



**FINANSTILSYNET**  
THE FINANCIAL SUPERVISORY  
AUTHORITY OF NORWAY

# Boliglånsundersøkelsen |

2017 |

**DATO:**  
22.12.2017



## Innhold

<b>1</b>	<b>Oppsummering</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bakgrunn</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Belåningsgrad</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Gjeldsgrad</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Betjeningsevne</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>Fleksibilitetsutnyttelsen</b>	<b>14</b>

# 1 Oppsummering

Årets undersøkelse viser en nedgang i andelen nedbetalingslån med høy belåningsgrad, sammenlignet med undersøkelsen i 2016, og en redusert andel lånesaker hvor låntaker ikke hadde tilfredsstillende betjeningsevne. Nedgangen var særlig tydelig for yngre låntakere (under 30 år), selv om denne gruppen fremdeles hadde en betydelig høyere andel lån med høy belåningsgrad enn øvrige låntakere. Undersøkelsen visere videre en betydelig reduksjon i lån med svært høy gjeldsgrad, og i andelen nedbetalingslån med avdragsfrihet, se tabell 1.1. Andelen rammekreditter over grensen for maksimal belåningsgrad økte noe sammenlignet med året før, se tabell 1.2.

Gjennomsnittlig (vektet) belåningsgrad for nedbetalingslån var på 66 prosent (62 prosent hensyntatt tilleggsikkerhet), noe som er marginalt lavere enn i fjorårets undersøkelse. For nye rammekreditter hensyntatt tilleggsikkerhet falt vektet gjennomsnittlig belåningsgrad fra 52 prosent i 2016 til 46 prosent i 2017. Gjennomsnittlig gjeldsgrad var betydelig høyere i årets undersøkelse enn i undersøkelsene i årene 2013-2015, men noe lavere enn i 2016.

Tabell 1.1 Andeler for nedbetalingslån

Prosent av antall lån	2014	2015	2016	2017
Belåningsgrad over 85 prosent	19	16	15	12
Belåningsgrad over 85 prosent medregnet tilleggsikkerhet	10	7	5	3
Utilstrekkelig betjeningsevne (5 pp renteøkning)	4	2	4	1
Avdragsfrihet over 60 prosent	12	9	7	4
Gjeldsgrad over 500 prosent	8	6	9	2

Tabell 1.2 Andeler for rammekreditter

Prosent av antall lån	2014	2015	2016	2017
Belåningsgrad over 60 prosent	12	13	11	12
Belåningsgrad over 60 prosent medregnet tilleggsikkerhet	8	6	4	5
Utilstrekkelig betjeningsevne (5 pp renteøkning)	2	1	1	1
Gjeldsgrad over 500 prosent	5	4	6	1

## 2 Bakgrunn

Finanstilsynets boliglånsundersøkelse er gjennomført årlig siden 1994, og skal fange opp utviklingstrekk i bankenes utlånspraksis for boliglån. I boliglånsundersøkelsen for høsten 2017 rapporterte de 30 største bankene (norske og utenlandske), målt etter markedsandel for boliglån, informasjon om nær 8000 nye nedbetalingslån og rammekreditter med pant i bolig innvilget etter 15. august 2017. Bankene i utvalget har en samlet markedsandel på om lag 90 prosent av utlån med pant i bolig i Norge. Undersøkelsen gir dermed et representativt inntrykk av bankenes utlånspraksis i Norge for den aktuelle perioden.

Det har vært en sterk vekst i husholdningenes gjeld over mange år, noe som henger tett sammen med utviklingen i boligmarkedet. Større gjeldsvekst enn inntektsvekst over lengre tid, har ført til en historisk høy gjeldsbelastning. Høye boligpriser og høy gjeldsbelastning gjør husholdningene mer sårbare for endrede utsikter i økonomien.

Lån til husholdninger utgjør over halvparten av bankenes totale utlån, og det meste er lån med pant i bolig (boliglån). Bankene yter to former for lån med pant i bolig: nedbetalingslån og rammekreditter. I undersøkelsen rapporterer bankene inn om lånet er knyttet til boligkjøp, om det er refinansiering av eksisterende boliglån fra samme bank eller om det er refinansiering av boliglån fra andre banker. Den vanligste låneformen er nedbetalingslån, som utgjør rundt 80 prosent av totale boliglån fra bankene. Rammekreditter er lån med pant i bolig hvor det er bevilget en viss kredittramme kunden kan trekke på, og som ikke har avdragsplikt. Bankene rapporterer innvilgede rammer og ikke trukket kreditt i boliglånsundersøkelsen.

Alle beregninger er basert på antall innvilgede lån, med unntak for gjennomsnittlig belåningsgrad og gjeldsgrad hvor tall for verdi (volum) er brukt. Kilden til figurene og tabellene er boliglånsundersøkelsen med mindre annet er oppgitt.

Formålet med boliglånsundersøkelsen er å fange opp utviklingstrekk i bankenes utlånspraksis for lån med pant i bolig. Finanstilsynet innhenter i boliglånsundersøkelsen informasjon om flere relevante størrelser som kan bidra til å vurdere husholdningenes sårbarhet. Finanstilsynet følger opp boliglånsforskriften gjennom stedlig tilsyn og innhenting av rapporter forelagt bankenes styrer, jf. krav i forskriften.

Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig (boliglånsforskriften) trådte i kraft 1. juli 2015. Formålet med boliglånsforskriften er å bidra til en mer bærekraftig utvikling i husholdningenes gjeld og i boligprisene. Alle finansforetak som yter lån med pant i bolig i Norge, er omfattet av forskriften. Dette inkluderer også utenlandske tilbydere. Finansdepartementet fastsatte høsten 2016 ny boliglånsforskrift som trådte i kraft 1. januar 2017.

Hovedendringene sammenliknet med tidligere forskrift var:

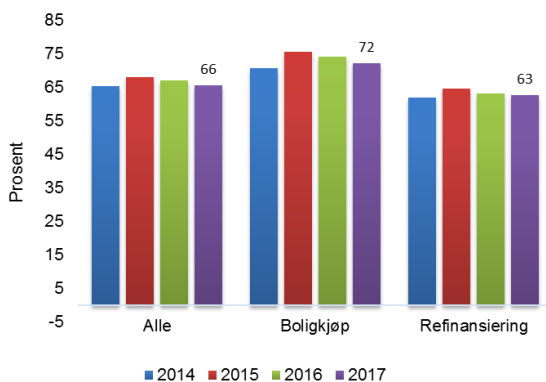
- Innføring av grense for gjeldsgrad: Lån skal ikke innvilges dersom samlet gjeld overstiger fem ganger brutto årsinntekt
- Grensen for krav til avdragsbetaling ble endret fra 70 til 60 prosent belåningsgrad
- Innføring av egne grenser for lån med pant i bolig i Oslo: Maksimalt 60 prosent belåningsgrad på sekundærbolig, og maksimalt 8 prosent av verdien av innvilgede lån i kvartalet kan gå utover ett eller flere av kriteriene i forskriften (10 prosent for resten av landet).

### 3 Belåningsgrad

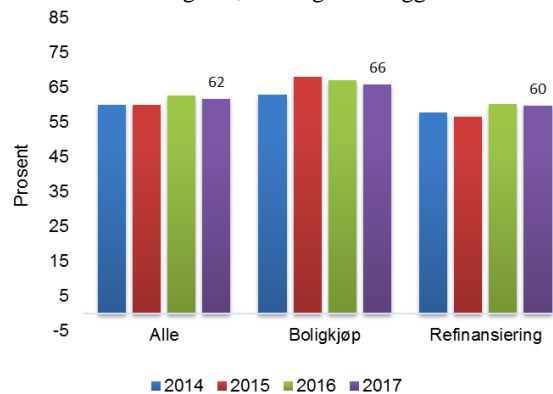
Vektet gjennomsnittlig belåningsgrad for nedbetalingslån var 66 prosent, som er ett prosentpoeng lavere enn året før, se figur 4.1. Hensyntatt tilleggssikkerhet var gjennomsnittlig belåningsgrad 62 prosent, som også er marginalt lavere enn i 2016, se figur 4.2. For lån tatt opp i forbindelse med kjøp av ny bolig, var belåningsgraden på 72 prosent, eller 66 prosent hensyntatt tilleggssikkerhet.

For nye rammekreditter hensyntatt tilleggssikkerhet falt vektet gjennomsnittlig belåningsgrad betydelig, fra 52 prosent i 2016 til 46 prosent i 2017. Også for yngre låntakere isolert var det en markert reduksjon, fra 62 til 51 prosent. Disse endringene må ses i lys av endringen i boliglånsforskriften fra januar 2017, hvor kravet til belåningsgrad for lån uten avdragsplikt ble strammet inn.

Figur 4.1 Gjennomsnittlig belåningsgrad for nedbetalingslån

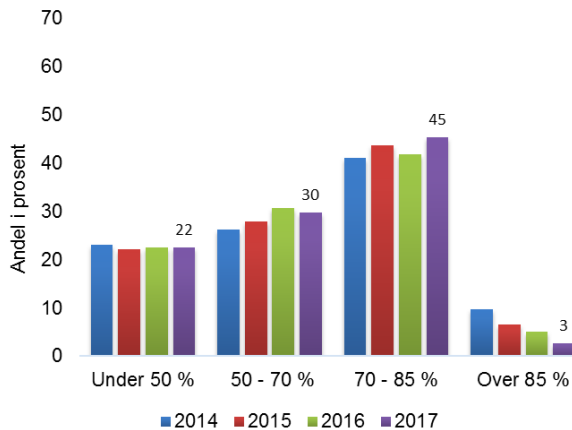


Figur 4.2 Gjennomsnittlig belåningsgrad for nedbetalingslån, medregnet tilleggssikkerhet

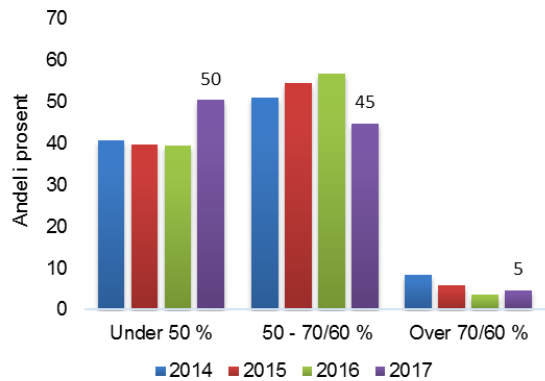


Omfanget av lån med høy belåningsgrad har sunket de siste årene. Denne utviklingen fortsatte for nedbetalingslån i årets undersøkelse, mens det var en svak økning for rammekreditter. For nedbetalingslån var det nå kun i underkant av 3 prosent av lånene som lå over grensen for maksimal belåningsgrad, hensyntatt tilleggssikkerhet, se figur 4.3. Tilsvarende andel for rammekredittene var i underkant av 5 prosent, se figur 4.4.

Figur 4.3 Nedbetalingslån etter belåningsgrad medregnet tilleggssikkerhet



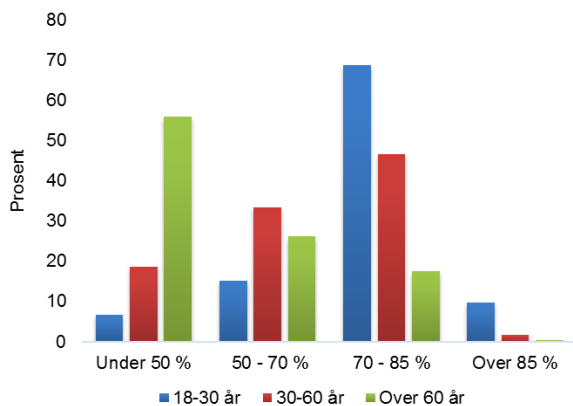
Figur 4.4 Rammekreditter etter belåningsgrad medregnet tilleggssikkerhet<sup>1</sup>



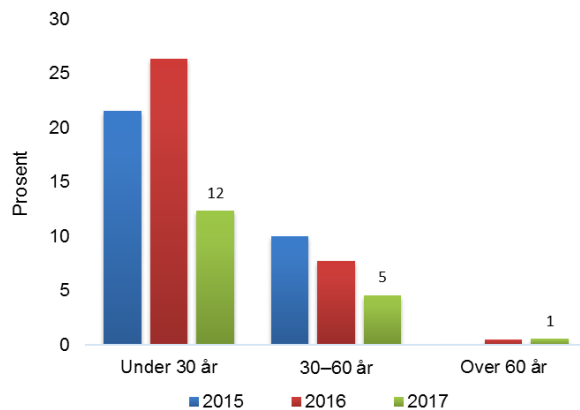
Unge låntakere har høy belåningsgrad sammenlignet med andre låntakere. I tillegg har de ofte små finansielle buffere, og er således spesielt sårbare. De fleste av nedbetalingslånene til denne gruppen i boliglånsundersøkelsen 2017 hadde en belåningsgrad på mellom 70 og 85, se figur 4.5. Vektet gjennomsnittlig belåningsgrad var 80 prosent, og 74 prosent medregnet tilleggssikkerhet for unge låntakere.

I tillegg viser undersøkelsen at bankene har strammet inn kredittpraksisen hva gjelder å innvilge lån til kunder utover 85 prosent av panteverdien. Omfanget av lån til kjøp av bolig med belåningsgrad som oversteg grensen, ble for yngre låntakere mer enn halvert i forhold til fjorårets undersøkelse, se figur 4.6. Nedgangen gjaldt også for andre låntakergrupper.

Figur 4.5 Nedbetalingslån etter belåningsgrad medregnet tilleggssikkerhet, aldersfordelt. 2017



Figur 4.6 Nedbetalingslån til boligkjøp, andel med belåningsgrad over 85 pst., inkl. tilleggssikkerhet



<sup>1</sup> Grensen for belåningsgrad for rammekreditter med pant i bolig ble endret fra 70 prosent til 60 prosent fra og med januar 2017.



### Formål for nedbetalingslån

Antall lån benyttet til boligkjøp utgjorde 32 prosent av samtlige nedbetalingslån i undersøkelsen. Kjøp av sekundærbolig utgjorde 5 prosentpoeng av dette, en andel på nivå med foregående år, se tabell 4.3. Kjøp av sekundærbolig omfatter bl.a. kjøp av bolig til låntakers barn. Andelen lånesaker som innebar refinansiering av lån utgjorde 68 prosent av porteføljen. Refinansiering omfatter både flytting av lån fra en bank til en annen, med samme panteobjekt, og saker hvor kunden beholder lånet i opprinnelig bank men avtaler endring av lånevilkår. For lånesaker som innebar refinansiering, ble innvilget lånebeløp i gjennomsnitt økt med 15 prosent fra eksisterende lånebeløp.

Tabell 4.3 Finansieringsformål, nedbetalingslån. Andel i prosent.

Formål	2014	2015	2016	2017
Kjøp av bolig	36	30	35	32
- hvorav kjøp av sekundærbolig	6	6	6	5
Andre formål, herunder refinansiering	55	60	53	58
Refinansiering av lån fra andre banker	9	10	12	10

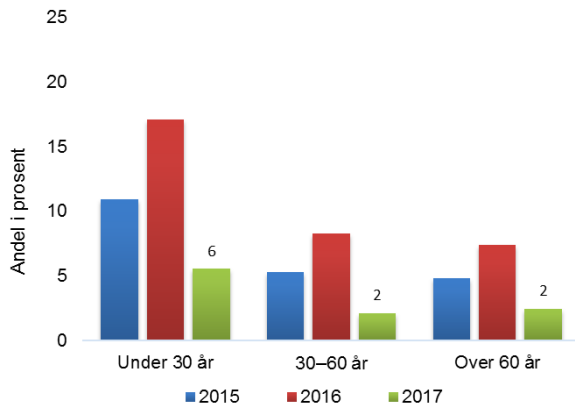
## 4 Gjeldsgrad

Veksten i husholdningenes gjeld har vært høyere enn inntektsveksten i mange år. Som følge av dette, har gjeldsgraden steget til et historisk høyt nivå. I boliglånsforskriften som gjelder fra 1. januar 2017, er det tatt inn en ny grense for maksimal gjeldsgrad: lån skal ikke innvilges dersom låntakers samlede gjeld overstiger fem ganger brutto årsinntekt.

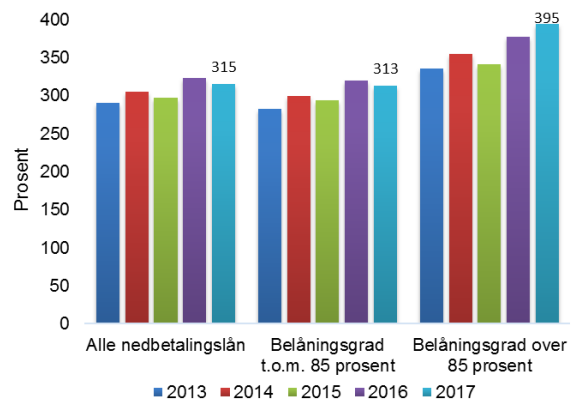
Hensikten med en maksimal grense for gjeld i forhold til inntekt er å redusere risikoen for svak betjeningsevne, samt å bidra til en tilstrekkelig kapasitet til å nedbetale gjeld. Etter at kravet om maksimal gjeldsgrad ble forskriftsfestet i januar 2017, viser årets boliglånsundersøkelse at andelen nedbetalingslån som overstiger fem ganger brutto årsinntekt falt kraftig sammenlignet med året før. Størst nedgang var det for yngre låntakere, se figur 4.7.

Vektet gjennomsnittlig gjeldsgrad for nedbetalingslån, målt som samlet gjeld i forhold til brutto inntekt, har falt noe fra 2016, men var høyere enn årene i 2013-2015, se figur 4.8. Gjeldsgraden økte kraftig i 2016. Bærekraftig gjeldsgrad i husholdningene er viktig for å redusere sårbarheten for renteøkninger og inntektsbortfall.

Figur 4.7 Andeler med gjeld høyere enn 5 ganger brutto inntekt, nedbetalingslån



Figur 4.8 Gjeldsgrad, nedbetalingslån



For samtlige saker i boliglånsundersøkelsen (alle nedbetalingslån og rammekreditter samlet), hadde 2 prosent av låntakerne en gjeldsgrad på mer enn fem ganger bruttoinntekt. I 2016 var denne andelen 8 prosent.

I saker der lånet oversteg 85 prosent belåningsgrad, var det gruppen av låntakere over 30 år som bidro til en økning i gjennomsnittlig gjeldsgrad fra 2016. Yngre låntakere bidro derimot til en reduksjon.

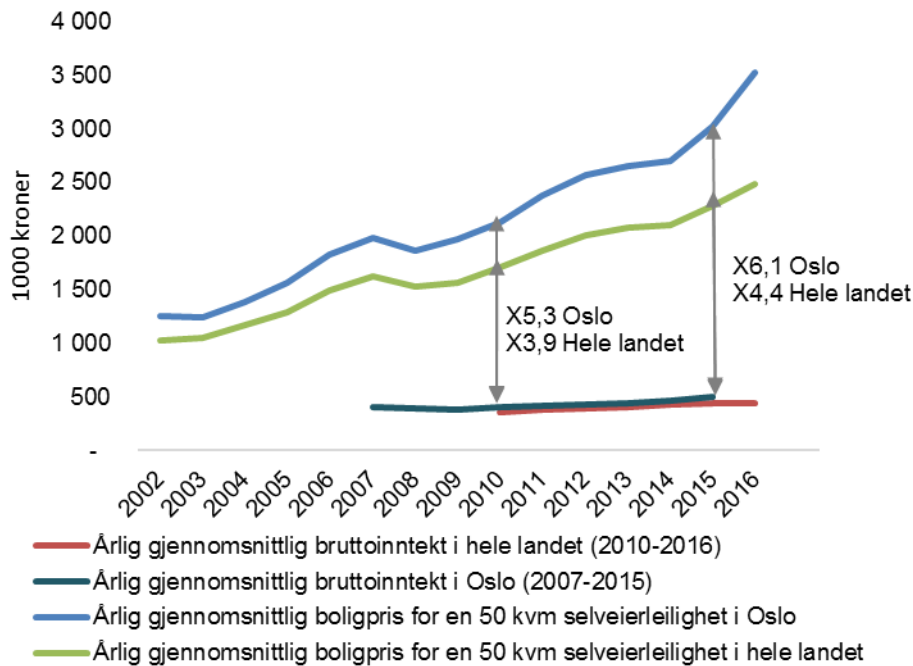
Den gjennomsnittlige gjeldsgraden i saker der lånet var innenfor 85 prosent belåningsgrad, var lavere enn i fjorårets undersøkelse. Samtlige låntakergrupper bidro til nedgangen.

### Sammenhengen mellom gjeldsgrad og belåningsgrad

I områder der boligprisene er svært høye relativt til inntektsnivået, vil en grense for maksimal gjeldsgrad i mange tilfeller begrense høy belåningsgrad, fordi grensen til gjeldsgrad vil bli brutt før grensen til belåningsgrad.

Boligprisene i byene, især Oslo, er vesentlig høyere enn ellers i landet, se figur 4.9. Årets boliglånsundersøkelse viser at dette reflekteres i variasjoner i nivåene på belåningsgrad og gjeldsgrad. Lån med pant i bolig i Oslo hadde gjennomsnittlig betydelig lavere belåningsgrad og høyere gjeldsgrad enn lån med pant i bolig i resten av landet, se tabell 4.5.

Figur 4.9 Bruttoinntekt og boligpriser



Kilde: SSB og Oslo kommune

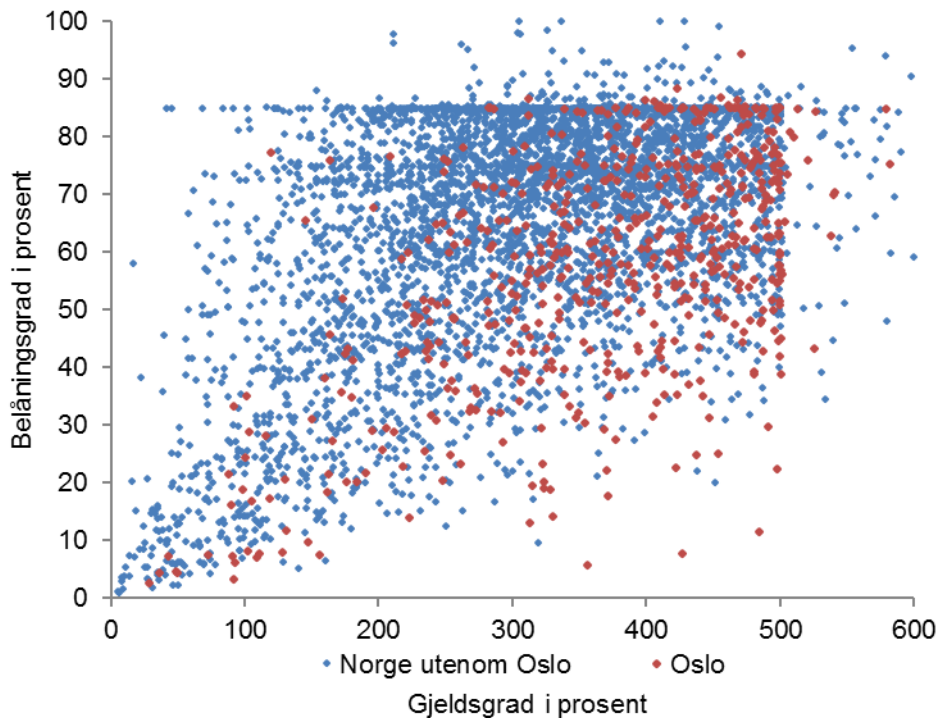
Tabell 4.5: Vektet gjennomsnitt, 2017

	Belåningsgrad inkl. tilleggssikkerhet	Belåningsgrad ekskl. tilleggssikkerhet	Gjeldsgrad
Oslo	54 %	56 %	365 %
Resten av landet	63 %	68 %	307 %

Dette indikerer at gjeldsgrad er mer bindende enn belåningsgrad i Oslo. I tilfeller der gjeldsgraden er bindende og kjøper av bolig må tilpasse seg dette, vil belåningsgraden også reduseres. Dette kan forklare de relativt lave nivåene på belåningsgrad i Oslo.

Boliglånsundersøkelsen viser at en stor andel av lånene har belåningsgrad eller gjeldsgrad tett opp til maksimumsgrensene, se figur 4.10 som viser belåningsgrad og gjeldsgrad for hvert enkelt nedbetalingslån.

Figur 4.10 Belåningsgrad og gjeldsgrad på nedbetalingslån



## 5 Betjeningsevne

Boliglånsforskriften stiller krav om at bankene må vurdere låntakers evne til å betjene det omsøkte lånet, basert på utfyllende informasjon om kundens inntekt og alle relevante utgifter. I denne vurderingen skal banken ta utgangspunkt i en mulig renteøkning på 5 prosentpoeng. Dersom kunden ikke har tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold etter en slik renteøkning, skal lånet ikke innvilges. Andelen saker hvor låntaker ikke tilfredsstilte denne vurderingen, var betydelig lavere i årets undersøkelse enn i de foregående år. 1 prosent av låntakerne hadde en utilstrekkelig betjeningsevne, mot 3 prosent i fjorårets undersøkelse. Det var en særlig sterk bedring for nedbetalingslån til yngre låntakere. I denne gruppen var det i år 1 prosent av kundene som ikke hadde tilstrekkelig betjeningsevne, mot 8 prosent i fjorårets undersøkelse.

Frarådingsplikten i finansavtaleloven tilsier at lånekunden skal underrettes i slike saker hvor kunden bør alvorlig overveie å avstå fra å ta opp lånet. Vel tre av fire nedbetalingslån hvor låntaker ikke hadde tilstrekkelig betjeningsevne, ble frarådet av banken i henhold til

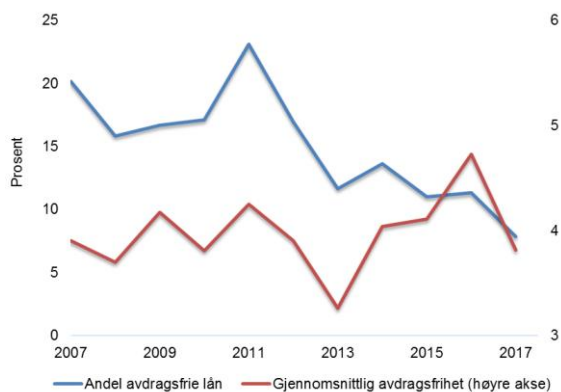
finansavtaleloven § 47. Dette er betydelig høyere enn i 2016, men på om lag samme nivå som i årene før.

### Avdragsfrihet og løpetid for nedbetalingslån

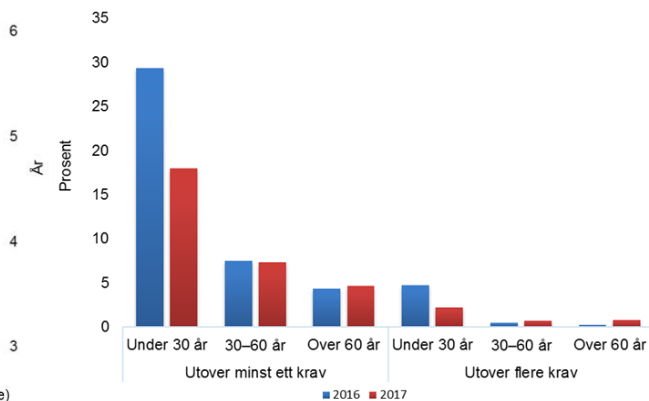
Avdragsfrie lån gir redusert likviditetsbelastning i den avtalte perioden og kan bidra til at enkelte husholdninger tar opp større lån enn de ellers ville gjort. I boliglånsforskriften er det krav om avdragsbetaling for lån som overstiger 60 prosent av boligens verdi. Tidligere forskrift inneholdt krav til avdragsbetaling fra 70 prosent belåningsgrad. Omfanget av lån med avdragsfrihet gikk ned i årets undersøkelse, fra 11 prosent i 2016 til 8 prosent, se figur 4.11. For lån større enn 60 prosent av boligens verdi, hadde 4 prosent avdragsfrihet. Inkluderes saker med avdragsbetaling, men hvor avtalt avdragsbeløp er lavere enn kravene i forskriften, var andelen 5 prosent.

Gjennomsnittlig løpetid for nye nedbetalingslån har økt noe de siste årene, og var 23,9 år i årets undersøkelse mot 23,5 år i fjorårets undersøkelse. Omfanget av avtaler med fast rente sank ytterligere, og utgjorde i underkant av 4 prosent av alle nedbetalingslån i undersøkelsen.

Figur 4.11 Andel avdragsfrie lån og gjennomsnittlig avdragsfrihet



Figur 4.12 Andel lån som går utover et eller flere av kravene i forskriften, fordelt på alder



## 6 Fleksibilitetsutnyttelsen

Boliglånsforskriften § 8 åpner for at inntil 10 prosent av volumet på innvilgede lån i kvartalet kan gå utover ett eller flere av de kvantitative kravene i forskriften. I Oslo gjelder det samme for inntil 8 prosent av volumet. Det presiseres at fleksibilitetsmuligheten, gitt i forskriftens § 8, gjelder for innvilget volum i et helt kvartal. Lånene i boliglånsundersøkelsen er innvilget i et kortere tidsrom, og undersøkelsen er ikke en kontroll av bankenes etterlevelse av forskriften.

Boliglånsundersøkelsen høsten 2017 viser at bankene har strammet inn utlånspraksisen siden 2016. En høyere andel av lånene oppfyller samtlige av de kvantitative kravene, og for hvert enkelt krav er en høyere andel av lånene innenfor kriteriene sammenlignet med i fjor. Samlet sett gikk 7,3 prosent av lånene utover et eller flere av kravene. For yngre låntakere var antall lån som gikk utover kravene, over 16 prosent, se figur 4.12. Samme aldersgruppe sto også for den største andelen av lån som brøt med flere krav.

Årets undersøkelse viser at i 2 prosent av sakene hadde låntaker høyere gjeld enn det nye kravet på maksimalt 5 ganger brutto inntekt. De yngre låntakerne har gjennomgående større andel av lån som går utover kravene i forskriften. For gjeldsgrad er andelen på 5 prosent. Omtrent en tredjedel av disse lånene går også utover andre grenser enn gjeldsgrad. Fra i fjor har andelen nedbetalingslån til kunder med samlet gjeld høyere enn fem ganger brutto inntekt blitt redusert fra 9 til 2 prosent.



[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]