

# Analyser av krav til utlånspraksis

Vedlegg til Norges Banks hørings svar om forskrift om krav til nye utlån  
med pant i bolig

Norges Bank

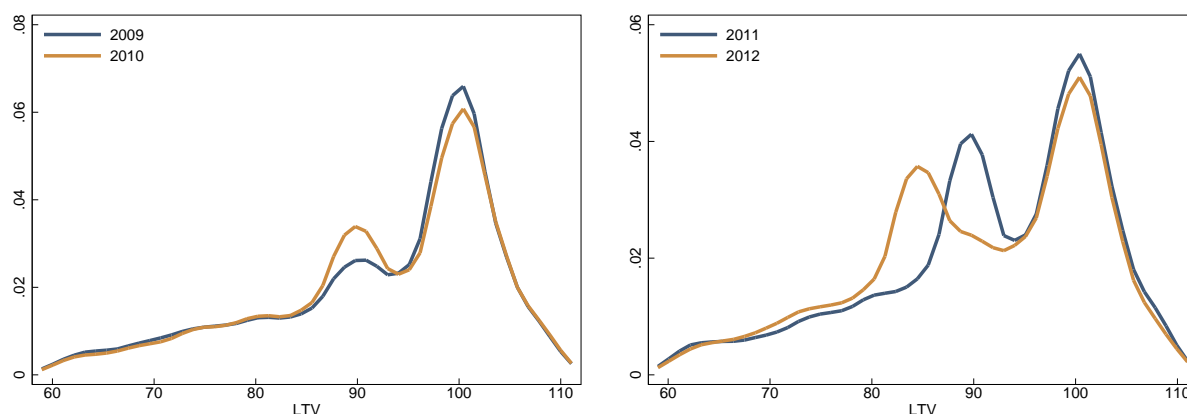
21. oktober 2016

## Vedlegg A: Hvordan tilpasset førstegangskjøperne seg til endringer i retningslinjer for utlånspraksis?

For å vurdere effekten av innstramming i utlånspraksis er det fokusert på førstegangskjøpere i alderen 18-39 år som tok opp gjeld ved boligkjøp.<sup>1</sup> I analysen benyttes boligtransaksjonsdata fra Ambita Eiendomsregister, basert på tinglysning av skjøter, koblet opp mot selvangivelsesdata fra Statistisk sentralbyrå.<sup>2</sup>

Figur 1, venstre panel, viser fordelingen av førstegangskjøperes belåningsgrad (LTV) før og etter innføringen av retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis i mars 2010.<sup>3</sup> Fra 2009 til 2010 var det en nedgang i andelen med belåningsgrad rundt 100 prosent, mens andelen med en belåningsgrad rundt 90 prosent økte markant.<sup>4</sup> Det er i tråd med retningslinjene som spesifiserte at belåningsgraden normalt ikke skulle overstige 90 prosent. Samtidig indikerer analysene at en stor gruppe av førstegangskjøperne med høy belåningsgrad synes å være upåvirket av kravene. Det kan ha sammenheng med at mange boligkjøpere har tilgang til tilleggssikkerhet i form av pant i annen fast eiendom.<sup>5</sup>

**Figur 1:** Endring i fordelingen av LTV før og etter endringer i retningslinjer.<sup>1),2)</sup>



<sup>1)</sup> Fordelingen er beregnet med kernelfordelingsestimater (Epanechnikov med 50 punkter) for personer med LTV i intervallet 60-110. Området under grafen summerer til 1.

<sup>2)</sup> Fordelingen for 2009 og 2010 er beregnet for kjøpere i perioden april til desember.

Kilder: Ambita Eiendomsregister, Kartverket, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

I desember 2011 ble den anbefalte maksimale belåningsgraden i retningslinjene

<sup>1</sup>Førstegangskjøpere er definert som boligkjøpere uten boligformue i henhold til likningsstatistikken året før, som ikke har kjøpt eller solgt bolig etter 2006. Personer med belåningsgrad over 110 prosent og personer med positiv næringsinntekt er utelatt fra analysen.

<sup>2</sup>Det inkluderes kun bebygde eiendommer til boligformål som er solgt under «fritt salg» med en kjøpesum i intervallet 500 000 - 10 000 000 2014-kroner.

<sup>3</sup>Belåningsgrad er beregnet som gjeldsopptak i året man kjøper bolig, utenom endring i studiegjeld og borettslagsgjeld, relativt til personens andel av kjøpesum. På grunn av manglende informasjon om tilleggssikkerhet er dette ikke hensyntatt i analysen.

<sup>4</sup>En regresjonsanalyse av effekten av innføringen av retningslinjer i 2010 på førstegangskjøperes LTV, kontrollert for en rekke person- og husholdningskjenntegn samt regional økonomisk utvikling, viser en statistisk signifikant nedgang i gjennomsnittlig belåningsgrad for de med en belåningsgrad mellom 90 og 100 prosent, mens fallet i gjennomsnittlig belåningsgrad for de med en belåningsgrad mellom 85-90 og over 100 prosent er ikke signifikant.

<sup>5</sup>Gjeldsopptak til andre formål enn boligkjøp er også en mulig forklaring på hvorfor mange har en høy belåningsgrad.

strammet inn fra 90 til 85 prosent. Fra 2011 til 2012 falt andelen med belåningsgrad rundt 90 prosent, mens andelen med belåningsgrad rundt 85 prosent økte markert, se figur 1, høyre panel.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup>En regresjonsanalyse av effekten av endringer i retningslinjer i 2011 på førstegangskjøperes LTV, kontrollert for en rekke person- og husholdningskjenner og regional økonomisk utvikling, viser en statistisk signifikant nedgang i LTV for førstegangskjøpere med en LTV over 85 prosent. Nedgangen er sterkest for personer med en belåningsgrad i intervallet 85 til 90 prosent.

## Vedlegg B: Har yngre personer blitt forhindret fra å kjøpe sin første bolig?

Andelen personer som kjøper sin første bolig, falt fra 2007 til 2009, men har deretter holdt seg forholdsvis stabil, se tabell 1.<sup>7</sup> Utviklingen i andelen som kjøper bolig, er trolig påvirket av en rekke individ- og husholdningskjennetegn samt regional økonomisk utvikling. For å analysere om unge uten bolig har fått redusert adgang til boligmarkedet etter endringer i regulering, estimeres effekten av endringene i retningslinjer i 2010 og 2011 på sannsynligheten for at en person som ikke eier egen bolig, kjøper sin første bolig.<sup>8</sup> I estimeringen er det kontrollert for en rekke faktorer som kan påvirke om unge kjøper sin første bolig. Resultatene må imidlertid tolkes med forsiktighet, siden endringene i regulering kan ha falt sammen i tid med andre endringer i økonomien som ikke fanges opp av de variablene som er inkludert i modellen. De estimerte effektene av reguleringsendringene kan derfor ikke tolkes som kausale effekter.

Effekten av endringer i regulering på sannsynlighet for boligkjøp er estimert ved bruk av en logitmodell, der det inkluderes en variabel som tar verdien 1 etter endringen og 0 før. I analysen benyttes data rundt endringstidspunktet.<sup>9</sup> Analysene tyder på at sannsynligheten for at unge kjøper sin første bolig, ikke er signifikant lavere etter endringene i retningslinjer i 2011, se tabell 2.<sup>10</sup> Det gjelder både når man ser på gruppen unge førstegangskjøpere under ett (kolonne 1), og når man tillater effekten av endringene i retningslinjer å variere på tvers av ulike grupper basert på inntekt (kolonne 2), alder (kolonne 3), bruttøfinansformue (kolonne 4), bosted (kolonne 5) og foreldrenes boligformue (kolonne 6).<sup>11</sup>

---

<sup>7</sup>I analysen benyttes boligtransaksjonsdata fra Ambita Eiendomsregister, basert på tinglysning av skjøter, koblet opp mot selvangivelsesdata fra Statistisk sentralbyrå. Potensielle førstegangskjøpere er definert som personer uten boligformue i henhold til likningsstatistikken året før, og som ikke har kjøpt eller solgt bolig etter 2006.

<sup>8</sup>På grunn av manglende data er effekten av forskriftsfesting i 2015 ikke analysert.

<sup>9</sup>For reguleringsendringen i desember 2011 analyseres boligkjøpere i perioden januar til november 2012 mot kontrollgruppen som er boligkjøpere i januar til november 2011. Måneden de er boligkjøpere er her måneden kjøpet er tinglyst. Ifølge SSB er tinglysningstidspunktet i gjennomsnitt 1 måned etter at kjøpekontrakten ble underskrevet.

<sup>10</sup>En tilsvarende analyse av effekten av innføringen i retningslinjer i 2010 viser en liten, statistisk signifikant økning i sannsynligheten for boligkjøp etter innføringen. Det kan skyldes utelatte variable i analysen. For innføringen av retningslinjer i mars 2010 analyseres boligkjøpere i perioden april til desember 2010 mot kontrollgruppen som er boligkjøpere i april til desember 2009.

<sup>11</sup>Denne analysen baserer seg på et bredt utvalg av førstegangskjøpere. Det kan imidlertid være grupper, f.eks. basert på ulike kombinasjoner av særtrekk, som har fått redusert sannsynlighet for boligkjøp og som ikke avdekkes av denne analysen.

**Tabell 1:** Andel av de uten egen bolig som kjøper sin første bolig i aldersgruppen 18-39 år, fordelt på alder og kvintiler for inntekt og bruttofinanskapital.<sup>1)</sup> Prosent.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	4,8	4,1	3,7	3,9	4,2	4,1	4,1	4,0	4,1
<b>Alder</b>									
18-24	3,0	2,6	2,5	2,5	2,7	2,7	2,6	2,6	2,7
25-29	7,8	6,5	5,9	6,2	6,7	6,7	6,7	6,6	6,9
30-34	5,9	5,1	4,5	4,8	5,1	5,2	5,0	4,7	4,7
35-39	3,7	3,4	3,1	3,3	3,5	3,4	3,2	3,2	3,1
<b>Bruttoinntektskvintil<sup>2)</sup></b>									
1	1,0	0,7	0,7	0,8	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7
2	3,2	2,6	2,3	2,4	2,5	2,5	2,4	2,3	2,4
3	6,2	5,5	4,9	5,1	5,3	5,1	5,1	4,9	5,2
4	9,2	8,1	7,8	8,1	9,2	9,0	9,4	9,2	9,7
5	10,4	8,8	8,4	9,2	10,8	11,4	11,6	11,0	11,0
<b>Bruttofinanskapitalkvintil<sup>3)</sup></b>									
1	3,0	2,6	2,2	2,3	2,3	2,1	2,0	2,2	2,1
2	3,8	3,3	2,8	2,8	2,8	2,6	2,5	2,2	2,3
3	5,0	4,3	3,8	4,0	4,2	4,0	3,9	3,8	3,9
4	6,1	5,1	4,8	5,2	5,8	5,8	5,9	5,7	6,1
5	7,8	6,5	6,6	7,1	8,2	9,0	9,4	9,2	9,6

<sup>1)</sup>Inntekt- og finanskapitalkvintiler er beregnet for alle personer i alderen 18-39 år.

<sup>2)</sup>Tall for 2015 er beregnet på bakgrunn av bruttoinntekt i 2014.

<sup>3)</sup>Bruttofinanskapital ved inngangen til året.

Kilder: Ambita Eiendomsregister, Kartverket, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

**Tabell 2:** Estimert effekt av endring i retningslinjer i 2011 på sannsynligheten for boligkjøp for unge uten bolig.

	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
		Inntekt	Alder	Formue	By/land	Foreldre
<i>reform</i> <sub>2011</sub>	1.000 (0.0336)	0.991 (0.0302)	0.977 (0.0420)	0.974 (0.0442)	0.996 (0.0339)	0.988 (0.0325)
<i>reform</i> <sub>2011</sub> × <i>kvintil</i> 2		1.003 (0.0324)		0.966 (0.0472)		0.979 (0.0299)
<i>reform</i> <sub>2011</sub> × <i>kvintil</i> 3		0.979 (0.0354)		0.968 (0.0447)		1.019 (0.0234)
<i>reform</i> <sub>2011</sub> × <i>kvintil</i> 4		0.991 (0.0210)		1.017 (0.0379)		1.006 (0.0266)
<i>reform</i> <sub>2011</sub> × <i>kvintil</i> 5		1.086** (0.0350)		1.147*** (0.0462)		1.053** (0.0227)
<i>reform</i> <sub>2011</sub> × <i>alder</i> 25 – 29			1.014 (0.0351)			
<i>reform</i> <sub>2011</sub> × <i>alder</i> 30 – 34			1.065** (0.0322)			
<i>reform</i> <sub>2011</sub> × <i>alder</i> 35 – 39			1.046 (0.0320)			
<i>reform</i> <sub>2011</sub> × <i>Storby</i>					0.969 (0.0284)	
Observasjoner	1705450	1705450	1705450	1705450	1705450	1705450
AUROC	0.810	0.811	0.811	0.811	0.811	0.811

Koeffisientene viser oddsratene. Koeffisienter over 1 tilsier økt sannsynlighet, mens koeffisienter under 1 tilsier redusert sannsynlighet. Robuste standardfeil i parentes. Stjerner angir signifikansnivå: \* = 10%, \*\* = 5% og \*\*\* = 1%. AUROC (area under receiver operating characteristic) er et mål på modellens prediksjonsegenskaper. En perfekt modell har AUROC=1, mens en modell uten informasjon har AUROC=0,5.

Kolonne 2 deler utvalget etter inntektskvintil, kolonne 4 etter bruttofinanskapitalkvintil ved inngangen til året (inkl. arv i samme år) og kolonne 6 etter foreldrenes boligformueskvintil.

Kontrollvariabler:

Person: tredjegradspolynom i alder, realbruttoinntekt, realbruttofinansformue og dummyvariabel for inntekts- og formueskvintil samt foreldrenes boligformueskvintil;

Husholdning: dummyvariabel for sivilstand, endring i sivilstand, antall voksne og barn i husholdningen samt endring (+ / = / -) i antall barn.

Fylke: forventet produksjon i regionen fra Norges Banks regionale nettverk, arbeidsledighet, ledige stillinger og fylkesfaste effekter.

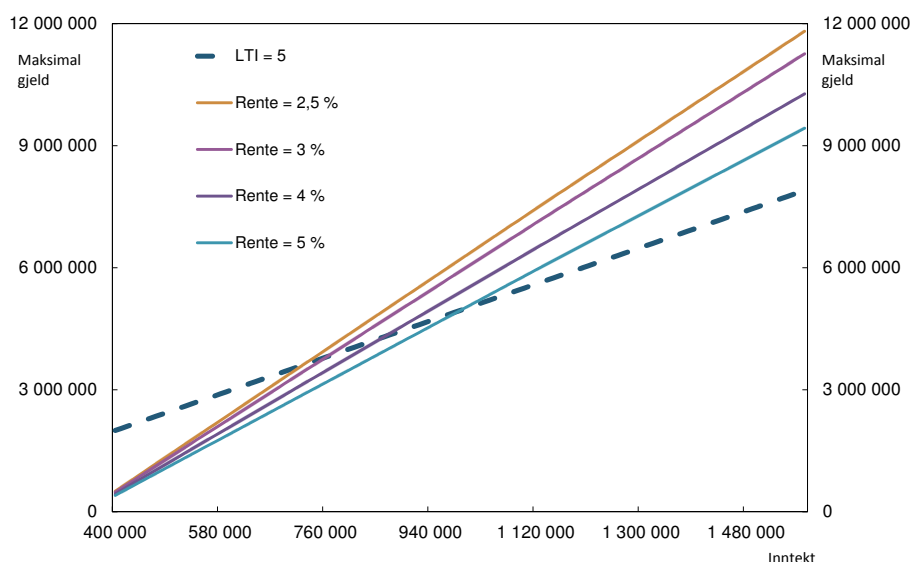
Kilder: Ambita Eiendomsregister, Kartverket, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

## Vedlegg C: Krav til gjeldsbetjeningsevne og LTI

Finanstilsynet har foreslått å innføre et krav til maksimal gjeld på fem ganger brutto inntekt (LTI) som et supplerende krav til gjeldsbetjeningskravet om å kunne møte en renteøkning på 5 prosentenheter. Kravet til LTI avhenger kun av husholdningens inntekt, mens kravet til gjeldsbetjeningsevne også varierer med husholdningens størrelse, skattenivået og renten. I det følgende sammenliknes virkningene av de to kravene.

Kravet til gjeldsbetjeningsevne tar utgangspunkt i et standard husholdningsbudsjett fra Statens institutt for forbruksforskning (SIFO), heretter kalt nødvendighetskonsum.<sup>12</sup> I husholdninger med to inntekter legges det til grunn at disse er like store. Skattesystemet for 2016 legges til grunn.<sup>13</sup> Det legges til grunn at lånet er et annuitetslån med nedbetaling over 30 år. Stresstesten av gjeldsbetjeningsevne skal ta utgangspunkt i dagens rente pluss fem prosentenheter. Analysen viser effekten for utlånsrenter på henholdsvis 2,5 og 3, 4 og 5 prosent, hvilket gir rente i stresstesten fra 7,5 til 10 prosent.

**Figur 2:** Maksimal gjeld under krav til LTI på 5 og krav til gjeldbetjeningsevne under ulike renteforutsetninger. Par med to barn og to inntekter.<sup>1</sup>



1) Oppgir inntekt for samlet husholdning. Det legges til grunn at inntekten er likt fordelt.

Kilder: SIFO og Norges Bank

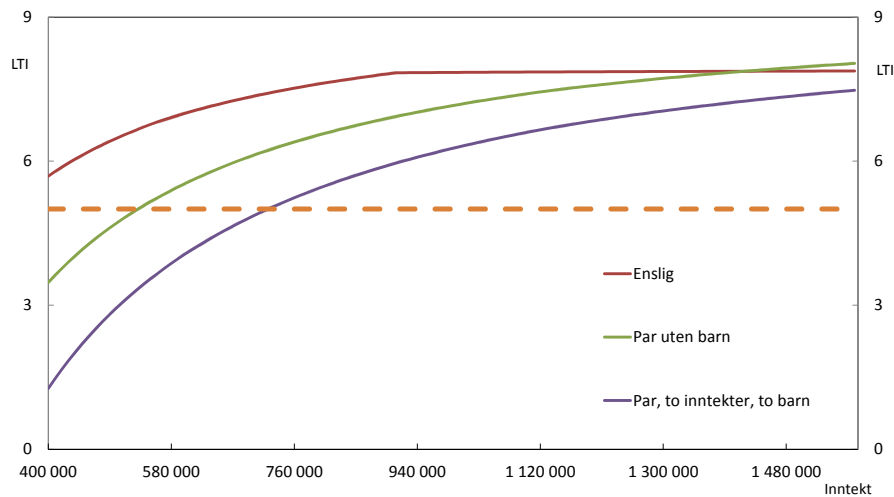
Kravet til gjeldsbetjeningsevne vil virke mer begrensende jo høyere rente, jo høyere nødvendighetskonsum (dvs. jo større husholdning) og jo lavere inntekt. For en familie med to inntekter og to barn under 18 år vil maksimalt gjeldsopptak innenfor kravet til gjeldbetjeningsevne være lavere enn 5 ganger brutto inntekt hvis brutto inntekt er under kr 750.000 ved en rente på 2,5 prosent, se figur 2. Enslige uten barn vil derimot være bundet av et krav om LTI på 5 ved en inntekt på kr 400.000, se figur 3. Beregningene illustrerer at et krav til LTI med dagens rentenivå for mange grupper vil fremstå

<sup>12</sup> Dette utgjør kr 282.500 for en familie med to barn, kr 204.240 for et par uten barn og kr 129.132 for en enpersonhusholdning. For par legges det til et sjablongmessig tillegg på kr 60.000 for kostnader til hus og for enkelthusholdninger et tillegg på kr 30.000.

<sup>13</sup> Dette inkluderer personfradrag i skattekategori 1, minstefradrag og barnefradrag, 25 prosent skatt på allminnelig inntekt og trinnslett på personinntekt.

som en reell innstramming i forhold til dagens krav om gjeldsbetjeningsevne. Med et høyere rentenivå vil kravet til gjeldsbetjeningsevne derimot dominere.

**Figur 3:** Maksimal LTI dersom man akkurat oppfyller kravet til gjeldsbetjeningsevne. Ulike typer husholdninger.<sup>1</sup>



1) For par legges til grunn at inntekten er likt fordelt.

Kilder: SIFO og Norges Bank



## Vedlegg D: Gjeld utover krav gitt gjeldsopptak i 2014

For å belyse hvordan de ulike kravene i forskriften vil påvirke låneopptaket, analyseres det faktiske låneopptaket i 2014.<sup>14</sup> Resultatene viser hvor stor andel av låneopptaket i 2014 som hadde ligget utenfor rammene i Finanstilsynets forslag til revidert forskrift dersom forskriften hadde blitt håndhevet strengt.

For førstegangskjøpere identifiseres omsatt verdi på boligen fra skjøtetall gjort tilgjengelig av Ambita Infoland og Statens kartverk. Omsatt verdi gir et presist bilde av boligens verdi i omsetningsåret og gir derfor et riktig grunnlag for å beregne belåningsgrad ved kjøp av bolig. For populasjonen som helhet er det Statistisk sentralbyrås estimerte boligverdier som legges til grunn. Det er grunn til å tro at disse estimerte verdiene undervurderer verdien av pantet husholdningene har til rådighet.<sup>15</sup> Data settet inneholder ikke opplysninger om bruk av tilleggssikkerhet, noe som innebærer at resultatene overvurderer virkningen av kravet til belåningsgrad. Ved beregning av gjeldsbetjeningsevne legges til grunn en rente på 2,5 prosent pluss 5 prosentenheter.

For husholdninger i aldersgruppen 18-39 år som kjøpte bolig for første gang i 2014, ville kravet til belåningsgrad hatt størst effekt, etterfulgt av kravet til gjeldsbetjeningsevne, se figur 4. De fleste førstegangskjøpere som ville ha blitt rammet av kravet til LTI, hadde allerede vært bundet av kravet til gjeldsbetjeningsevne. I henhold til denne analysen vil det nye kravet til LTI i liten grad påvirke unge førstegangskjøpere i boligmarkedet. Dersom man istedenfor omsatt verdi legger til grunn likningsverdi for bolig, vil kravet til belåningsgrad virke sterkere, se figur 4 (b).

For populasjonen som helhet ser vi på privathusholdninger med bolig og inntekt som tar opp gjeld i 2014.<sup>16</sup> Husholdningene deles inn i tre alders- og inntektsgrupper og to boliggrupper – husholdninger med én bolig og husholdninger med flere boliger (begrepet bolig omfatter ikke fritidseiendom). Litt under 10 prosent av husholdningene eide flere boliger i 2014.

Ifølge likningstallene er det personer under 40 år, de laveste inntektsdesilene og kjøpere av mer enn én bolig som ville ha blitt rammet hardest av kravene dersom forskriften ble håndhevet strengt, se tabell 3. For gruppen under 40 år ville belåningsgrad vært det viktigste kravet. For de laveste inntektsdesilene ville de tre kriteriene ha bundet om lag like mye. Gjeldsopptak i husholdninger med mer enn én bolig hadde særlig brutt med kravene til LTI og gjeldsbetjeningsevne. Det har sammenheng med at låneopptaket på to boliger kan bli høyt sammenliknet med løpende inntekt. Hvis man kjøper bolig med tanke på fremtidige leieinntekter, vil brutto inntekt i kjøpsåret kunne undervurdere inntektsforventningene.

---

<sup>14</sup>2014 er siste året med oversikt over husholdningenes inntekt og formue. Tall for 2015 vil foreligge våren 2017.

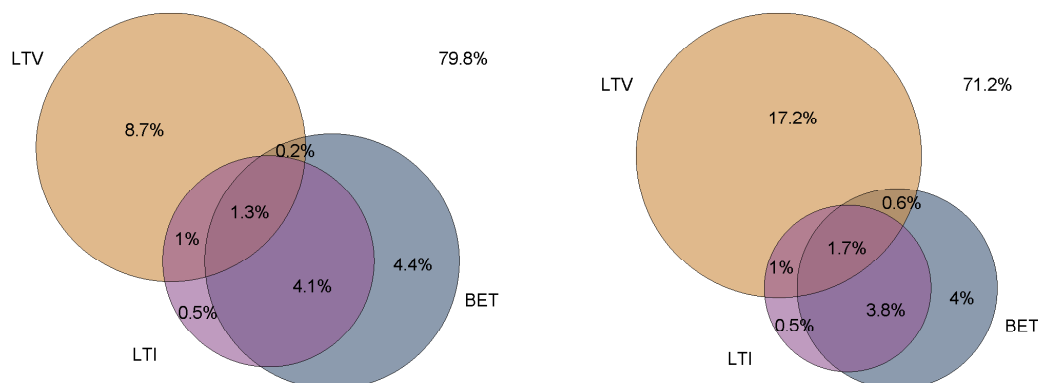
<sup>15</sup>Den estimerte verdien brukes til fastsettelse av likningstakster og er et forventningsrett estimat av boligens verdi, men den er beregnet ut fra informasjon om størrelse og regional beliggenhet og tar ikke hensyn til særskilte kjenntegn, som utsikt og standard. Fordelingen av faktisk boligverdi vil derfor avvike fra fordelingen av estimerte boligverdier. Det er grunn til å tro at de som har bolig som er mer verdt enn den estimerte verdien, systematisk kan ha mer lån enn husholdninger som har bolig som er mindre verdt enn den estimerte verdien. Ved bruk av estimerte verdier kan man dermed systematisk overvurdere faktisk belåningsgrad.

<sup>16</sup>Om lag 40 prosent av husholdningene tok opp gjeld i 2014.

**Figur 4:** Gjeldsopptak utover krav for førstegangskjøpere mellom 18 og 39 år.

(a) Omsatt boligverdi

(b) Likningsverdi bolig



LTV angir andelen av gjeldsopptaket som overstiger 85 prosent av kjøpesum. LTI angir andelen av gjeldsopptaket som overstiger 5 ganger brutto inntekt. BET angir andelen av gjeldsopptaket som bryter kravet om å kunne dekke nødvendige utgifter ved 5 prosentenheter renteøkning. Overlappende områder indikerer andelen av gjeldsopptaket som bryter mer enn ett kriterium.

Figuren er et vennediagram hvor størrelsen på figurene skal reflektere den relative betydningen av de ulike kravene.

Førstegangskjøpere er husholdninger uten boligformue i likningsstatistikken i 2013 og som ikke har kjøpt eller solgt bolig etter 2006, men som kjøper bolig i 2014. Husholdninger med positiv næringsinntekt og husholdninger som ikke tar opp gjeld i året de kjøper bolig, er utelatt fra denne analysen. Det inkluderes kun salg av bebygde eiendommer til boligformål som er solgt under «fritt salg» med en kjøpesum i intervallet 500 000 - 10 000 000.

Kilder: Ambita Eiendomsregister, Kartverket, Statistisk sentralbyrå, SIFO og Norges Bank

**Tabell 3:** Gjeldsopptak utover krav. Andel av total i gruppe og andel i gruppen som bryter krav 2014

Gruppe	Andel	LTI	BET	LTV	Kombi	LTI ikke BET
-39	44,15	16,15	19,42	27,87	4,31	6,77
40-64	48,28	9,26	10,27	14,92	2,02	3,66
64+	7,57	11,41	10,67	9,56	2,29	4,21
1-5	38,59	18,06	22,29	24,25	4,55	8,56
6-8	30,86	10,24	11,72	19,98	2,49	3,15
9-10	30,56	7,66	6,96	15,41	1,73	2,63
En bolig	70,57	10,39	14,06	23,46	2,94	4,47
Eier flere boliger	29,43	17,45	15,03	12,50	3,33	6,53
Alle	100,00	12,47	14,34	20,23	3,05	5,07

LTV angir andelen av gjeldsopptaket som overstiger 85 prosent av kjøpesum. LTI angir andelen av gjeldsopptaket som overstiger 5 ganger brutto inntekt. BET angir andelen av gjeldsopptaket som bryter kravet om å kunne dekke nødvendige utgifter ved 5 prosentenheter renteøkning. «Kombi» indikerer gjeld som er bundet samtidig av alle tre krav. «LTI ikke BET» er andelen av gjelden som er bundet av det nye LTI-kravet, men som ikke ville ha vært bundet av det eksisterende kravet til gjeldsbetjeningsevne.

Kilder: Statistisk sentralbyrå, SIFO og Norges Bank