

Vedlegg til Norges Banks hørings svar 4. mai 2015 om krav til utlån med pant i bolig:

MULIGE VIRKNINGER AV FINANSTILSYNETS FORSLAG

Norges Bank har analysert data for husholdningenes inntekter, gjeld og boligformue basert på ligningstall for 2013.¹ Analysen gir innsikt i hvor mange som ville blitt påvirket av kravene i forskriftsforslaget dersom disse hadde vært gjeldende i 2013.

Husholdningenes gjeldsopptak i 2013

Ved hjelp av ligningstallene identifiseres husholdninger som økte gjelden i 2013, se tabell 1. Ifølge ligningstallene var samlet gjeldsopptak i disse husholdningene 330 milliarder kroner. Husholdninger som eide bolig ved utgangen av 2013, sto for 85 prosent av gjeldsopptaket. Førstegangskjøpere sto for 19 prosent av gjeldsopptaket, mens husholdninger som ikke skiftet bolig sto for 39 prosent.

Tabell 1 Gjeldsopptak og nedbelåning i husholdninger. 2013¹

	Milliarder kroner	Andel i prosent
Gjeldsopptak²	330	100
Boligeier, kjøper første bolig	62	19
Boligeier, bytter bolig	88	27
Boligeier, bytter ikke bolig	130	39
Eier ikke bolig	49	15
Nedbelåning	-162	
Endring i gjeld	168	

¹ Gjeldsopptak er samlet økning i gjeld i husholdninger som har høyere gjeld ved utgangen av enn ved inngangen til 2013. Nedbelåning er samlet reduksjon i gjeld i husholdninger som har lavere gjeld ved utgangen av enn ved inngangen til 2013

² Inkluderer økning i studie gjeld på 1 milliard kroner blant boligeiere. Dette er ikke inkludert i fordelingen på undergrupper. Dersom ligningsverdien av boligen øker med mer enn 25 prosent, antas boligeier å ha byttet bolig

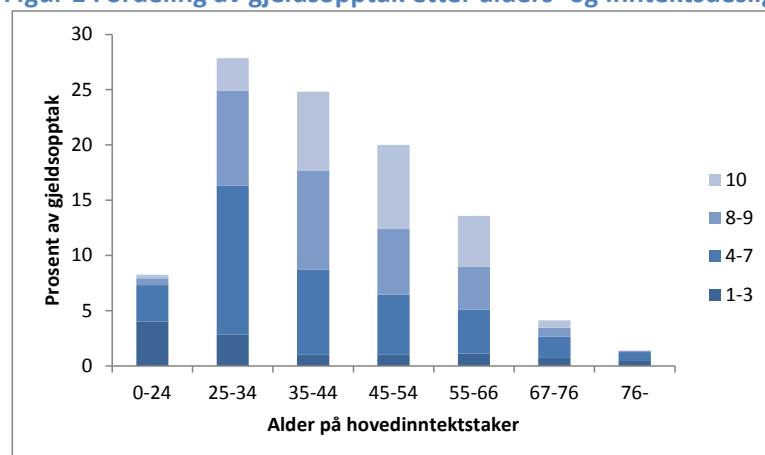
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Gjeldsopptaket øker med inntekten. Husholdninger i de tre øverste inntektsdesilene sto for mer enn halvparten av gjeldsopptaket, se figur 1. Forholdsvis lite av gjeldsopptaket var i husholdninger i de tre laveste inntektsdesilene. Husholdninger i aldersgruppene 25-44 år sto for mer enn halvparten av gjeldsopptaket. Fordelingen av gjeldsopptaket etter aldersgrupper og inntekt har vært forholdsvis stabil over tid.

¹ I analysene benyttes selvangivelsestall fra [Inntekts- og formuesstatistikken](#) fra Statistisk sentralbyrå. Formuestallene inkluderer ikke opparbeidede pensjonsrettigheter og forsikringstekniske reserver. Markedsverdier på boliger er estimert (tilgjengelig fra 2010). [Alminnelige forbruksutgifter](#) beregnes av Statens institutt for forbruksforskning, SIFO, og omfatter vanlige, løpende utgifter til mat, klær, hygieneartikler med mer og utgifter til sjeldnere innkjøp av varige forbruksgjenstander som møbler, elektrisk utstyr o.l. Selvstendig næringsdrivende er ikke inkludert. Husholdningens alder bestemmes ved alder på hovedinntektstaker. En bredere gjennomgang av dataene er gitt i Lindquist, K.-G., M. Riiser, H. Solheim, B.H. Vatne (2014): Ten Years of Household Data. What Have we Learned? *Norges Bank Staff Memo* 8/2014.

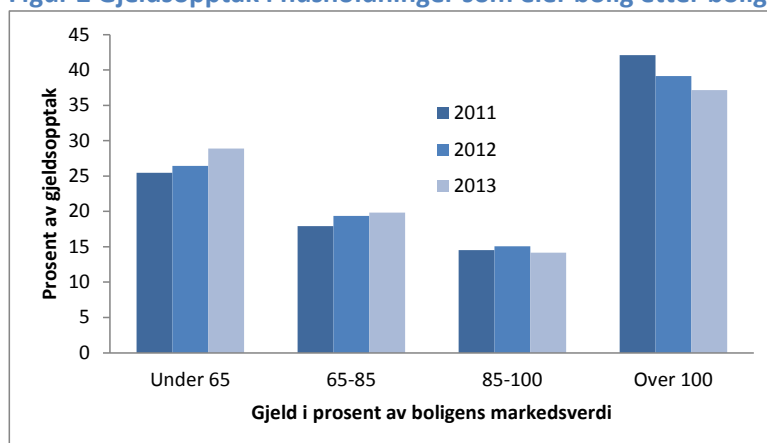
Rundt halvparten av gjeldsopptaket var i husholdninger med en belåningsgrad over 85 prosent av boligens estimerte markedsverdi, se figur 2.

Figur 1 Fordeling av gjeldsopptak etter alders- og inntektsdesilgrupper. 2013



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Figur 2 Gjeldsopptak i husholdninger som eier bolig etter boligens belåningsgrad



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Analyse av virkninger av tiltakene

Samlet endring i gjeld var ifølge ligningstallene 168 milliarder kroner i 2013. Det ga en årsvekst ved utgangen av 2013 på 7,6 prosent. Basert på ligningstallene kan vi beregne hvor stor andel av gjeldsopptaket i 2013 som overskrider de foreslåtte kravene.

Finanstilsynets retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis gjelder utlån med pant i bolig. I analysen ser vi derfor bare på husholdninger som eide bolig og tok opp gjeld i 2013. Det antas at husholdninger som nedbelånte i løpet av 2013, ikke påvirkes av tiltakene. Gjeldsopptak i husholdninger uten bolig holdes uendret. Studielån og andre faktorer som kan påvirke husholdningenes gjeldsopptak og gjeldsbelastning, som for eksempel boligpriser, renter og inntekt, er også holdt uendret.

I analysen er boligens belåningsgrad beregnet med utgangspunkt i estimert markedsverdi på boligen fra Statistisk sentralbyrå. Gjeldsbetjeningsevne er beregnet ut fra husholdningenes inntekt etter skatt fratrukket rentekostnader, alminnelige forbruksutgifter og avdrag på lån. Tabell 2 gir en nærmere beskrivelse av hvordan gjeldsoptaket som ville vært berørt av tiltakene, identifiseres.

Tabell 2 Operasjonalisering for å beregne virkninger av Finanstilsynets forslag¹

Krav	Operasjonalisering
Gjeldsbetjeningsevne ved <i>6 p.e. renteøkning</i>	En husholdning bryter kravet når husholdningens inntekt etter skatt ikke dekker rentekostnader og alminnelige forbruksutgifter dersom renten på gjeld og innskudd stiger med 6 prosentenheter.
Maksimal belåningsgrad <i>LTV 85</i>	En husholdning bryter kravet når belåningsgraden, definert som gjeld utenom studielån i forhold til boligens estimerte markedsverdi, overskrider 85 prosent.
Gjeldsbetjeningsevne ved <i>Avdrag 2,5 %</i>	En husholdning bryter kravet når husholdningens inntekt etter skatt ikke dekker rentekostnader, alminnelige forbruksutgifter og å nedbetale 2,5 prosent av utestående gjeld når belåningsgrad er over 65 prosent. Avdragskravet analyseres ved å legge det til kravet om å kunne tåle 6 p.e. renteøkning.
<i>Kombinert krav</i>	En husholdning bryter kravet når belåningsgrad overskrider 85 prosent eller husholdningens inntekt etter skatt ikke dekker rentekostnader, alminnelige forbruksutgifter og å nedbetale 2,5 prosent av utestående gjeld når belåningsgrad er over 65 prosent dersom renten på gjeld og innskudd stiger med 6 prosentenheter.

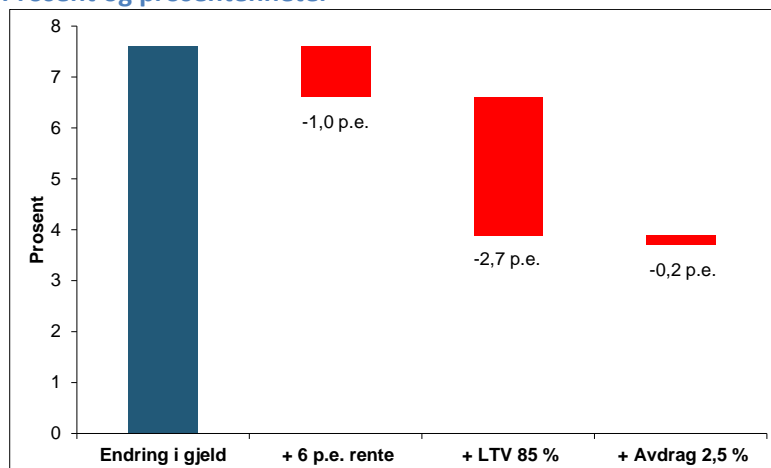
¹ Fremgangsmåte for å identifisere husholdninger og gjeld som ville vært berørt av tiltakene, dvs. husholdninger som bryter kravene og deres gjeldsoptak

Ti prosent av husholdningene som tok opp gjeld og eide bolig ved utgangen av 2013, tilfredsstilte ikke kravet om å tåle en renteøkning på 6 prosentenheter. Denne andelen øker til 15 prosent dersom vi legger på kravet om avdrag. Om lag 25 prosent av husholdningene som økte gjelden, hadde en belåningsgrad over 85 prosent ved utgangen av året. Hver tredje boligeier som økte gjelden i 2013, bryter ett eller flere av de tre kravene.

I analysen av effekten på gjeldsveksten innføres kravene stegvis. Virkningen av enkelttiltak vil avhenge av rekkefølgen fordi noen husholdninger bryter flere av kravene samtidig. Hvis gjelden i husholdningene som ikke tilfredsstiller kravet om å tåle en renteøkning på 6 prosentenheter reduseres tilstrekkelig til at kravet innfris, vil den samlede gjeldsveksten falle med 1 prosentenheter, se figur 3. Når det antas at det settes et tak på maksimal belåningsgrad på 85 prosent av boligens markedsverdi, faller den samlede gjeldsveksten med ytterligere 2,7 prosentenheter. Å legge til avdragskravet påvirker gjeldsveksten i liten grad. Hvis gjeldsoptaket reduseres slik at de tre kravene akkurat innfris, vil gjeldsveksten i 2013 nær halveres, ifølge denne statistiske analysen av ligningstallene.

Figur 3 Faktisk endring i gjeld i husholdninger i 2013 og virkninger av Finanstilsynets forslag.¹ Beregninger basert på ligningstall.

Prosent og prosentenheter

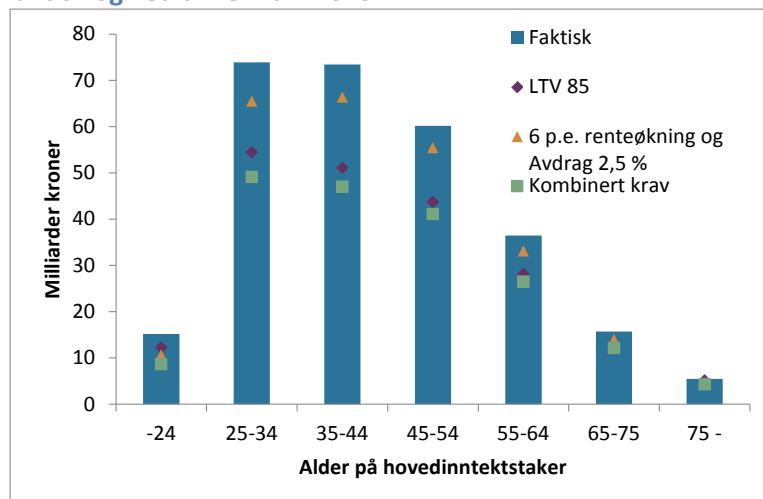


¹ Faktisk endring i gjeld i 2013 var 168 milliarder kroner, se tabell 1. Virkninger av kravene er beregnet stegvis og avhenger av rekkefølgen på kravene
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Konsekvensen av de foreslåtte kravene er størst for yngre husholdninger, se figur 4. For husholdninger der hovedinntektstaker er under 45 år faller gjeldsoptaket med i overkant av 30 prosent.

Kravene til gjeldsbetjeningsevne har størst effekt for husholdninger i de tre laveste inntektsdesilene. Disse husholdningene har i utgangspunktet forholdsvis små marginer. For husholdninger i øvrige inntektsdesiler har kravet til belåningsgrad større virkninger enn kravene til gjeldsbetjeningsevne.

Figur 4 Gjeldsoptak i husholdninger som eier bolig etter aldersgrupper.¹ Faktisk og ved ulike krav. 2013



¹ Dette gjeldsoptaket var 280 milliarder i 2013, se tabell 1. Husholdninger som berøres, antas å ta opp maksimalt med gjeld innenfor kravene
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Det er betydelig usikkerhet knyttet til beregningene. Bankene kan basere sine vurderinger om belåningsgrad og gjeldsbetjeningsevne på et bredere informasjonsgrunnlag om låntakerne enn det ligningstallene gir mulighet for.²

Ligningstallene gir ingen informasjon om tilleggssikkerheter i annen fast eiendom. Finanstilsynets boliglånsundersøkelse for 2014 tyder på at litt under halvparten av innvilgede nedbetalingslån med høy belåningsgrad har tilleggssikkerheter: Andelen nedbetalingslån med belåningsgrad over 85 prosent var 19 prosent. Når det tas hensyn til tilleggssikkerheter, synker andelen til 10 prosent. Tilleggssikkerhetene inkluderer også tilsagn om personlig sikkerhet som med de nye forslagene ikke lenger vil være tillatt.

Tallmaterialet gir heller ikke mulighet til å skille mellom lån med pant i bolig og andre lån (med unntak av studielån). Det betyr at analysene basert på ligningsdataene kan inkludere for mye av husholdningenes gjeld.

Disse forholdene trekker i retning av at virkningene av Finanstilsynets forslag vil være mindre enn beregnet over. På den annen side er det i analysen lagt til grunn at husholdningene som berøres, låner maksimalt innenfor rammene regelverket setter. Dersom det i stedet antas at lån som ikke tilfredsstillter kravene faller bort i sin helhet, vil gjeldsveksten kunne bli betydelig lavere.

Det er dessuten usikkerhet knyttet til de estimerte markedsverdiene på boligene. Markedsverdiene kan være undervurderte. Bankene benytter mer oppdatert informasjon om markedsverdier basert på takst eller salgspris når de vurderer belåningsgrad.

Dersom det endelige regelverket inneholder en fartsgrense, vil virkningen på gjeldsveksten også avhenge av hvilke låntakere den enkelte bank vil prioritere innenfor fleksibiliteten fartsgrensen gir til å avvike fra kravene.

² Våre data inneholder ikke informasjon om i hvilken grad gjelden er sikret i pant, hva panteobjektet er eller panteobjektets belåningsgrad. Siden storparten av husholdningenes gjeld er sikret i bolig, antar vi at gjelden i husholdninger med boligformue er sikret i boligen. Vi får ikke tatt hensyn til at gjeld kan være sikret i panteobjekt eid av andre. Våre data inneholder rentebetalinger, men gir ikke informasjon om lånebetingelser som rentesats, løpetid og nedbetalingsplan, eller andre faste utgifter. Dataene inneholder ikke informasjon om bankforbindelse.