



FINANSTILSYNET
THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

Offentlig rapport

Boliglånsundersøkelsen

2012

DATO:
30.10.2012

Innhold

1	Oppsummering	4
2	Bakgrunn	5
3	Nedbetalingslån	6
3.1	Porteføljens sammensetning	6
3.2	Belåningsgrad og betjeningsevne	8
3.3	Gjeldsgrad	10
4	Rammekreditter	12
4.1	Utvikling i rammekreditter	12
4.2	Belåningsgrad og betjeningsevne	12
4.3	Utnyttelsesgrad	14

1 Oppsummering

- Boliglånsundersøkelsen 2012 ble gjennomført blant annet for å følge opp bankenes etterlevelse av Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig boligfinansiering. Disse ble justert i desember 2011, blant annet med en innstramming for maksimal belåningsgrad og økt vektlegging av en grundig vurdering av låntakers betjeningsevne. I henhold til retningslinjene må nedbetalingslån normalt ikke overstige 85 prosent av boligens markedsverdi, der belåningsgraden omfatter alle lån med pant i boligen. I retningslinjene som gjaldt før desember 2011 var denne grensen 90 prosent. For rammekreditter med pant i bolig er normal belåningsgrad nå 70 prosent, mot tidligere 75 prosent.
- 17 prosent av rapporterte nedbetalingslån hadde en belåningsgrad høyere enn 85 prosent. 6 prosent av lånene innebar en total belåning høyere enn boligens verdi. I hver femte lånesak hvor lånet gikk utover boligens verdi var det ikke knyttet tilleggssikkerhet. I undersøkelsen gjennomført høsten 2011 hadde 22 prosent av lånene en belåningsgrad høyere enn 90 prosent.
- For lån til yngre låntagere, hvor formålet var kjøp av bolig, gikk 43 prosent utover 85 prosent belåningsgrad. 19 prosent av lånene hadde en total belåning høyere enn boligens verdi.
- Andelen lån hvor bankene hadde foretatt likviditetsberegning i vurderingen av låntakers betjeningsevne økte ytterligere, til nær 94 prosent av sakene. Omfanget av lån med beregnet likviditetsunderskudd gikk noe ned, til 5 prosent. Saker med både likviditetsunderskudd og belåningsgrad utover 85 prosent (hensyntatt tilleggssikkerhet) utgjorde 0,5 prosent av totalt antall lånesaker.
- Omfanget av lån med avdragsfrihet ble redusert fra hvert fjerde lån i undersøkelsen fra 2011 til hvert sjettede lån i år. Gjennomsnittlig avtalt løpetid fortsatte derimot å øke, og var i overkant av 23 år. Omfanget av lån med fast rente var noe høyere enn i de seneste årenes undersøkelser, og utgjorde 5 prosent av lånesakene.
- Gjeldsbelastningen i saker hvor formålet med lånet var kjøp av bolig var noe lavere enn ett år tidligere, både for yngre og eldre låntakere. For lån til andre formål var det derimot en viss økning i gjennomsnittlig gjeldsgrad.
- For 13 prosent av de rapporterte rammekreditter var belåningsgraden høyere enn 70 prosent.
- I 16 prosent av samtlige saker (nedbetalingslån og rammekreditter) hadde det vært avvik fra bankenes interne retningslinjer for betjeningsevne og/eller belåningsgrad. 75 prosent av avvikssakene ble løftet til et høyere nivå for beslutning.

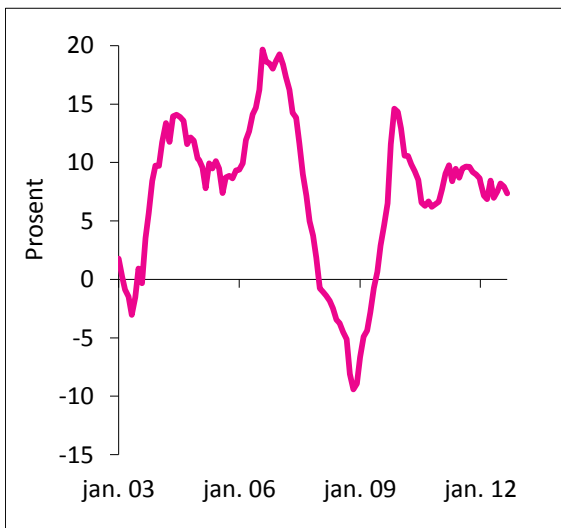
2 Bakgrunn

Finanstilsynet 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.

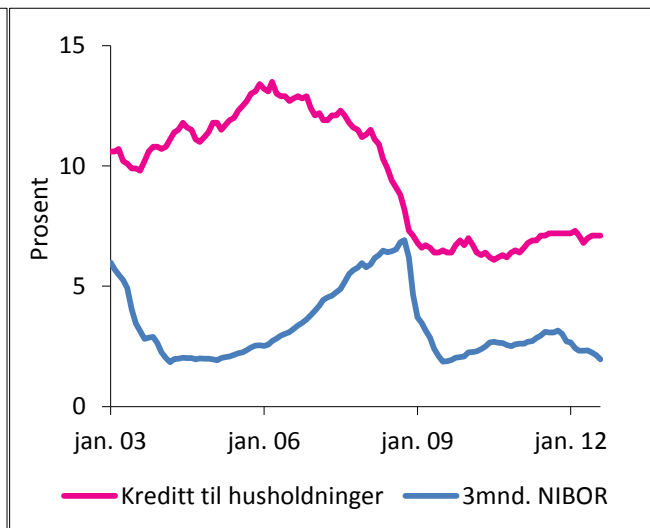
I undersøkelsen gjennomført i juli/august 2012 deltok de 28 største bankene (for boliglån). Bankene står for i overkant av 85 prosent av totalmarkedet for boliglån fra banker. Bankene rapporterte informasjon om totalt 3900 nedbetalingslån og 3000 rammekreditter med pant i bolig, utbetalt/etablert fra 1. juni 2012.

Et lavt rentenivå, og god reallønnsutvikling, bidro til at gjennomsnittlige boligpriser steg betydelig også det siste året, med en vekst på 7,3 prosent fra september i fjor til september i år. Ved utgangen av september var prisene 26 prosent høyere enn tre år tidligere.

Figur 2.1 Prisvekst 12-mnd. (tom. sep. 2012)¹



Figur 2.2 Kredittvekst (tom. aug 2012)²



Kredittveksten til husholdninger fra innenlandske kilder (K2) har ligget nokså stabilt de siste halvannet årene, med en årsvekst i overkant av 7 prosent.

Endringer i undersøkelsen – sammenlignbarhet

Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål ble endret i desember 2011. Det fremgår av retningslinjene at nedbetalingslån normalt ikke bør innebære en total belåning høyere enn 85 prosent av boligens verdi (70 prosent for rammekreditter). Å gå utover disse grensene krever en særlig grundig vurdering av låntakers betjeningsevne. De tidligere retningslinjene opererte med grenser for høyeste belåning på hhv. 90 og 75 prosent. Boliglånsundersøkelsen i 2012 ble tilpasset til de nye retningslinjene. Samtidig ble bankene bedt om å holde eventuell kortsiktig mellomfinansiering, i påvente av salg av tidligere bolig, utenfor undersøkelsen.

¹ Boligprisvekst: NEF/EFF/Finn.no/Pöyry

² Kredittvekst: SSB / NIBOR: Norges Bank

Disse to endringene gjør at størrelser som omfatter belåningsgrad ikke kan sammenlignes direkte med tidligere undersøkelser.

Som følge av disse bruddene i tidsserier vises det i kun mindre grad sammenligninger med året før, for størrelser som omfatter belåningsgrad. For informasjon om tidligere års resultater vises det til oppsummeringen av undersøkelsen fra høsten 2011:

<http://www.finanstilsynet.no/no/Bank-og-finans/Banker/Tilsyn-og-overvakning/Analyser/Eldre-boliglansundersokelser/>

Retningslinjene for forsvarlig utlånspraksis for lån til boligformål finnes på:

http://www.finanstilsynet.no/no/Artikkelarkiv/Rundskriv/2011/4_kvartal/Retningslinjer-for-forsvarlig-utlanspraksis-for-lan-til-boligformal/

3 Nedbetalingslån

3.1 Porteføljens sammensetning

Bankene fordelte de rapporterte lånene etter formål for låneopptaket. Som det fremgår av tabell 3.1 var andelen lån som gikk til kjøp av bolig i årets undersøkelse noe lavere enn året før, men betydelig høyere enn i perioden 2005-2010.

Tabell 3.1 Finansieringsformål (antall lån)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Kjøp av bolig/nybygg	26 %	27 %	26 %	29 %	26 %	32 %	41 %	38 %
Andre formål	74 %	73 %	74 %	71 %	74 %	68 %	59 %	62 %

(Andre formål inkluderer refinansiering)

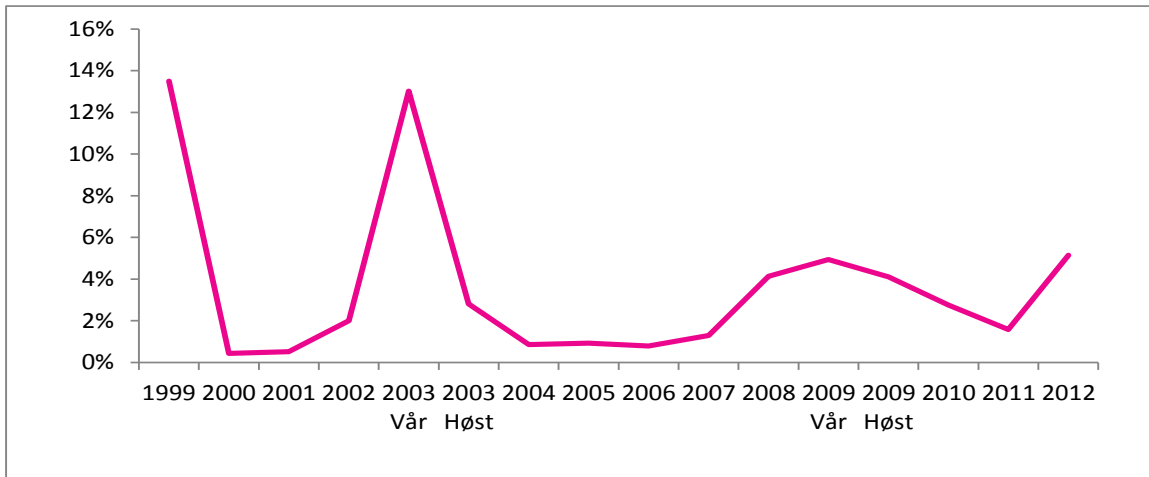
Andelen unge låntagere var klart lavere enn i undersøkelsen fra i fjor, og var på det laveste nivået registrert i boliglånsundersøkelsene (første gang bankene fordelte lånene på låntagers alder var i 2005).

Tabell 3.2 Porteføljen fordelt på låntagers alder

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Under 35 år	28 %	31 %	30 %	33 %	29 %	31 %	35 %	27 %
35-66 år	67 %	64 %	66 %	63 %	66 %	63 %	59 %	67 %
Over 67 år	5 %	6 %	4 %	5 %	5 %	6 %	5 %	6 %

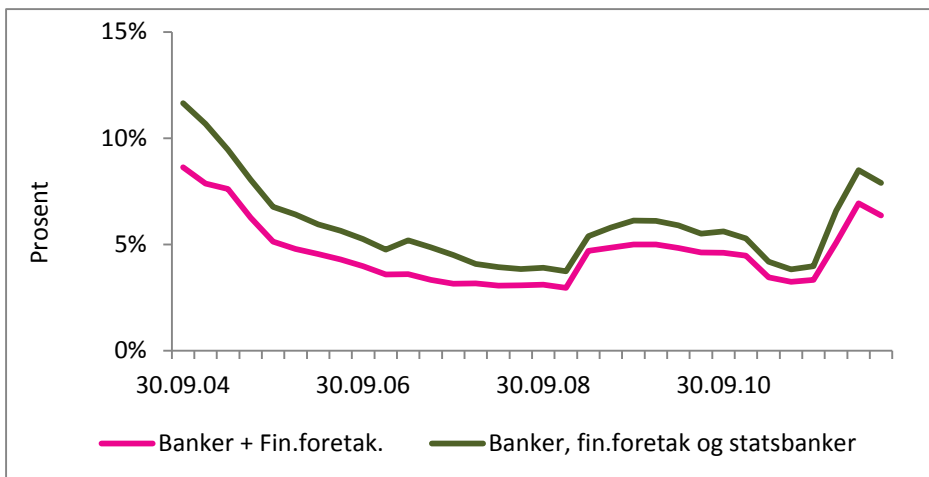
I årets portefølje var andelen lån gitt med fast rente 5 prosent, det høyeste nivået siden undersøkelsen i 2003. Omfanget var likevel beskjedent, også med tanke på at fastrentetilbudene lå på et historisk lavt nivå på tidspunktet for undersøkelsen. Det var ingen forskjell i andelen fastrente mellom yngre og eldre låntagere. Norske lånekunder har tradisjonelt sett etterspurt fastrentelån i et visst omfang, i perioder hvor fastrentetilbudene fra bankene har ligget lavere enn den flytende renten.

Figur 3.1 Andelen fastrentelån i rapportert portefølje



Til sammenlikning viste tall for samtlige bankers og finansieringsforetaks *totale* utlån til personkunder, ved utgangen av juni 2012, at 8 prosent var utlån med fast rente, hvorav i overkant av 6 prosentpoeng innebar en gjenværende rentebindingstid lenger enn ett år. Andelen har steget det siste året. Ved å inkludere utlån fra statlige låneinstitusjoner (Husbanken og Statens Lånekasse for Utdanning) var andelen fastrentelån 10 prosent, hvorav 8 prosentpoeng innebar en gjenværende bindingstid lenger enn ett år. På tross av en økning i omfanget av fastrenteavtaler det siste året medfører den relativt lave andelen fastrentelån at norske lånekunders privatøkonomi raskt påvirkes av endrede markedsrenter.

Figur 3.2 Andelen fastrentelån over 1 år, totale utlån fra banker og finansieringsforetak, personkunder



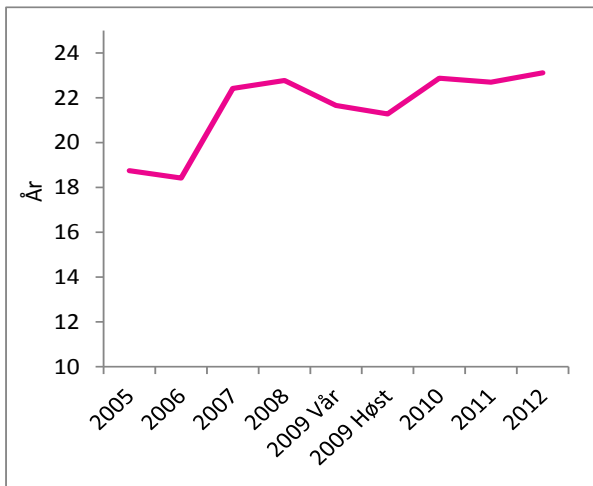
Kilde: ORBOF

Gjennomsnittlig avtalt løpetid økte svakt sammenlignet med året før, og var på et historisk høyt nivå. For hele den rapporterte porteføljen var gjennomsnittlig løpetid 23,1 år. Gjennomsnittlig løpetid steg med lånets belåningsgrad, og var 24,5 år for lån med belåningsgrad høyere enn 85 prosent.

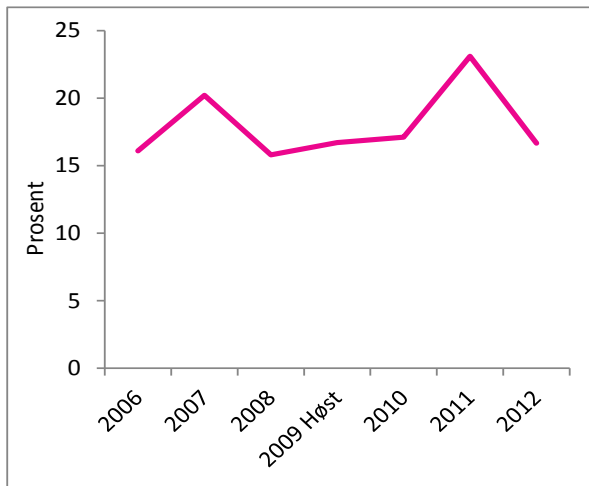
Omfanget av lån med avdragsfrihet var spesielt høyt i undersøkelsen i 2011, med nær hvert fjerde lån i undersøkelsen. Retningslinjene fra desember 2011 innskjerpet at lån med høy belåningsgrad, over 70 prosent, normalt ikke burde gis med avdragsfrihet.

I årets undersøkelse var andelen med avdragsfrihet på nivå med årene 2008-2010, med om lag hvert sjette lån. Hovedårsaken til denne nedgangen er et markert lavere nivå på avdragsfrie lån gitt til yngre låntagere.

Figur 3.3 Gjennomsnittlig løpetid



Figur 3.4 Andel lån med avdragsfrihet

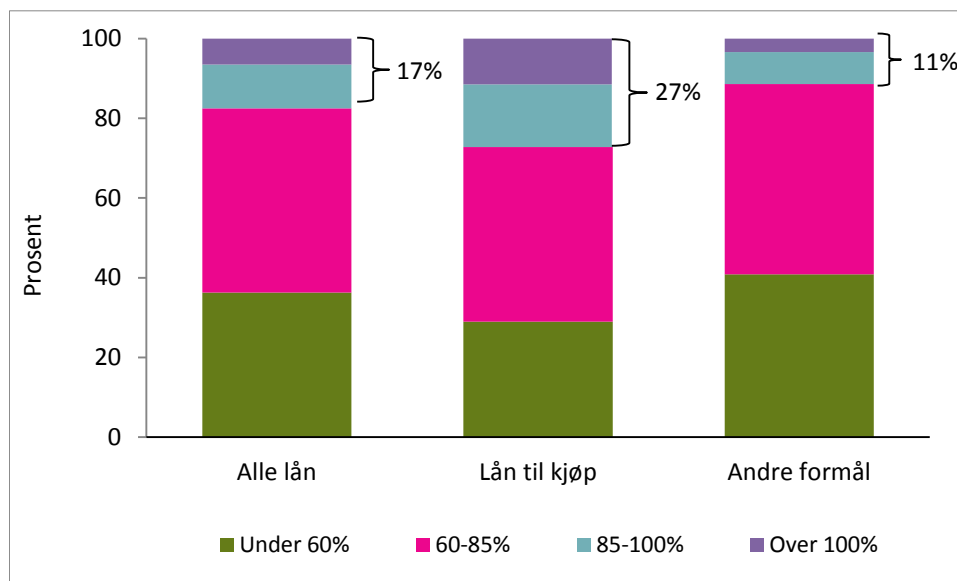


Gjennomsnittlig periode for avtalt avdragsfrihet var 3,8 år, noe som var et halvt år mindre enn i undersøkelsen ett år tidligere. Av samtlige lån med avtalt avdragsfrihet hadde nær halvparten en belåningsgrad høyere enn 70 prosent. 11 av de 28 av bankene opplyser at de ikke tilbyr avdragsfrihet for lån hvor belåningsgraden overstiger 70 prosent.

3.2 Belåningsgrad og betjeningsevne

Totalt gikk 17 prosent av de rapporterte nedbetalingslånene utover 85 prosent belåningsgrad. For i overkant av 6 prosent av sakene var total belåning også høyere enn boligens markedsverdi.

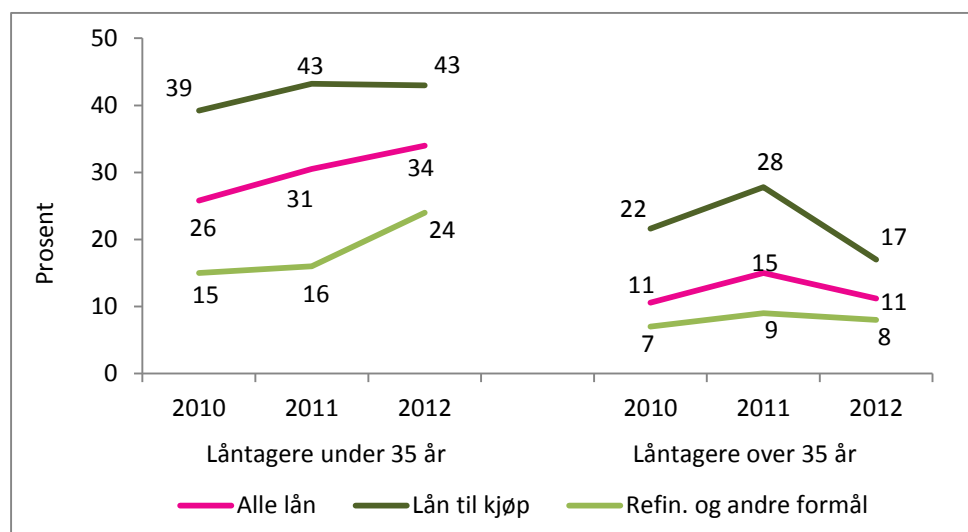
Figur 3.5 Porteføljen fordelt på belåningsgrad og formål for lånet, andel av antall lån



Saker hvor formålet med låneopptaket var kjøp av bolig (evt. bygging av ny bolig) hadde en betydelig høyere andel lån med høy belåningsgrad enn saker med andre formål for låneopptaket (herunder refinansiering). Totalt gikk 27 prosent av lån til kjøp utover 85 prosent belåningsgrad. I nær 12 prosent av sakene var total belåning også høyere enn boligens verdi. Ved å fordele lånesakene som gikk til kjøp på låntagers alder fremgår det at en svært høy andel lån til yngre låntagere innebar en belåningsgrad utover 85 prosent belåningsgrad. Totalt gikk 43 prosent av disse lånene utover 85 prosent, hvorav 19 prosentpoeng innebar en opplåning utover boligens verdi.

I figur 3.6 vises utviklingen i andelen lån utover Finanstilsynets retningslinjer, siden disse ble etablert.

Figur 3.6 Andel lån utover Finanstilsynets retningslinjer om maksimal belåningsgrad



Tall for 2010 og 2011 inkluderte mellomfinansiering

Det har vært en viss økning i andelen lån hvor det var stilt tilleggssikkerhet det siste året. For lån utover boligens verdi var det knyttet tilleggssikkerhet i 81 prosent av sakene, 8 prosentpoeng mer enn året før. Inkluderes lån mellom 85 og 100 prosent belåningsgrad var andelen lån som hadde tilleggssikkerhet 55 prosent, en økning på 2 prosentpoeng fra undersøkelsen gjennomført i 2011.

Hovedfokuset i bankenes behandling av lånesøknader ligger på lånesøkers betjeningsevne (og vilje), i tillegg til den stille sikkerheten. 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. Disse satsene er ikke nødvendigvis dekkende for store deler av kundemassen, da standardsatsene er svært nøkternt satt og i tillegg holder en del utgiftstyper utenfor (for eksempel utgifter til ferie). Undersøkelser har også vist at de aller fleste bankkunder har et faktisk forbruk som overskrider SIFO-satsene.

Finanstilsynets retningslinjer vektlegger sterkt bankenes ansvar for å sikre en grundig prosess i vurderingen av kundens betjeningsevne. Denne må vurderes på basis av alle kundens kostnader, herunder gjeldsbetjening inkludert en renteøkning på minst 5 prosentpoeng. De fleste bankene oppgir å ha gjort slike beregninger av kundens likviditetsoverskudd, for tilnærmet alle lånene i undersøkelsen. Alle bankene oppgir at de følger Finanstilsynets

retningslinjer om å beregne kundens betjeningsevne hensyntatt en renteøkning på minst 5 prosentpoengs påslag på den dagsaktuelle renten.

Andelen lån hvor det var gjort en likviditetsberegning har økt de to siste årene, fra 86 prosent i 2010 til 94 prosent i år. Av alle lån hvor slik beregning var gjort hadde 5 prosent et likviditetsunderskudd. Dette var 2 prosentpoeng lavere enn året før. Av Finanstilsynets retningslinjer fremgår det at saker med likviditetsunderskudd som hovedregel ikke bør innvilges. Dersom lånet likevel innvilges bør kunden gis frarådning, iht. finansavtalelovens §47. Bankene har gitt frarådning, men likevel innvilget lånene, i en økende andel av saker med likviditetsunderskudd de siste to årene, fra 57 prosent i 2010, til 81 prosent i årets undersøkelse.

Dersom et lån medfører en belåningsgrad høyere enn normen på 85 prosent, må det enten foreligge en formell tilleggsikkerhet i annen eiendom, personlig sikkerhet eller banken må ha gjort en særskilt forsvarlighetsvurdering. Om lag hvert sjettede lån med likviditetsunderskudd hadde en belåningsgrad utover 85 prosent. Tas det hensyn til eventuelle tilleggsikkerheter synker omfanget til hvert tiende lån. I forhold til totalt antall lån i undersøkelsen innebærer dette at 0,5 prosent av de rapporterte lån både hadde et beregnet likviditetsunderskudd, og en belåningsgrad (inkl. eventuell tilleggsikkerhet) høyere enn 85 prosent.

Det var avvik fra bankenes interne retningslinjer for betjeningsevne og/eller belåningsgrad i 20 prosent av lånesakene, og 77 prosent av disse var løftet til et høyere nivå for beslutning.

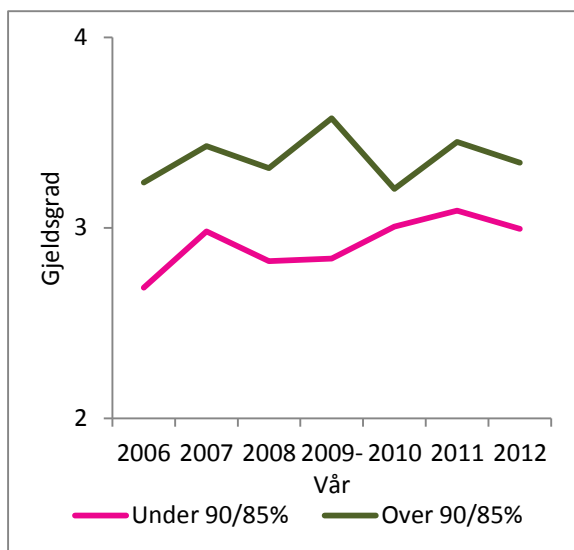
Normen på maksimalt 85 prosent belåningsgrad omfatter alle lån med pant i boligen, inkludert eventuelle lån gjennom Husbankens Startlånsordning. I 6 prosent av sakene hvor formålet med lånet var kjøp av bolig hadde kunden også benyttet seg av ordningen med Startlån i forbindelse med boligkjøpet. Det har ikke vært en dramatisk økning i omfanget av saker med Startlån sammenlignet med ett år tidligere, kun ett prosentpoeng

3.3 Gjeldsgrad

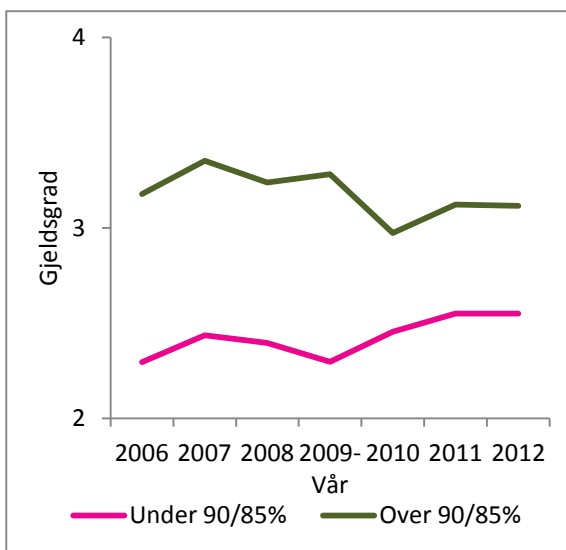
Rapporteringen av kundens gjeldsgrad (total gjeld i forhold til brutto inntekt) kan sammenlignes direkte med undersøkelsene siden 2009, da bankene har holdt kortsiktig mellomfinansiering utenfor rapporteringen av total gjeld de siste fire årene. For låntagere yngre enn 35 år sank gjeldsbelastningen noe sammenlignet med undersøkelsen ett år tidligere. Den gjennomsnittlige gjeldsgraden til denne kundegruppen var 312 prosent, noe som var 10 prosentpoeng lavere enn året før. For låntagere eldre enn 35 år var gjennomsnittlige gjeldsgrad tilnærmet uendret, med 263 prosent.

I figurene 3.7-3.10 vises gjennomsnittlig gjeldsgrad siden 2006. Det er skilt mellom lån med belåningsgrad over/under normen i Finanstilsynets retningslinjer. For årene før retningslinjene ble fastsatt er skillet på 90 prosent belåningsgrad, for 2012 brukes gjeldende 85-prosentsgrense.

Figur 3.7 Gjeldsgrad – Alle lån, kunder under 35 år

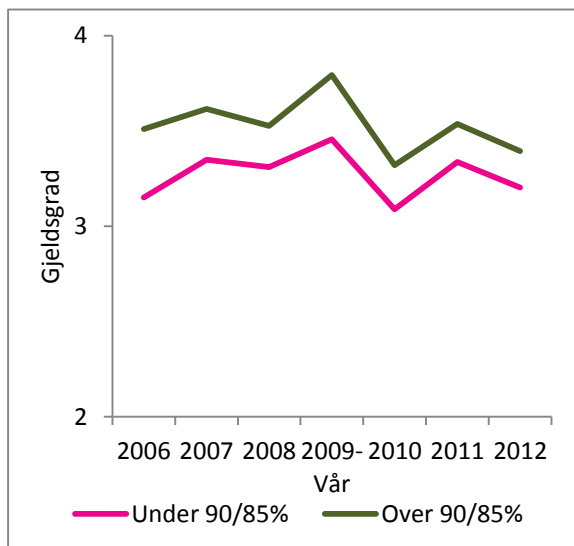


Figur 3.8 Gjeldsgrad – Alle lån, kunder over 35 år

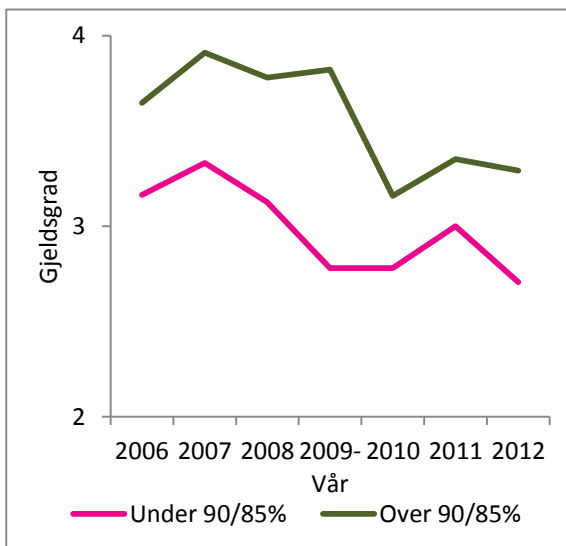


Kunder som benyttet lånet til kjøp av bolig hadde betydelig høyere gjeldsgrad enn kunder hvor formålet var refinansiering eller annet. Men kunder som benyttet lånet til kjøp hadde også en større reduksjon i gjennomsnittlig gjeldsgrad sammenlignet med ett år tidligere. For yngre låntagere var gjeldsgraden 329 prosent, noe som var 14 prosentpoeng lavere enn i 2011. For eldre låntagere var nedgangen 27 prosentpoeng, til 283 prosent, med særlig sterk nedgang for saker som lå innenfor 85-prosentsnormen.

Figur 3.9 Gj.grad – Lån til kjøp, kunder under 35 år



Figur 3.10 Gj.grad – Lån til kjøp, kunder over 35 år

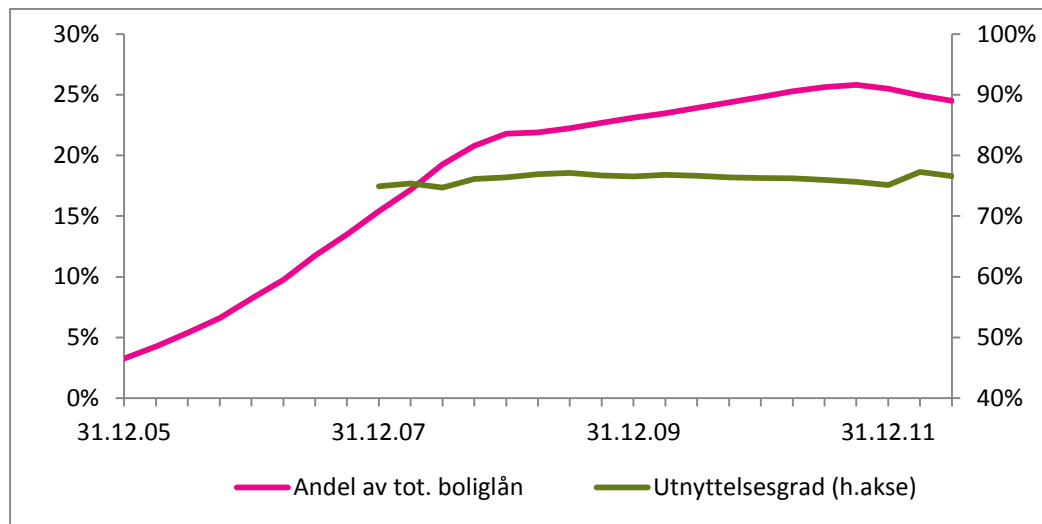


4 Rammekreditter

4.1 Utvikling i rammekreditter

Tall for samtlige banker (inkludert boligkredittforetak) viser at trukne rammekreditter med pant i bolig stod for 24 prosent av totale utlån med pant i bolig ved utgangen av første halvår 2012. Rammekreditter har økt kraftig i volum de siste årene. Som følge av en sterkere vekst i nedbetalingslån de siste tre kvartaler hadde rammekreditter likevel en svakt synkende andel av totale boliglån i denne perioden. Gjennomsnittlig utnyttelsesgrad for rammekredittene har vært nokså stabil de siste årene, og var 77 prosent ved utgangen av juni 2012.

Figur 4.1 Trukket rammekreditt som andel av totale utlån med pant i bolig



Kilde: ORBOF

Rammekreditter er, i større grad enn nedbetalingslån, et interessant produkt for etablerte husholdninger. Dette gjenspeiler seg i aldersfordelingen for de to produkttypene i årets undersøkelse. For nedbetalingslån var 27 prosent av lånene i undersøkelsen gitt til låntagere under 35 år, mens tilsvarende for rammekreditter var kun 7 prosent.

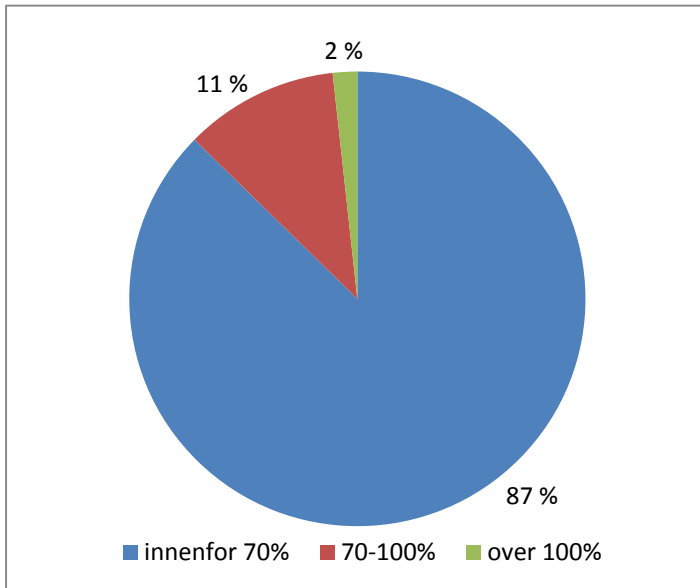
4.2 Belåningsgrad og betjeningsevne

De aller fleste bankene i undersøkelsen rapporterer at bankens interne retningslinjer følger Finanstilsynets retningslinjer om at belåningsgrad på rammekreditter normalt ikke må overstige 70 prosent. Fire av bankene oppgir å ha en høyere grense, eventuelt ingen fastsatt grense i forhold til hovedsikkerhet.

Totalt 87 prosent av de rapporterte kredittene lå innenfor 70 prosent belåningsgrad. Som følge av endringen i retningslinjer i desember 2011 (fra 75 til 70 prosent belåningsgrad) er det ikke mulig med en direkte sammenligning med forrige undersøkelse (gjennomført høsten

2010 for rammekreditter), men i 2010 lå 91 prosent innenfor 75 prosent belåningsgrad. Andelen kreditter som gikk utover boligens verdi var 2 prosent, det samme som i 2010.

Figur 4.2 Belåningsgrad for rammekreditter med pant i bolig



For yngre låntagere gikk 18 prosent av kredittene utover 70 prosent belåningsgrad, mens tilsvarende andel for låntagere eldre enn 35 år var 12 prosent.

Det er i begrenset grad knyttet tilleggssikkerhet til rammekreditter med høye belåningsgrader. Kun en tredjedel av bevilgede kreditter som medførte belåningsgrad over 70 prosent, kom innenfor 70 prosent dersom eventuell tilleggssikkerhet ble tatt hensyn til.

Gjennomsnittlig gjeldsgrad for låntagerne i rammekredittundersøkelsen er noe lavere enn tilfellet var for nedbetalingslån. De yngre låntagerne (under 35 år) hadde en gjeldsgrad på 293 prosent, 19 prosentpoeng lavere enn for yngre kunder med nedbetalingslån. For låntagere eldre enn 35 år var gjennomsnittlig gjeldsgrad 245 prosent, 18 prosentpoeng lavere enn for kunder med nedbetalingslån.

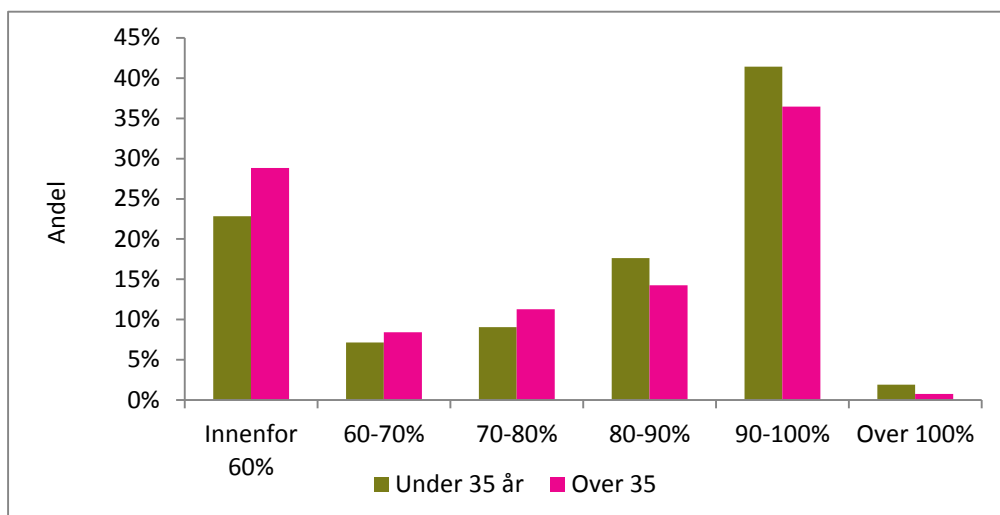
Dersom det er forutsatt at låntaker skal nedbetale kreditten etter utløpt kredittid, sier retningslinjene at banken i likviditetsberegning av kunden skal inkludere renter og avdrag som om kreditten var innvilget som et nedbetalingslån. Andelen saker hvor bankene hadde gjennomført beregninger av låntagers likviditetsoverskudd var noe lavere enn for nedbetalingslån, med 87 prosent.

Av totalt antall saker med likviditetsberegning viste 4 prosent et likviditetsunderskudd, hvor det i halvparten av sakene var gitt frarådning. Det var avvik fra bankenes interne retningslinjer for betjeningsevne og/eller belåningsgrad i 11 prosent av de rapporterte sakene. Avvikssaker hadde blitt løftet til et høyere beslutningsnivå i 72 prosent av tilfellene.

4.3 Utnyttelsesgrad

Bankene rapporterte utnyttelsesgraden, på tidspunktet for besvarelsen av undersøkelsen, på de rammekreditter som var grunnlaget for undersøkelsen to år tidligere.

Figur 4.3 Utnyttelsesgrad to år etter etablering av rammekreditt



Det fremgår at det særlig er de yngre låntagerne som har høyt trekk på rammekreditten. For låntagere under 35 år var 43 prosent av kredittene utnyttet mer enn 90 prosent, mens tilsvarende for eldre låntagere var 37 prosent.

På tidspunktet for rapportering var i underkant av 1 prosent av rammekredittene som var etablert to år tidligere overtrukket.

FINANSTILSYNET

Postboks 1187 Sentrum

0107 Oslo

POST@FINANSTILSYNET.NO

WWW.FINANSTILSYNET.NO