeng høyere enn i 2018.

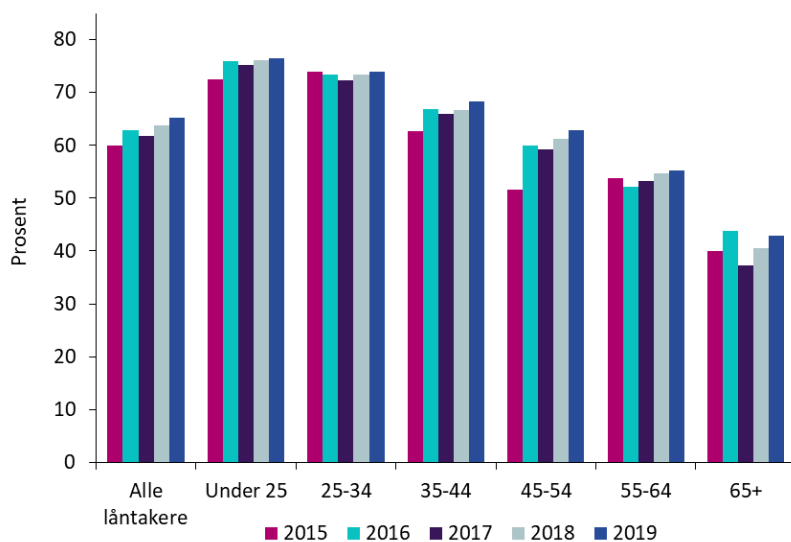
Figur 3.5 Samlet belåningsgrad og andel innenfor intervaller av belåningsgrad. Nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

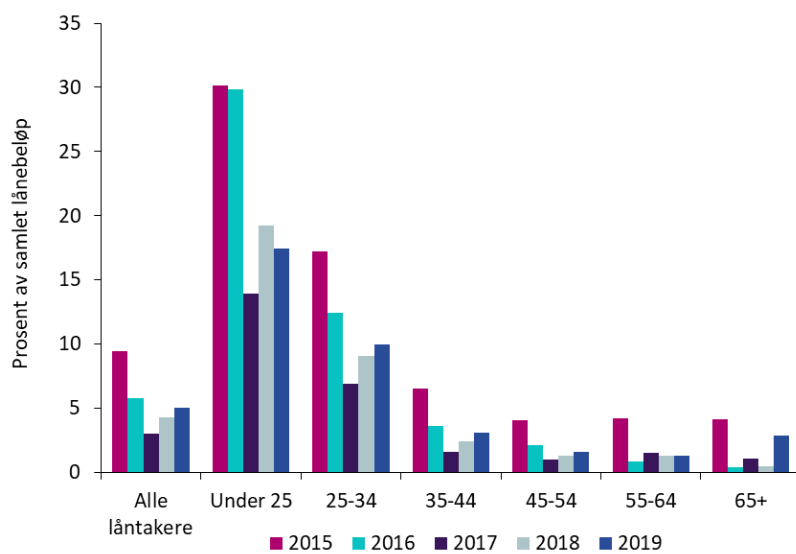
For låntakere under 25 år var samlet belåningsgrad 76 prosent, se figur 3.6. Nivået avtar betydelig med økende alder, og var 43 prosent for den eldste aldersgruppen. Sammenlignet med undersøkelsen i 2018 var belåningsgraden noe høyere for alle aldersgrupper. Yngre låntakere har en betydelig høyere andel lån med belåningsgrad over 85 prosent enn eldre låntakere. Imidlertid sank andelen utlån til låntakere under 25 år med belåningsgrad over 85 prosent til 16 prosent i 2019, ned fra 19 prosent i 2018, se figur 3.7.

Figur 3.6 Samlet belåningsgrad fordelt på alder. Nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

Figur 3.7 Andel utlån til låntakere med belåningsgrad over 85 prosent. Nye nedbetalingslån

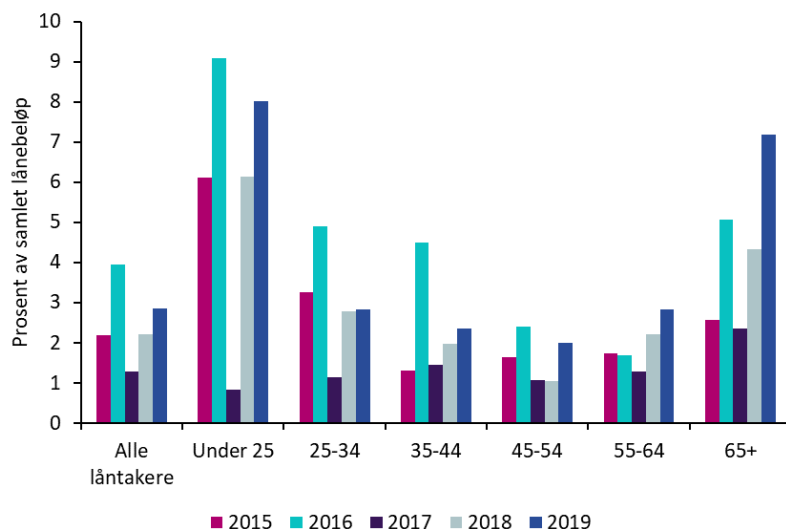


Kilde: Finanstilsynet

3.3 Betjeningsevne

I årets undersøkelse ble 3 prosent av nye nedbetalingslån gitt til låntakere med utilstrekkelig betjeningsevne³, opp fra 2 prosent i 2018, se figur 3.8. For gruppen med låntakere under 25 år var andelen 8 prosent, en økning på 2 prosentpoeng fra 2018. Aldersgruppen 65 år og eldre hadde nest høyest andel lån med utilstrekkelig betjeningsevne, med en økning fra 4 til 7 prosent.

Figur 3.8 Andel utlån til låntakere med utilstrekkelig betjeningsevne*. Nye nedbetalingslån



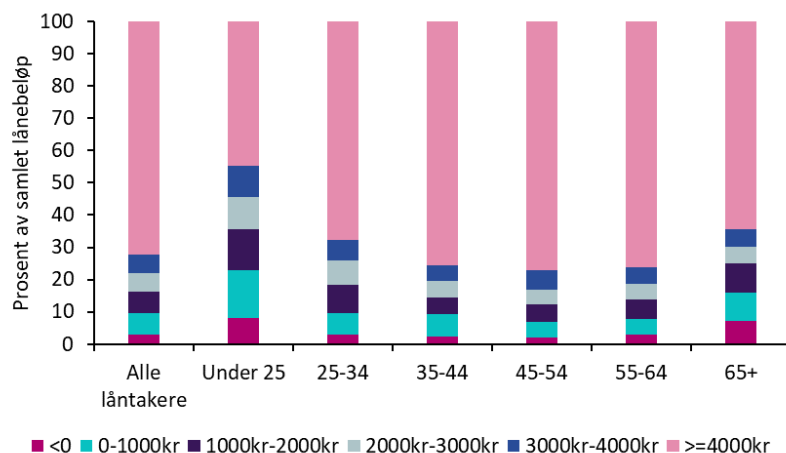
* Beregnet negativ likviditet ved en renteøkning på 5 prosentpoeng

Kilde: Finanstilsynet

En stor andel av nye nedbetalingslån til yngre låntakere er til låntakere som enten har utilstrekkelig betjeningsevne eller en lav månedlig likviditetsbuffer, se figur 3.9. For gruppen under 25 år går omtrent en fjerdedel av utlånene til låntakere som vil ha likviditetsunderskudd eller under 1000 kroner i likviditetsoverskudd etter en renteøkning på 5 prosentpoeng. 45 prosent i denne gruppen hadde et likviditetsoverskudd over 4000 kroner per måned. Også i aldersgruppen 65 år og over er en betydelig del av lånene gitt til låntakere med begrensede likviditetsbuffer.

³ Beregnet evne til å betjene lånet og dekke alle andre utgifter etter en renteøkning på 5 prosentpoeng.

Figur 3.9 Andel utlån til låntakere innenfor intervaller av overskuddslikviditet i tusen kroner (etter 5 prosentpoeng renteøkning). Nye nedbetalingslån. 2019



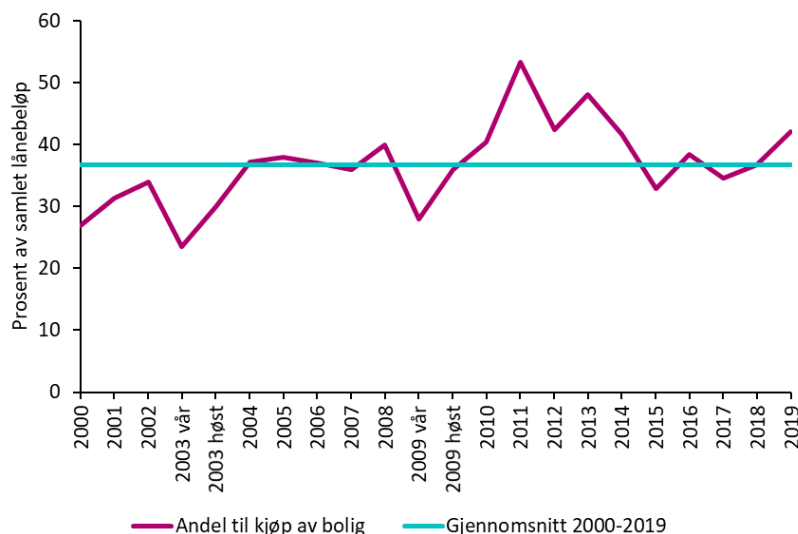
Kilde: Finanstilsynet

3.4 Refinansiering, førstegangskjøpere og kjøp av sekundærboliger

I årets boliglånsundersøkelse var 42 prosent av nye nedbetalingslån knyttet til kjøp av bolig. Det er noe høyere enn i 2018, og også høyere enn gjennomsnittet siden 2000, se figur 3.10. Førstegangskjøpere sto for 9 prosent av de nye nedbetalingslånene, mens kjøpere av sekundærbolig sto for 4 prosent, se venstre søyle i figur 3.11. Av alle nye nedbetalingslån var 58 prosent refinansiering av tidligere lån uten kjøp av bolig.

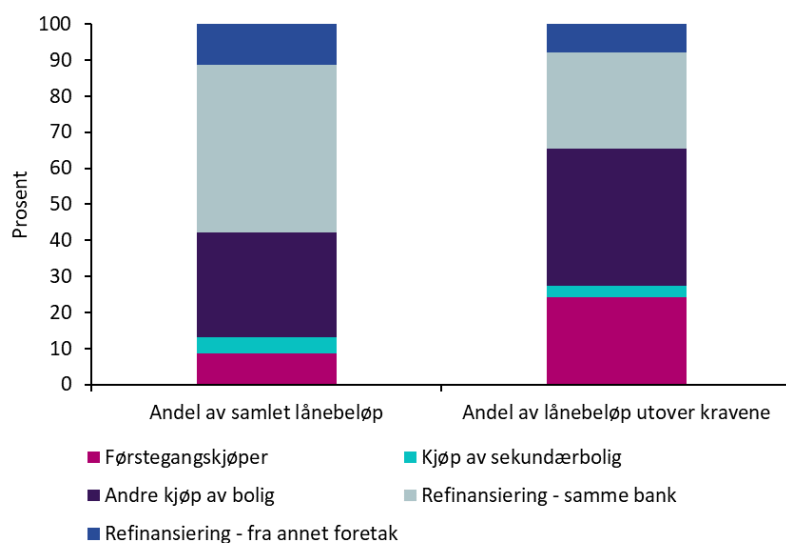
Bankene benytter i stor grad fleksibilitetskvoten til lån til kjøp av bolig, og da særlig til førstegangskjøpere. Lån til kjøp av bolig utgjorde 65 prosent av nye nedbetalingslån som gikk utover ett eller flere av kravene i boliglånsforskriften, se høyre søyle i figur 3.11. Av disse lånene ble 24 prosentpoeng tatt opp av førstegangskjøpere. For lån til kjøp av sekundærbolig, samt refinansiering, var andelen lån som gikk utover ett eller flere krav i boliglånsforskriften lavere enn andelen nye nedbetalingslån som ble innvilget til disse formålene.

Figur 3.10 Andel utlån tatt opp i forbindelse med kjøp av bolig. Nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

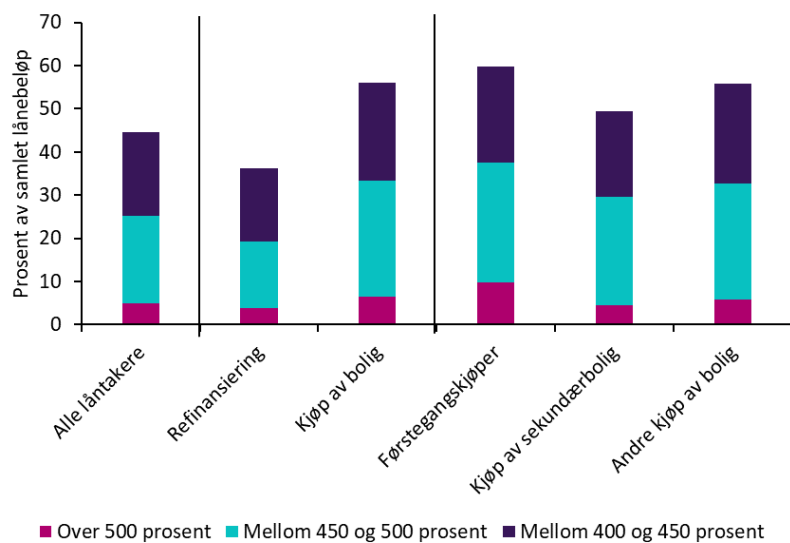
Figur 3.11 Andel av samlede utlån (venstre søyle) og utlån utover ett eller flere krav i boliglånsforskriften (høyre søyle). Nye nedbetalingslån. 2019



Kilde: Finanstilsynet

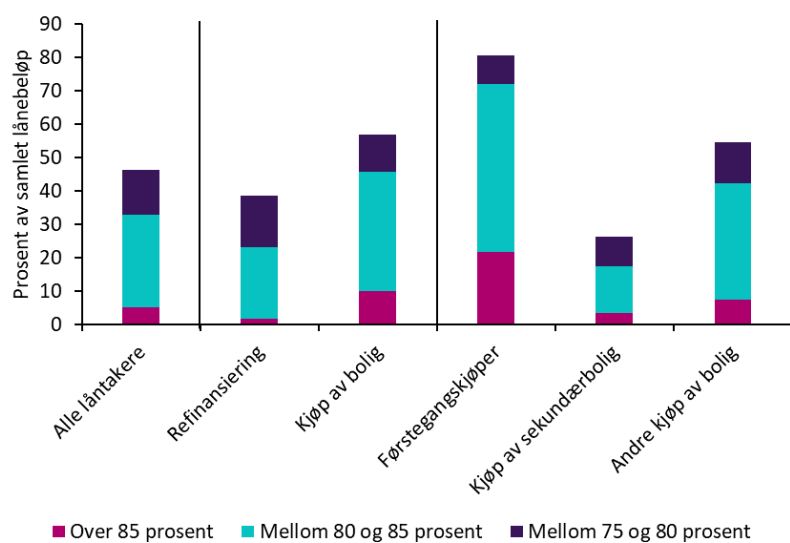
Figur 3.12 og 3.13 viser andelen nye nedbetalingslån med henholdsvis høy gjeldsgrad og høy betjeningsgrad. Både gjeldsgrad og belåningsgrad er høyere blant låntakere som tok opp nye nedbetalingslån for kjøp av bolig, enn blant låntakere som refinansierte. Av nye nedbetalingslån til kjøp av bolig, var gjelds- og belåningsgraden særlig høy blant førstegangskjøpere og forholdsvis lav blant kjøpere av sekundærbolig.

Figur 3.12 Andel utlån til låntakere med høy gjeldsgrad for ulike låneformål. Nye nedbetalingslån. 2019



Kilde: Finanstilsynet

Figur 3.13 Andel utlån til låntakere med høy belåningsgrad for ulike låneformål. Nye nedbetalingslån. 2019



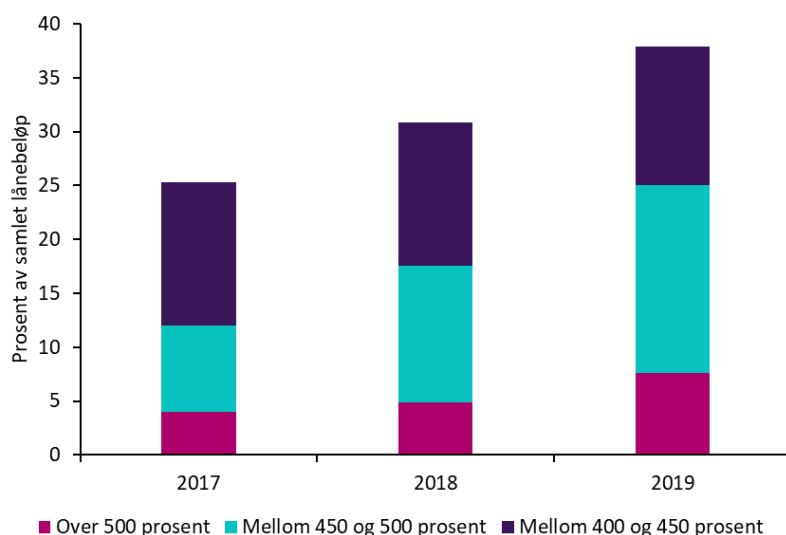
Kilde: Finanstilsynet

3.5 Eldre låntakere

Lån til eldre låntakere har tradisjonelt vært forbundet med lavere risiko enn lån til yngre låntakere, blant annet som følge av lavere gjelds- og belåningsgrad. Årets undersøkelse viser en relativt moderat gjelds- og belåningsgrad blant eldre låntakere som tok opp nye nedbetalingslån, men begge andelene viser en markert økning sammenlignet med tidligere år. Samlet gjeldsgrad for nye nedbetalingslån til gruppen av låntakere på minst 65 år var 291 prosent, en økning på 22 prosentpoeng fra i fjor.

Andelen nye nedbetalingslån til aldersgruppen 65 år og eldre med gjeldsgrad over fem ganger inntekt har økt fra 4 prosent i 2017 til 8 prosent i 2019. Andelen som ligger nær kravet til maksimal gjeldsgrad, har også økt. I årets undersøkelse var 17 prosent av utlånene til denne aldersgruppen til låntakere med gjeldsgrad mellom 450 og 500 prosent, opp fra 8 prosent i 2017, se figur 3.14.

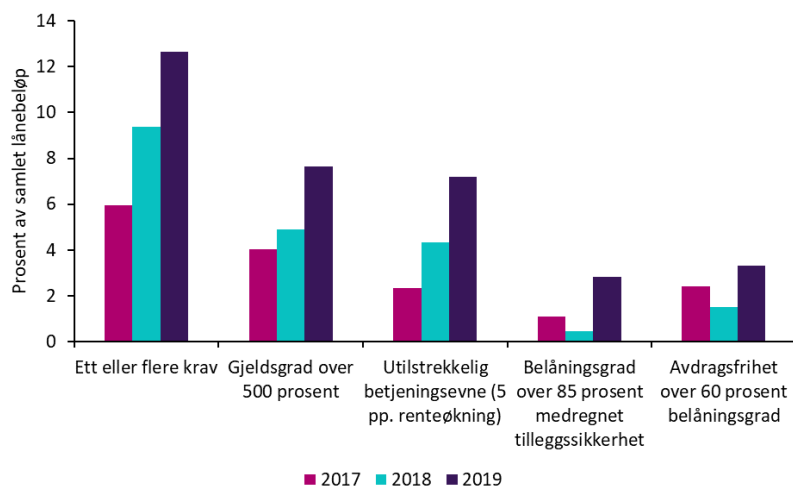
Figur 3.14 Andel utlån til aldersgruppen 65 år og eldre innenfor intervaller av gjeldsgrad. Nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

I årets undersøkelse gikk 13 prosent av samlede nye nedbetalingslån til aldersgruppen 65 år og eldre utover ett eller flere av kravene i boliglånsforskriften. Denne andelen er mer enn doblet fra 2017, se figur 3.15. Nærmere to tredjedeler av lånebeløpet som går utover kravene i boliglånsforskriften, er refinansieringer.

Figur 3.15 Andel utlån til aldergruppen 65 år og eldre som går utover grensene i forskriften. Nye nedbetalingslån

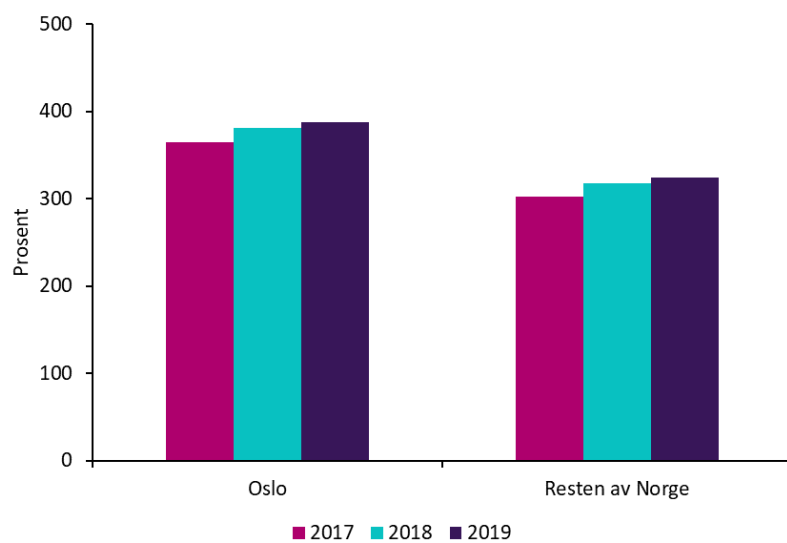


Kilde: Finanstilsynet

3.6 Oslo og resten av landet

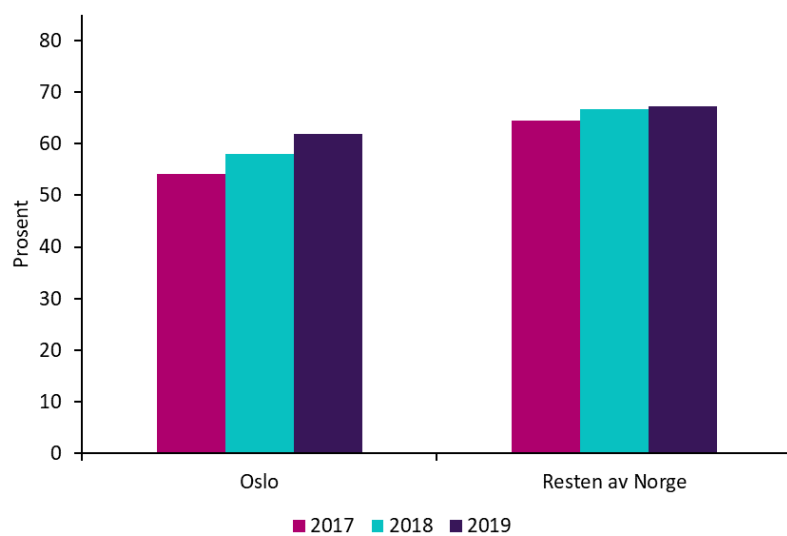
I områder med høye boligpriser vil låntakernes gjeldsgrad tendere til å være høyere enn i områder med relativt sett lavere boligpriser. Boliglånsundersøkelsen skiller ikke mellom boliger i byer og omkringliggende områder, men kan deles inn etter fylke basert på den pantsatte boligens beliggenhet. Låntakere som tok opp nytt nedbetalingslån med pant i bolig i Oslo, har, som tidligere år, en klart høyere gjennomsnittlig gjeldsgrad enn øvrige låntakere, se figur 3.16. Samlet belåningsgrad er fortsatt noe lavere for nye nedbetalingslån med pant i bolig i Oslo enn i resten av landet, men forskjellen er redusert de siste årene, se figur 3.17. Kravet til gjeldsgrad vil dermed i større grad kunne være begrensende for låntakere i Oslo enn i andre deler av landet, mens det er motsatt for kravet til belåningsgrad som følge av høyere boligpriser i Oslo.

Figur 3.16 Samlet gjeldsgrad i Oslo og resten av landet. Nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

Figur 3.17 Samlet belåningsgrad i Oslo og resten av landet. Nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

4 Nye rammekreditter

Opptak av nye rammekreditter benyttes i relativt stor grad til refinansiering. Kun om lag 20 prosent av samlede nye rammekreditter i årets undersøkelse ble tatt opp i forbindelse med kjøp av bolig, se tabell 4.1. Av disse gikk i overkant av 1/3 til kjøp av sekundærbolig.

Tabell 4.1 Nye rammekreditter etter formål for låneopptak. Prosent av samlet lånebeløp

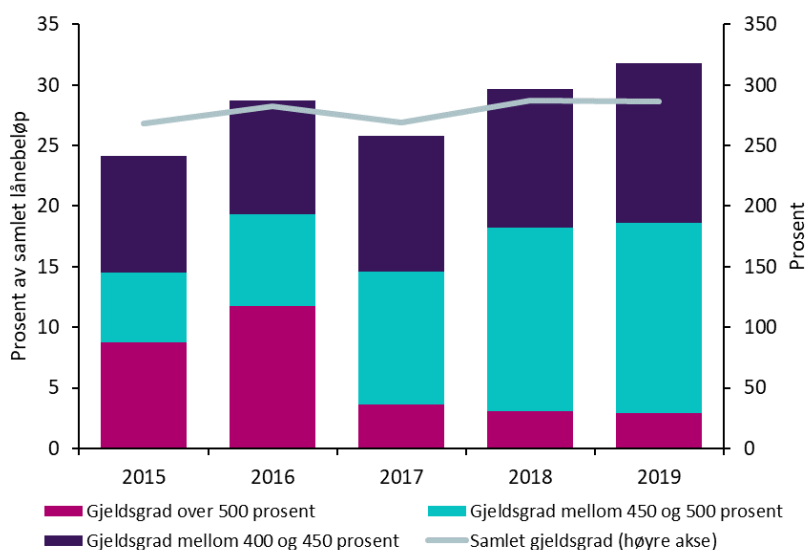
	2016	2017	2018	2019
Kjøp av bolig	21	20	16	20
Refinansiering i samme bank	63	64	70	64
Refinansiering av lån fra andre foretak	17	16	14	16

Kilde: Finanstilsynet

4.1 Gjeldsgrad

Samlet gjeldsgrad for låntakere som tok opp nye rammekreditter, var 286 prosent i årets undersøkelse, se figur 4.1. Det er tilnærmet uendret fra 2018, men 17 prosentpoeng høyere enn i 2017. I årets undersøkelse ble 32 prosent av rammekredittene gitt til låntakere med gjeldsgrad over 400 prosent, opp 2 prosentpoeng fra 2018.

Figur 4.1 Samlet gjeldsgrad og andel lån med høy gjeldsgrad*. Nye rammekreditter

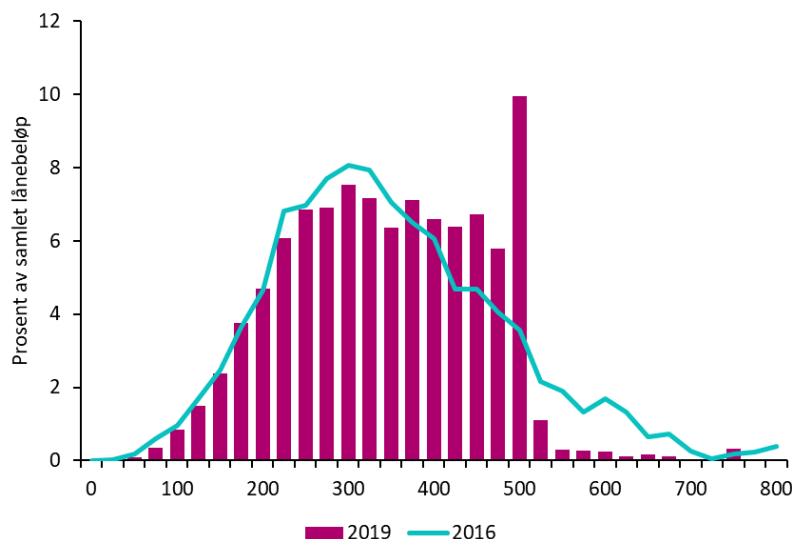


* Maksimal gjeld i forhold til inntekt var ikke regulert før 1. januar 2017.

Kilde: Finanstilsynet

Som for nye nedbetalingslån, gis en stor andel av nye rammekreditter til låntakere med høy gjeldsgrad, og mange tar opp lån tett opp mot grensen for maksimal gjeldsgrad, se figur 4.2. I årets undersøkelse ble 10 prosent av innvilget rammekreditt gitt til låntakere med mellom 475 og 500 prosent i gjeldsgrad.

Figur 4.2 Nye rammekreditter etter gjeldsgrad*

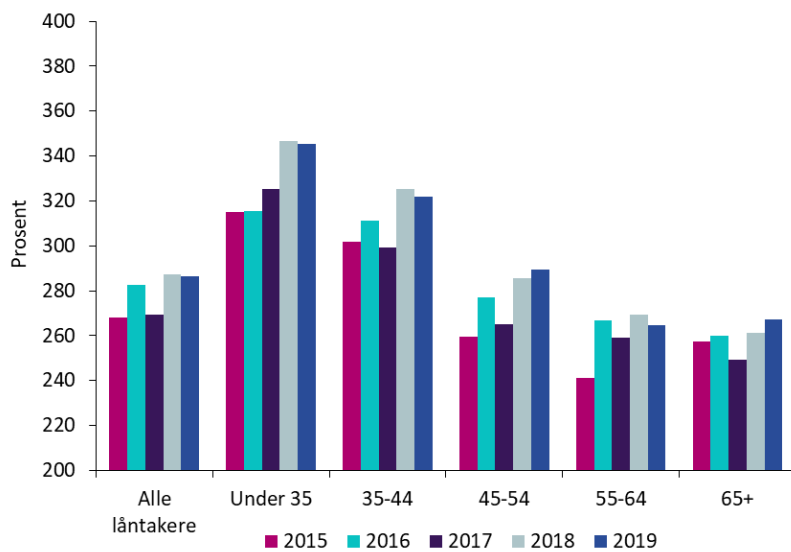


* Avmerkingen langs x-aksen angir øvre grense i intervaller på 25 prosent for gjeldsgraden.

Kilde: Finanstilsynet

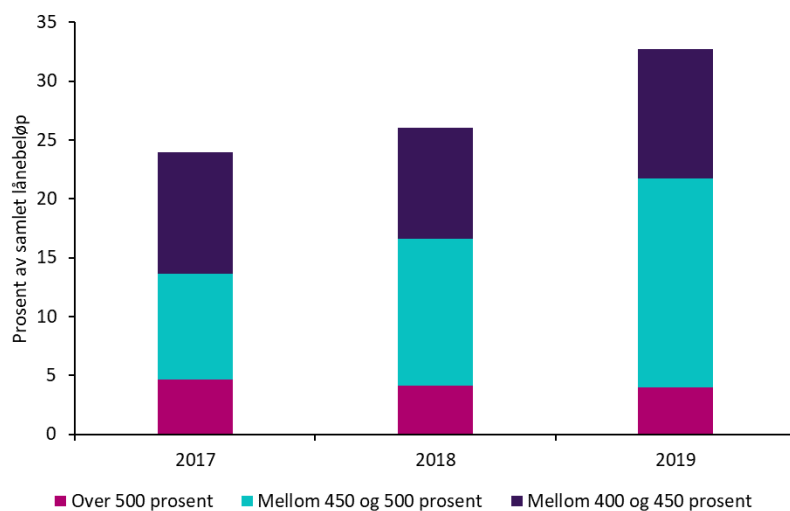
Samlet gjeldsgrad for låntakere som tok opp nye rammekreditter, var om lag uendret fra 2018, og gjeldsgraden har vært forholdsvis stabil også innenfor de ulike aldersgruppene, se figur 4.3. Samlet gjeldsgrad for låntakere under 35 år som tok opp nye rammekreditter, var 345 prosent i 2019. Gjeldsgraden avtar med økende alder, men den eldste aldersgruppen hadde den største økningen i samlet gjeldsgrad fra 2018, med 6 prosentpoeng, til 267 prosent. Det har vært en økning i andel utlån til låntakere med gjeldsgrad over 450 prosent, se figur 4.4.

Figur 4.3 Samlet gjeldsgrad fordelt på alder. Nye rammekreditter



Kilde: Finanstilsynet

Figur 4.4 Andel nye rammekreditter til aldergruppen 65 år og eldre innenfor intervaller av gjeldsgrad. 2019

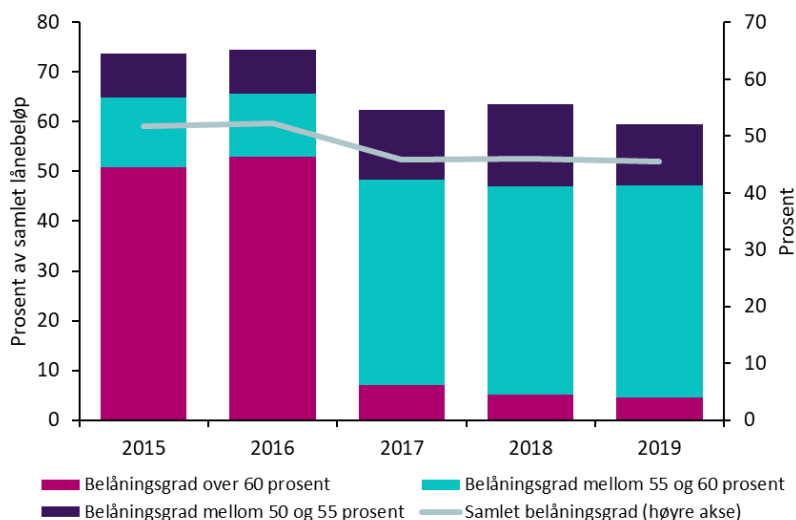


Kilde: Finanstilsynet

4.2 Belåningsgrad

Samlet belåningsgrad for alle låntakere som tok opp nye rammekreditter, var 46 prosent, se figur 4.5. Det er om lag samme nivå som de to foregående årene. Andelen nye rammekreditter til låntakere med belåningsgrad nær eller over kravet i forskriften har også vært stabil siden 2017.

Figur 4.5 Samlet belåningsgrad og andel innenfor intervaller av belåningsgrad*. Nye rammekreditter

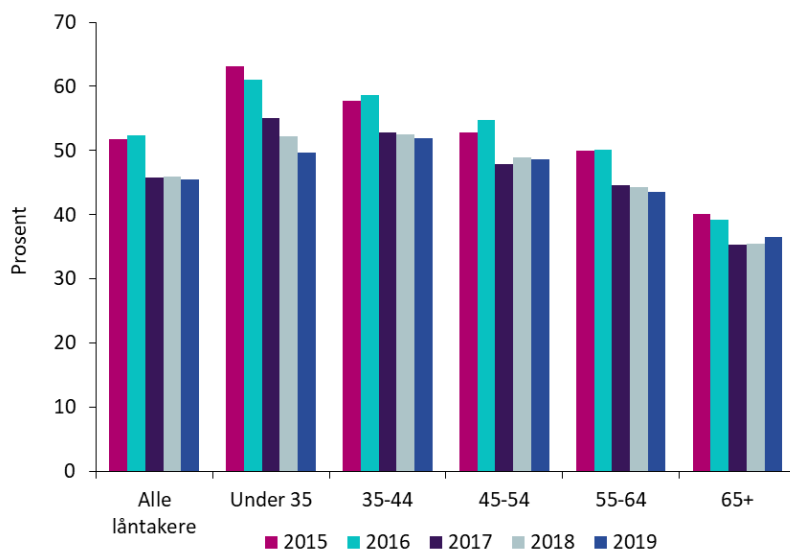


* For årene før 2017: Krav til maksimal belåningsgrad var 70 prosent.

Kilde: Finanstilsynet

Det var kun mindre endringer i belåningsgraden i de ulike aldersgruppene fra 2018 til 2019, se figur 4.6. For låntakere under 35 år som tok opp nye rammekreditter, var samlet belåningsgrad 50 prosent. Det er 5 prosentpoeng lavere enn i 2017. Den eldste aldersgruppen har lavest belåningsgrad, med 37 prosent.

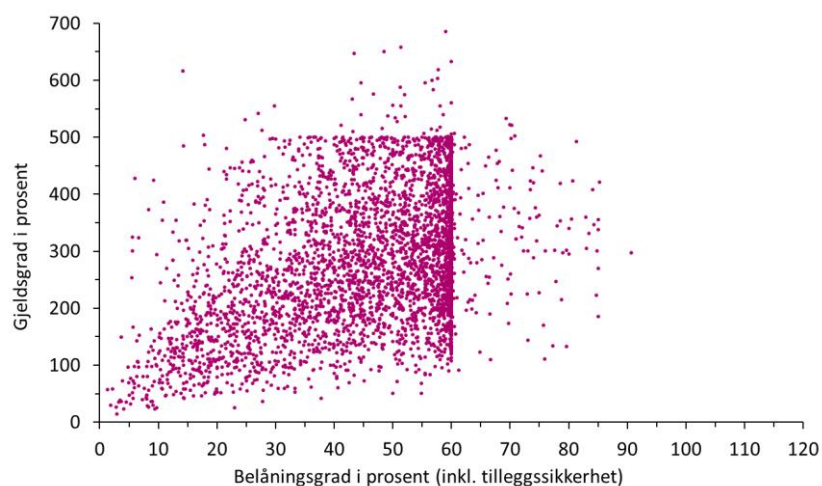
Figur 4.6 Samlet belåningsgrad fordelt på alder. Nye rammekreditter



Kilde: Finanstilsynet

Det er en klar opphopning av nye rammekreditter opp mot grensen på 60 prosent belåningsgrad i boliglånsforskriften, se figur 4.7. Opphopningen opp mot grensen for maksimal gjeldsgrad er derimot mindre markert, også sammenlignet med nye nedbetalingslån. Det har trolig sammenheng med at boliglånsforskriftens krav til maksimal belåningsgrad er lavere for nye rammekreditter enn for nye nedbetalingslån.

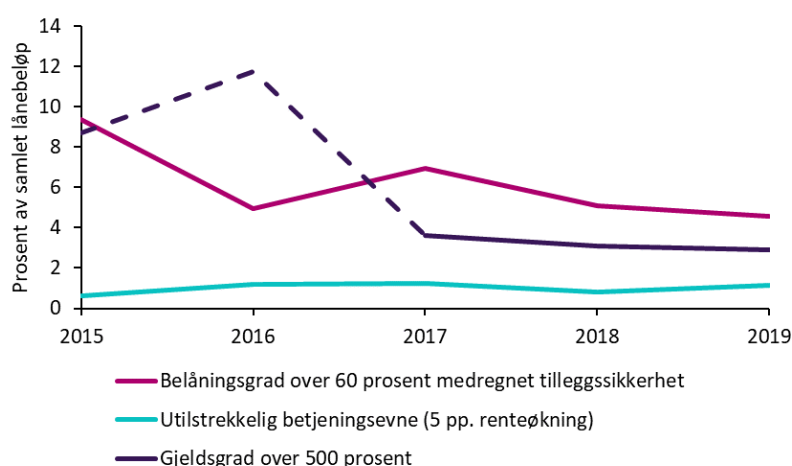
Figur 4.7 Nye rammekreditter, etter gjeldsgrad og belåningsgrad. 2019



Kilde: Finanstilsynet

Av de nye rammekredittene i årets undersøkelse gikk 7 prosent til låntakere som hadde gjeld utover ett eller flere krav i boliglånsforskriften. Sammenliknet med 2018-undersøkelsen, er det en moderat økning i nye rammekreditter til låntakere som ikke har tilstrekkelig betjeningsevne, mens andelen nye rammekreditter som går utover forskriftskravene til belåningsgrad og gjeldsgrad, er litt redusert, se figur 4.8.

Figur 4.8 Andeler rammekreditter utover kravene i forskriften*



* For årene før 2017: Belåningsgrad over 70 prosent. Maksimal gjeld i forhold til inntekt var ikke regulert.

Kilde: Finanstilsynet

