

Analysevedlegg til Norges Banks brev til Finanstilsynet om utlånsforskriften

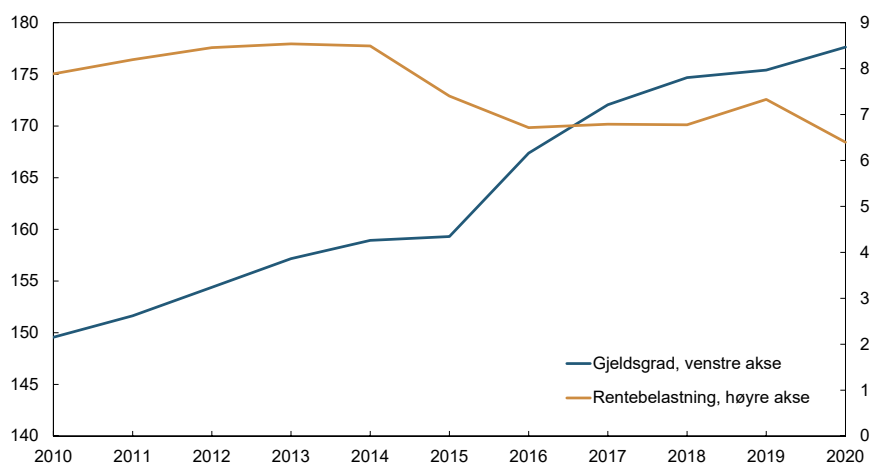
30. juni 2022

Dette vedlegget består av seks deler. Kapittel 1 belyser husholdningenes gjeld basert på Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger fra Statistisk sentralbyrå. Dette datasettet tar utgangspunkt i skattemeldingstall for personer. Kapittel 2 belyser hvem som holder forbruksgjelden basert på tall fra gjeldsregisteret. Kapittel 3 trekker frem noen relevante observasjoner fra Norges Banks utlånsundersøkelse. Kapittel 4 drøfter rentestresstesten i utlånsforskriften og hvordan denne virker på tvers av inntektsnivåer og for ulike rentenivåer. Kapittel 5 diskuterer nye kjøpsmodeller som «leie-til-eie», mens kapittel 6 oppsummerer resultater fra nyere forskningsarbeider utført i Norges Bank knyttet til effekter av kravene i utlånsforskriften, da spesielt kravet til belåningsgrad.

1 Husholdningenes formue og gjeld ved utgangen av 2020

Basert på tall fra Inntekts- og formuesstatistikken fra Statistisk sentralbyrå finner vi at gjennomsnittlig gjeld i husholdningene vokste med 3,7 prosent i 2020, for nærmere beskrivelse av data se egen boks. Gjeldsgraden fortsatte å øke og nærmet seg 180 prosent ved utgangen av 2020, se figur 1.1. Rentene falt og trakk rentebelastningen ned.

Figur 1.1: Gjeldsgrad¹⁾ og rentebelastning²⁾. Prosent. 2010-2020



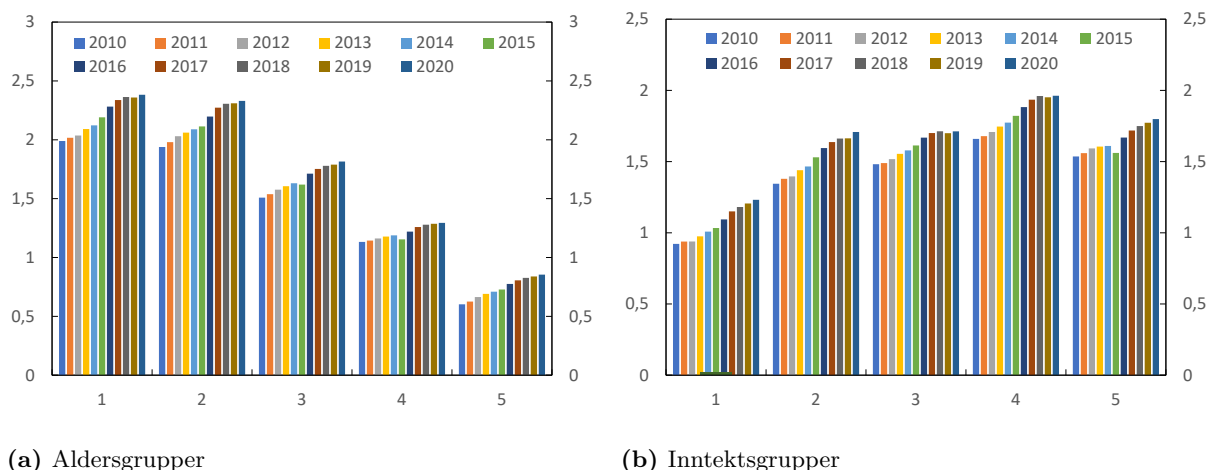
1) Gjeldsgrad er gjeld som andel av samlet inntekt. 2) Rentebelastning er renteutgifter som andel av inntekt etter skatt.

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Gjeldsgraden økte i alle aldersgrupper og for alle inntektsgrupper, se figur 1.2. Gjennomsnittlig gjeldsgrad i de yngste aldersgruppene nærmer seg nå 240 prosent. De med lavest inntekt har fremdeles lavest gjeldsgrad, men veksten i gjeldsgrad er sterkest i den laveste inntektsgruppen¹.

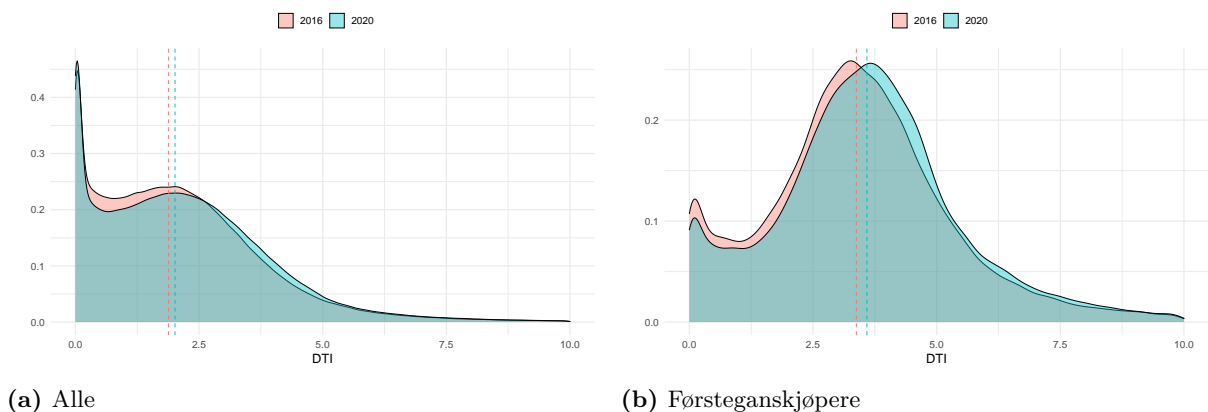
¹Denne gruppen kan omfatte husholdninger med lav inntekt som følge av skattetilpasning.

Figur 1.2: Gjeldsgrad¹⁾ etter alder og inntekt. 2010-2020



1) Gjeld som andel av samlet inntekt.
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Figur 1.3: Fordeling av gjeldsgrad (DTI)¹⁾. Andel husholdninger ved ulike nivåer på gjeldsgrad. Alle og førstegangskjøpere av bolig. 2016 og 2020

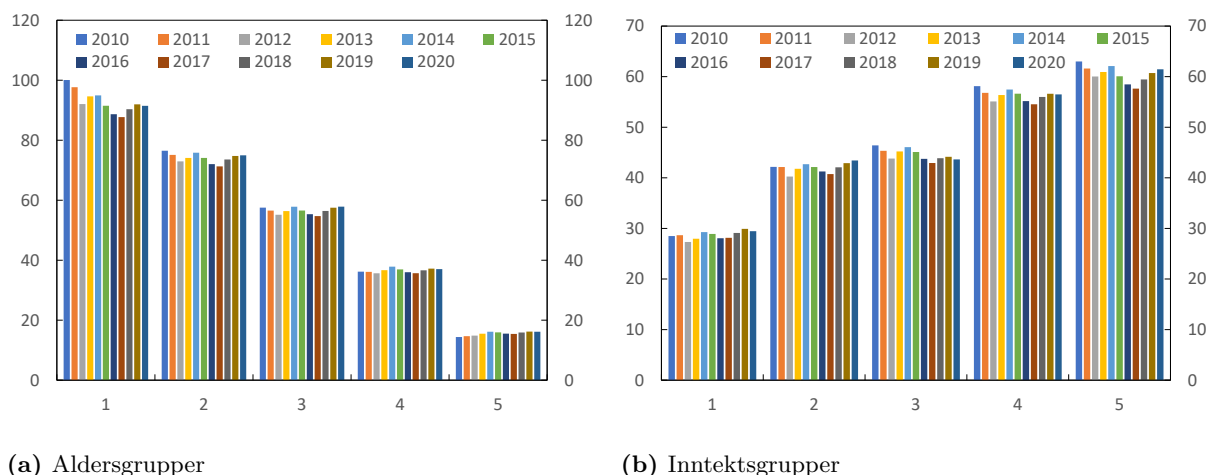


1) Gjeld som andel av samlet inntekt.
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Median gjeldsgrad, gjeldsgraden som deler husholdningene i to like store grupper, har økt noe fra 2016 til 2020, se figur 1.3². Andelen husholdninger med gjeldsgrad mellom 3 og 5 har økt, mens andelen med gjeldsgrad over 5 er om lag uendret fra 2016 til 2020. Tar vi ut førstegangskjøperne spesielt, ser vi at for dem har andelen med gjeldsgrad over 5 økt noe fra 2016 til 2020, men også her er økningen størst for gjeldsgrader opp mot 5. Median gjeldsgrad for førstegangskjøperne har økt fra om lag 330 prosent til om lag 340 prosent fra 2016 til 2020.

²Merk at selv om 2020 var et spesielt år, skiller resultatene for dette året seg ikke spesielt fra tilsvarende resultater i 2019, jf. figur 1.2.

Figur 1.4: Belåningsgrad¹⁾ etter alder og inntekt. Prosent. 2010-2020

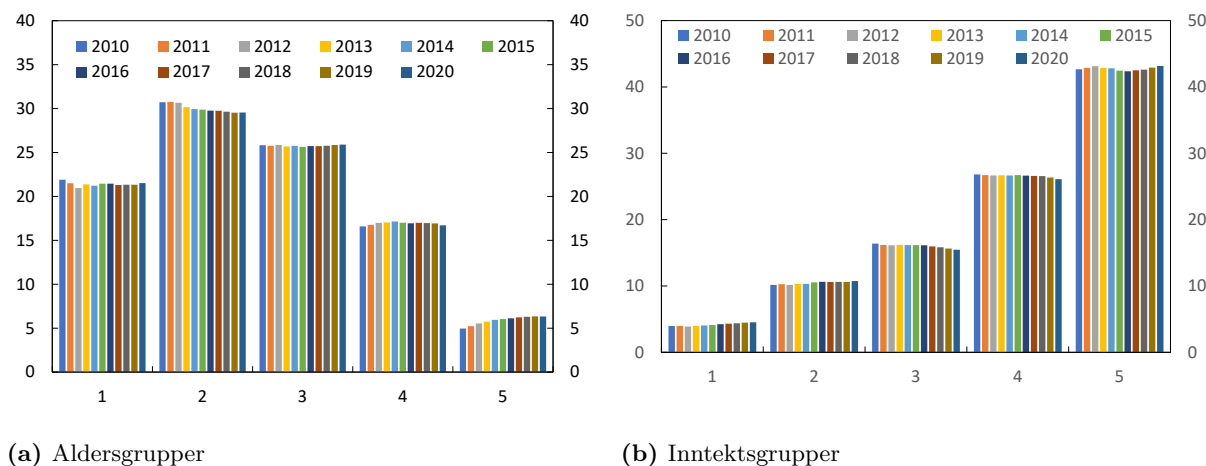


1) Gjeld som andel av estimert boligverdi.
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Belåningsgraden, målt som samlet gjeld i forhold til estimert markedsverdi på primærbolig, var om lag uendret fra 2019 til 2020, se figur 1.4. Dette gjelder for alle grupper. Ser vi litt tilbake i tid, så falt belåningsgraden noe fra 2010 til 2017, men har tatt seg litt opp etter det.

De yngste og eldre holder minst av gjelden, se figur 1.5. De tre laveste aldersgruppene holder om lag 75 prosent av gjelden. Om lag 45 prosent av gjelden er i gruppen med 20 prosent høyest inntekt. Denne andelen har økt noe de senere år. Om lag 15 prosent av gjelden er i gruppen med 40 prosent lavest inntekt.

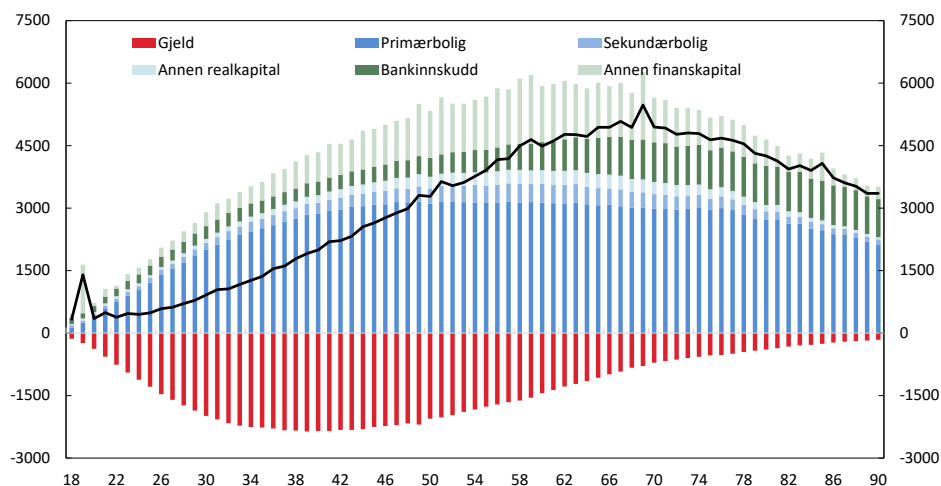
Figur 1.5: Fordeling av gjeld etter alder og inntekt. Prosent. 2010-2020



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Husholdningens formue domineres av bolig for alle aldersgrupper, se figur 1.6. Gjennomsnittshusholdningen har en positiv finansiell formue (bankinnskudd og annen finanskapital fratrukket gjeld) fra midt i femtiårene. Finansiell formue er imidlertid svært ujevnt fordelt.

Figur 1.6: Husholdningenes formue etter alder på hovedinntektstaker. 1000 kroner. 2020



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Datasettet omfatter alle privathusholdninger i Norge, utenom personlig næringsdrivende og studenter, der hovedinntektstaker er i alderen 18-90 år. Vi ekskluderer husholdninger med samlet årlig inntekt under grunnbeløpet i folketrygden eller inntekt etter skatt under 10 000 kroner. Grunnbeløpet utgjorde vel 100 000 kroner i 2020. I 2020 er det 2,3 millioner husholdninger i utvalget og samlet gjeld er 3 657 milliarder kroner. For hvert år deler vi utvalget inn i fem alders- og inntektsgrupper slik at det er like mange husholdninger i hver gruppe. I 2020 er gruppene avgrenset ved følgende verdier på henholdsvis alder på hovedinntektstaker og inntekt etter skatt:

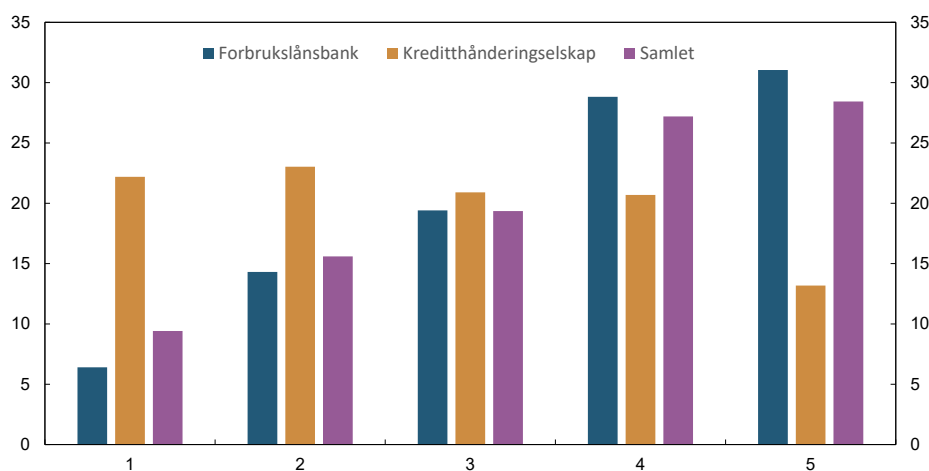
Alder på hovedinntektstaker	Fra	Til	Inntekt etter skatt (1000 kr)	Fra	Til
Gruppe 1	18	34	Gruppe 1	10	313
Gruppe 2	34	45	Gruppe 2	313	466
Gruppe 3	45	56	Gruppe 3	466	660
Gruppe 4	56	68	Gruppe 4	660	928
Gruppe 5	68	90	Gruppe 5	928	-

2 Fordeling av forbruksgjeld

All kreditt uten pant fra finansforetak til personer skal registreres i gjeldsregisteret. Vi definerer forbruksgjeld som gjeld registrert i gjeldsregisteret med en rente over 8 prosent. Dette er om lag grensen for lån som markedsføres som forbrukslån. Lån uten pant kan ha lave renter, når långiver i praksis oppfatter lånet som sikret, for eksempel når lån ytes før det er tatt formelt pant i eiendommen.

Vi har koblet beholdningen av forbruksgjeld mot låntakers inntekt i Inntekts- og formuesstatistikken. Vi ser på inntekt og gjeld ved utgangen av 2020 og sammenlikner med beholdningen av forbruksgjeld i august 2021³. Forbruksgjeld deles i to hovedgrupper: rammelån og nedbetalingslån. Rammelån domineres av kredittkort, mens nedbetalingslån normalt gis av forbrukslånsbanker, som er banker som har spesialisert seg på denne typen utlån. Vi ser særskilt på forbruksgjeld som holdes av kreditthåndteringselskaper. Dette er foretak som har spesialisert seg på å kjøpe misligholdt gjeld fra banker.

Figur 2.1: Fordeling av forbruksgjeld etter långiver og inntektsgruppe. Prosent. 2021



Kilder: Gjeldsregisteret AS og Norges Bank

Vi sorterer personer etter inntekt, deler personene inn i fem like store grupper, og ser på hvordan forbruksgjelden fordeler seg over disse inntektsgruppene. De med høyest inntekt holder det meste av forbruksgjelden, se figur 2.1. Litt over halvparten av gjelden holdes av de 40 prosent med

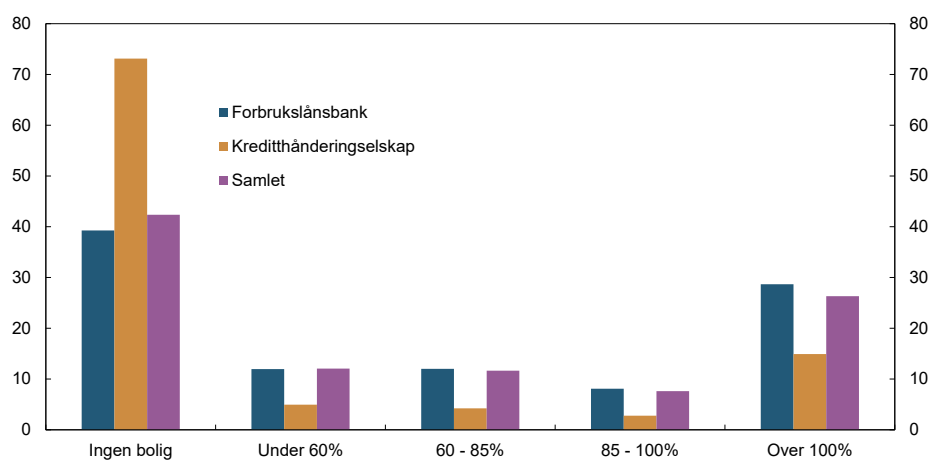
³August 2021 er siste observasjon fra gjeldsregisteret vi har tilgjengelige på en slik form at de to datasettene kan kobles.

høyest inntekt. Men gjelden i kreditthåndteringsselskapene er dominert av personer med lav inntekt. Nesten 50 prosent av denne gjelden holdes av personer i de to laveste inntektsgruppene, selv om disse bare holder om lag 25 prosent av samlet forbruksgjeld.

En annen viktig dimensjon er koblingen mellom forbruksgjeld og bolig. Man skulle forvente at personer uten bolig har større behov for å ta opp forbruksgjeld enn personer som kan ta opp lån med pant i bolig. På den annen side kan det tenkes at bankene gir forbrukslån til personer som har bolig, fordi de indirekte har sikkerhet i boligen gjennom «ledig» panteverdi ved belåningsgrad under 100 prosent.

Vi finner at vel 40 prosent av forbruksgjelden holdes av personer som ikke har bolig, se figur 2.2. Denne gruppen holder over 70 prosent av gjelden i kreditthåndteringsselskapene. Personer som har bolig med høy belåningsgrad, holder det meste av den resterende gjelden. Over én firedel av forbruksgjelden holdes av personer med belåningsgrad over 100 prosent, og ytterligere nær 20 prosent med belåningsgrad mellom 60 og 100 prosent.

Figur 2.2: Fordeling av forbruksgjeld etter boligeierskap og belåningsgrad¹⁾ på bolig. Prosent. 2021



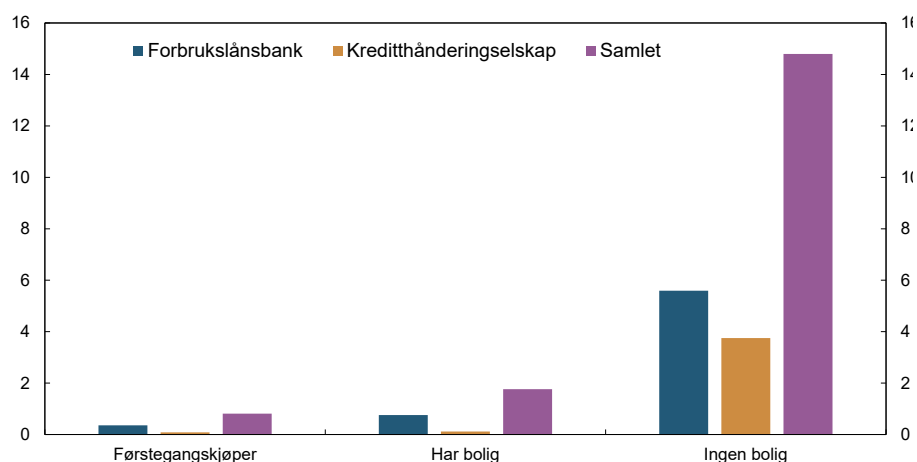
1) Samlet gjeld som andel av estimert boligverdi.

Kilder: Gjeldsregisteret AS, Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Forbruksgjeld kan være en kilde til kreditt i perioder med store utgifter. Et spørsmål er derfor om boligkjøpere tar opp forbruksgjeld ved boligkjøp for å dekke andre utgifter knyttet til boligkjøp og flytting. Vi finner at forbruksgjeld utgjør en svært liten andel av den samlede gjelden til de som eier bolig, og en enda mindre andel av den samlede gjelden til førstegangskjøpere, se figur 2.3. Til sammenlikning utgjør forbruksgjeld om lag 15 prosent av gjelden til de som ikke

eier bolig.

Figur 2.3: Forbruksgjeld som andel av samlet gjeld etter status på boligmarkedet. Prosent. 2021



Kilder: Gjeldsregisteret AS og Norges Bank

3 Momenter fra Norges Banks utlånsundersøkelse

Norges Banks utlånsundersøkelse besvares av de ti største bankene i det norske lånemarkedet⁴. I undersøkelsen stiller vi også ekstraspørsmål om aktuelle utviklingstrekk. Som en del av undersøkelsen arrangerer Norges Bank jevnlig møter med de rapporterende bankene.

3.1 Restrukturering

I undersøkelsen for 1. kvartal 2022 inkluderte vi spørsmål knyttet til bankenes bruk av utlånsforskriftens § 11 om restrukturering, som kom inn i forskriften i 2021. Paragrafen åpner for at bankene kan se bort fra kravet til gjeldsgrad og rentestresstest av betjeningsevne når de innvilger såkalte omstartslån for å restrukturere kunders gjeld. Det stilles som vilkår at det nye lånet har pant i bolig, at kundens samlede gjeld ikke øker og at kunden ikke vil være i stand til å betjene samlet gjeld uten restruktureringen.

Alle bankene svarer at slik restrukturering er lite utbredt, og at de har en restriktiv holdning til denne muligheten.

⁴DNB, Nordea, Danske Bank, Handelsbanken, Sparebank 1 SR-bank, Sparebank 1 Østlandet, Sparebank 1 SMN, Sparebank 1 Nord-Norge, Sparebanken Vest og Sparebanken Sør.

3.2 Fleksibilitetskvote

På spørsmål om utlånsforskriften i møter med bankene som besvarer utlånsundersøkelsen, har bankene trukket fram særlig to momenter:

- Noen mellomstore banker trekker frem at kvartalsvis beregning av fleksibilitetskvote kan slå uheldig ut overfor enkeltkunder. Andelen kunder som trenger lån utover kravene i forskriften varierer mellom kvartalene, og disse bankene mener derfor at en viss frikobling av periodiseringen av beregningsgrunnlag og omfanget av lån utover kravene vil være hensiktsmessig. I tillegg bidrar variasjon i både tiden fra innvilgelse av finansieringsbevis til den enkelte kunde trekker på lånet og i graden av trekk, til usikkerhet om størrelsen på fleksibilitetskvote. Bankene peker på at beregning av fleksibilitetskvote over fire snarere enn ett kvartal ville kunne hjelpe på begge disse utfordringene.
- Regionbanker trekker frem at egen fleksibilitetskvote i Oslo gjør det vanskeligere for dem å følge sine kunder til Oslo, og at dette har konkurransemessige konsekvenser.

4 Kravet til rentestresstest av betjeningsevne i utlånsforskriften

Utlånsforskriften, §5, stiller krav om at låntaker må ha tilstrekkelig betjeningsevne⁵:

Finansforetaket skal ikke yte lån dersom kunden ikke vil ha tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold ved en renteøkning på 5 prosentpoeng på kundens samlede gjeld. Vurderingen av kundens betjeningsevne skal være basert på kundens inntekt og alle relevante utgifter, herunder renter, avdrag på lån og normale utgifter til livsopphold. For rammekreditter skal full utnyttelse av samlede rammer ligge til grunn for vurderingen. Ved fastrentelån skal renteøkningen beregnes på grunnlag av det beløp som etter nedbetalingsplanen er utestående ved utløpet av fastrenteperioden.

Kravet om 5-prosentpoeng rentestresstest har stått i forskriften siden 2015. Dersom lånet er sikret med pant som har en belåningsgrad over 60 prosent, skal 2,5 prosent av innvilget lån nedbetales årlig, alternativt kan man nedbetale lånet som et annuitetslån over 30 år (§9). Forbrukslån skal nedbetales med månedlige avdrag innenfor en tidsramme på 5 år.

⁵<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2020-12-09-2648>

Kravet om å inkludere full utnyttelse av rammekreditter ved beregning av samlet gjeld ble tatt inn i den sammenslåtte utlånsforskriften i 2021, etter å ha stått i forbrukslånsforskriften som ble innført i 2019⁶. Hvis man har et kredittkort med 100 000 kroner i ramme og en rente på 20 prosent, skal man ved vurdering av betjeningsevne derfor legge til kostnaden ved å betjene hele rammen til denne renten pluss 5 prosentpoeng i tillegg til avdrag slik at et lån tilsvarende rammen nedbetales over 5 år (§13). Hvis vi tar hensyn til det skattemessige rentefradraget, vil dette redusere årlig likviditet med 33 000 kroner (5-årig annuitet). Ved 2,5 prosent boliglånsrente vil det redusere maksimalt låneopptak etter kravet til rentestresstest med nesten 390 000 kroner.

Finanstilsynet har utdypet kravene i forskriften i eget skriv [Utlånspraksis for boliglån og forbrukslån](#). I skrevet sier Finanstilsynet at man kan fastsette «normale utgifter til livsopphold» ved å bruke referansebudsjettet utviklet av Forbruksforskningsinstituttet SIFO⁷, men at man da må legge til utgifter som ikke er dekket av referansebudsjettet, som «helsetjenester, feriereiser, gaver mv.».

Referansebudsjettet inkluderer kostnader ved bil, men ikke kostnader knyttet til bolig. Med en eid bolig følger normalt kostnader til vedlikehold, strøm, kommunale avgifter og eventuelle fellesutgifter i et sameie. Ved eie av borettslagsandel er disse utgiftene ofte samlet i en husleie, som også kan inkludere betjening av fellesgjeld⁸.

Simulering av kravet til betjeningsevne

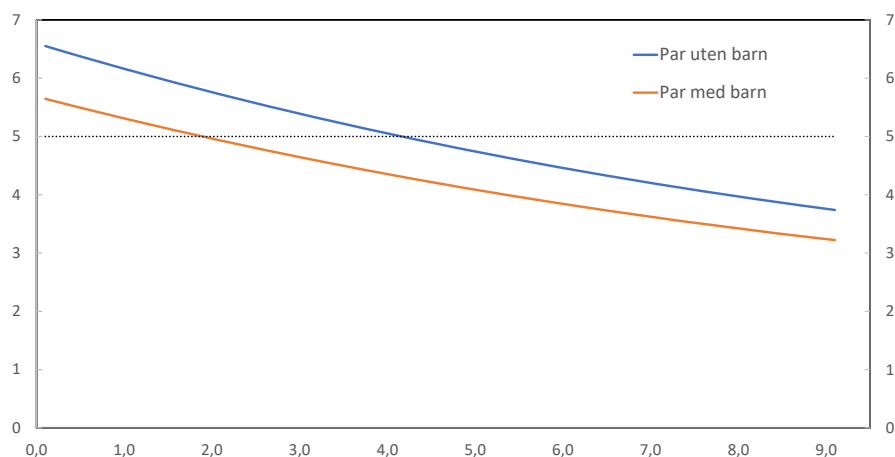
Vi kan beregne hvor mye gjeld en husholdning kan ta opp relativt til brutto inntekt for ulike nivåer på brutto inntekt (for gitt rente) eller for ulike nivåer av rente (for gitt brutto inntekt). Det er grunn til å tro at husholdningene tar opp størst lån i forbindelse med kjøp av bolig. I beregningene legger vi til grunn at boligkostnadene er en funksjon av lånets størrelse, fordi boligens verdi for de fleste vil være en funksjon av lånets størrelse. Vi inkluderer kostnader til vedlikehold ved beregning av boligkostnader. Vi legger også til grunn at husholdningen har et kredittkort med en ramme på 100 000 kroner. Vi viser resultater for et par uten barn og for et par med to barn. Forskjellen mellom de to husholdningene er et høyere SIFO-konsum i husholdningen med to barn.

⁶Se utviklingen i boliglånsforskriften her: <https://lovdata.no/sok?q=Boligl%C3%A5nsforskriften>

⁷<https://www.oslomet.no/om/sifo/referansebudsjettet>

⁸For å sammenlikne selveid bolig og borettslag må man tenke på husleie i borettslaget før betjening av fellesgjeld som bokostnader, og andelen av fellesgjelden som del av samlet lånebeløp.

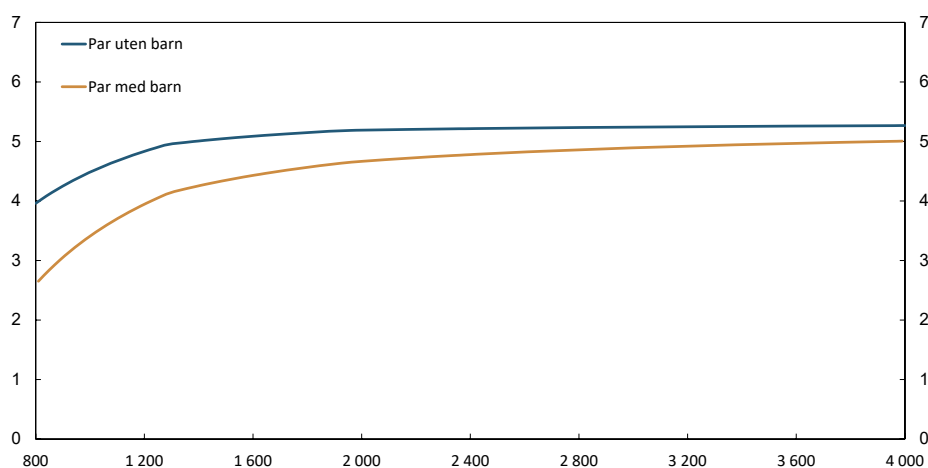
Figur 4.1: Maksimal gjeldsgrad¹⁾ som funksjon av rente ved samlet inntekt i husholdningen på 1,5 millioner kroner. Par uten barn og par med barn



1) Gjeld som andel av samlet inntekt.
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Maksimalt lån etter kravet til rentestresstest av betjeningsevne må holdes opp mot kravet til en maksimal gjeldsgrad på 5. For husholdning uten barn med en inntekt på 1,5 millioner vil kravet til gjeldsgrad binde først når rentene er lavere enn om lag 4,5 prosent, se figur 4.1. For lave inntekter vil kravet binde også på lavere renter. På grunn av forskjeller i normale utgifter til livsopphold, er det forskjell i maksimalt låneopptak for husholdninger med og uten barn selv om andre forutsetninger ligger fast.

Figur 4.2: Maksimal gjeldsgrad¹⁾ etter rentestresstest som funksjon av samlet inntekt i husholdningen og rente på 4 prosent før stresstest. Par uten barn og par med barn



1) Gjeld som andel av samlet inntekt.
Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Rentestresstesten er mer bindende for de med lave inntekter, se 4.2. Ved 4 prosent boliglånsrente vil kravet til gjeldsgrad binde for de fleste husholdninger uten barn med mer enn 1,2 millioner

kroner i samlet inntekt. For par med barn vil rentestresstesten i større grad være kravet som begrenser låneopptaket. Når inntekten blir høy, vil normale utgifter utgjøre en stadig mindre andel av inntekten. Samtidig øker marginals-katten og anslåtte boustgifter.

5 Leie-til-eie og deleie

Ordninger som kombinerer boligkjøp med leie er nå del av markedet for nye boliger i deler av landet. Noen boligbyggelag tilbyr leiligheter med «leie-til-eie». Det innebærer at man inngår en leiekontrakt på en ny bolig, med mulighet til å kjøpe leiligheten til en fastpris senere. OBOS tilbyr leiligheter med deleie. Man kjøper en andel av boligen (minimum 50 prosent) og leier resten fra OBOS. Man kan kjøpe seg opp senere til en avtalt pris (fastpris justert med prisindeksen til Eiendomsverdi for det aktuelle området).

Disse ordningene reduserer behovet for lån som tilfredsstiller utlånsforskriften, sammenliknet med å fullfinansiere boligkjøpet med lån i banken. Leie-til-eie og deleie gjør det derfor mulig å komme inn i boligmarkedet med mindre egenkapital og lavere inntekt.

Foreløpig har disse ordningene begrenset omfang. Representanter fra OBOS oppga på et seminar i april 2022⁹ at OBOS har solgt om lag 700 boliger med en slik ordning og har som mål å tilby dette for 70 prosent av nye boliger. Krav om at bare 20 prosent av boenheter i et borettslag kan være til utleie setter begrensinger på hvor mye ordningene kan vokse.¹⁰

5.1 OBOS deleie – et eksempel

Det følgende eksempelet er basert på prisprospektet til en leilighet på 86 kvm BRA i Brekktunet borettslag i Fredrikstad¹¹. Leiligheten er priset til 6,88 millioner kroner, hvorav 4,1 millioner er fellesgjeld, se tabell 5.1. Med deleie på 50 prosent betaler man 3,44 millioner, hvorav 2,05 millioner er fellesgjeld. Med deleie reduseres kostnader for betjening av fellesgjeld, men det tilkommer markedsleie på 8 500 kroner per måned¹².

⁹<https://www.nbbl.no/frokostmote/veier-til-eie/>

¹⁰Hvis boliger leies ut av sosiale hensyn er grensen 30 prosent.

¹¹<https://nye.obos.no/ny-bolig/boligprosjekter/viken/as/brekktunet/brekktunet-hus-b-og-c/brekktunet-brekkeveien-17-19-hus-b-og-c-11/?propId=C3023#deleiepris>

¹²OBOS deleie kommer med en del krav. Kjøper må være medlem av OBOS. Deleid bolig skal være kjøpers primærbolig. Kjøper frasier seg mulighet til individuell nedbetaling av fellesgjeld til man eier hele boligen. Kjøper er fullt ansvarlig for oppussing og vedlikehold av hele enheten, og eventuelle investeringer vil ikke påvirke eierandelen. Det samme gjelder tillegg og endringer utover standard ved bestilling. Ved salg har OBOS, som medeier, forkjøpsrett til å tre inn i høyeste bud.

Tabell 5.1: Kjøpspris, innskudd, fellesgjeld og månedlige utgifter, Brekktunet borettslag. 1000 kroner

	Eie	Deleie	Differanse
Eierandel	100%	50 %	50 %
Pris	6881	3441	3440
Innskudd	2740	1370	1370
Fellesgjeld	4110	2055	2055
Felleskostnader per år, år 1-5	9,7	4,8	4,8
Felleskostnader per år, fra år 6	16,8	8,4	8,4
Leie	0	8,5	-8,5

I dette prosjektet er fellesgjelden avdragsfri de første fem årene. Felleskostnader inkluderer betjening av fellesgjeld. Vi legger til grunn at kjøper finansierer 15 prosent av kjøpesummen med egenkapital, og at restbeløpet lånes til 2 prosent rente og 30 års nedbetalingstid. Vi tar hensyn til rentefradraget både på egen gjeld og fellesgjelden. Som deleier har man mindre egenkapital i boligen og mindre lån som nedbetales med avdrag. Man får ikke fordelene av rentefradrag på leidedelene. Over fem år har deleier brukt om lag 200 000 kroner mer på sin bolig enn en som kunne kjøpe hele leiligheten, se tabell 5.2.

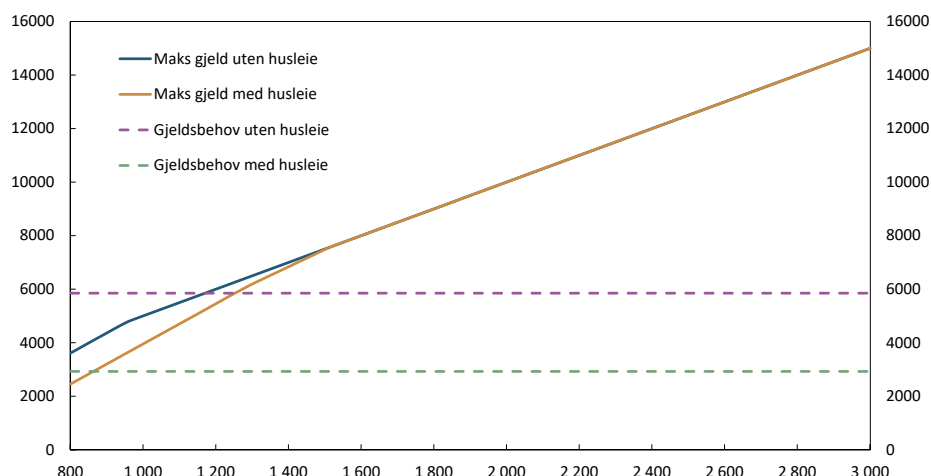
Tabell 5.2: Utgifter til bolig ved eie og deleie, Brekktunet borettslag. 1000 kroner

	Eie	Deleie	Differanse
Gjeldsbetjening, eget lån etter rentefradrag	171	35	35
Gjeldsbetjening, fellesgjeld etter rentefradrag	98	49	49
Leie	0	102	-102
Samlet betjening per år	169	186	-18
Totalt, første 5 år	843	932	-88
Av dette avdrag	223	112	112
Kostnad første 5 år	620	820	-200

Med deleie kommer man inn på boligmarkedet med mindre egenkapital. Siden lånet er halve størrelsen, holder det med halvparten så mye egenkapital som hvis man kjøper hele boligen. Kravet til inntekt ved et krav om maksimal gjeldsgrad på 5 blir også halvert – siden gjelden er halvparten så stor. På den annen side er kostnaden ved bolig høyere ved deleie. Det betyr at kravet til betjeningsevne binder sterkere. Kjøper av deleie får likevel en fordel i beregning av kravet for betjeningsevne, siden husleiedelen ikke stresstestes med 5 prosentpoeng eller har krav om avdrag, slik tilfellet er for den personlige gjelden. Forskjellen er illustrert i figur 5.1.

Skal man ta opp gjeld på nær 3 millioner, må et par uten barn ved 2 prosent rente ha en inntekt på om lag 870 000 kroner for å oppfylle kravet til betjeningsevne, se tabell 5.3. Skal man kjøpe hele boligen – og ta opp nesten 6 millioner i gjeld – må paret ha en husholdningsinntekt på

Figur 5.1: Maksimalt gjeldsopptak ved en rente på 2 prosent og oppfyllelse av det strengeste kriteriet av utlånsforskriftens krav til hhv. betjeningsevne og maksimal gjeldsgrad på 5. Par uten barn. Beregning med og uten husleie ved 50 prosent deleie. For ulike verdier på samlet inntekt (horisontal akse)



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

nesten 1,2 millioner kroner for å oppfylle kravet om at gjeldsgraden ikke skal overstige 5. Ved beregning av betjeningsevne er det tatt høyde for et avdragskrav på hele gjelden – også den delen av fellesgjelden som er knyttet til boligen.

Tabell 5.3: Gjeld og krav til egenkapital og inntekt ved ulike gjeldskrav. Bindende krav er uthevet. 1000 kroner

	Eie	Deleie	Differanse
Totalt lån, inkl. fellesgjeld	5849	2925	2924
Krav om egenkapital i bolig	1032	516	516
Krav om inntekt, gjeldsgrad=5	1170	585	585
Krav om inntekt gitt betjeningsevnekrav og 2 prosent rente	1090	870	220

Deleier kan kjøpe seg opp etter hvert som man har opparbeidet mer egenkapital. Skulle prisene ligge helt flatt, øker deleiers egenkapital fordi man har betalt avdrag på den delen av gjelden som er tatt opp i banken, se tabell 5.4. I et marked med stigende priser, øker verdien av egenkapitalen relativt mer enn kostnaden ved å øke eierandelen i boligen, slik at man trenger stadig mindre ekstra egenkapital for å tilfredsstille egenkapitalkravet ved et lånefinansiert kjøp av resten av boligen.

Tabell 5.4: Egenkapital (EK) i bolig og behov for mer egenkapital dersom deleier skal gå fra en eierandel på 50 prosent til 100 prosent for ulike eksempler på årlig boligprisvekst (bpv). 1000 kroner

	Eie	Deleie 50 prosent	Ytterligere EK ved kjøp av 100 prosent
EK år 0	1032	516	516
EK etter 5 år, 0 prosent bpv.	1255	628	404
EK etter 5 år, 3 prosent bpv.	2351	1176	21
EK etter 5 år, 6 prosent bpv.	3583	1792	0

6 Effekter av krav til belånings- og gjeldsgrad

Flere forskningsprosjekter i Norges Bank ser på hvordan utlånsforskriften virker på husholdningenes gjeld og finansielle sårbarhet. I hovedsak fokuseres det på tre temaer: (1) hva er effekten av krav til belåningsgrad på husholdningens finansielle sårbarhet, (2) hva er utlånsforskriftens rolle i å øke ulikhet i boligkjøp blant mulige førstegangskjøpere og (3) hva er effekten av krav til maksimal gjeldsgrad på gjeldsopptak.

6.1 Krav til belåningsgrad og husholdningenes sårbarhet

[Aastveit med fl. \(2022b\)](#) analyserer virkningen på gjeldsopptak blant norske husholdninger av krav til belåningsgrad. De ser også på hvordan krav til belåningsgrad påvirker andre deler av balansen til boligkjøpere og husholdningenes sårbarhet. Datagrunnlaget er tinglyste boligomsetninger i Statens kartverk, levert av Ambita, og Inntekts- og formuesstatistikken fra Statistisk sentralbyrå. Ved å bruke ulike metoder og sette søkelys på innføringen av boliglånsretningslinjer i 2010 og endringen i retningslinjene ved slutten av 2011 hvor kravet til belåningsgrad gikk fra 90 prosent til 85 prosent, trekker de tre hovedkonklusjoner.

For det første endrer krav til belåningsgrad husholdningenes gjeldsopptak og belåningsgrad. Blant annet har tilstrammingen i krav til belåningsgrad i 2011 sannsynligvis redusert aggregert kredittvekst i husholdningene med om lag 0,3 prosentpoeng. Til sammenlikning var den faktiske veksten i kreditt på litt i overkant av 5,8 prosent. Effekten er drevet både av en ekstensiv margin – færre kjøper bolig på grunn av kravene – men også av en intensiv margin. Sistnevnte kommer av at husholdninger som kjøpte bolig og som sannsynligvis ble påvirket av kravene, blant annet reduserer sin belåningsgrad etter at kravene ble strammet til, som illustrert i figur 6.1.

For det andre endrer krav til belåningsgrad andre deler av husholdningenes balanser. [Aastveit med fl. \(2022b\)](#) viser at husholdninger som kjøpte bolig og som sannsynligvis ble påvirket av

Figur 6.1: Fordelingen av belåningsgrad («Loan to value») for ulike år



Kilde: Aastveit med fl. (2022b)

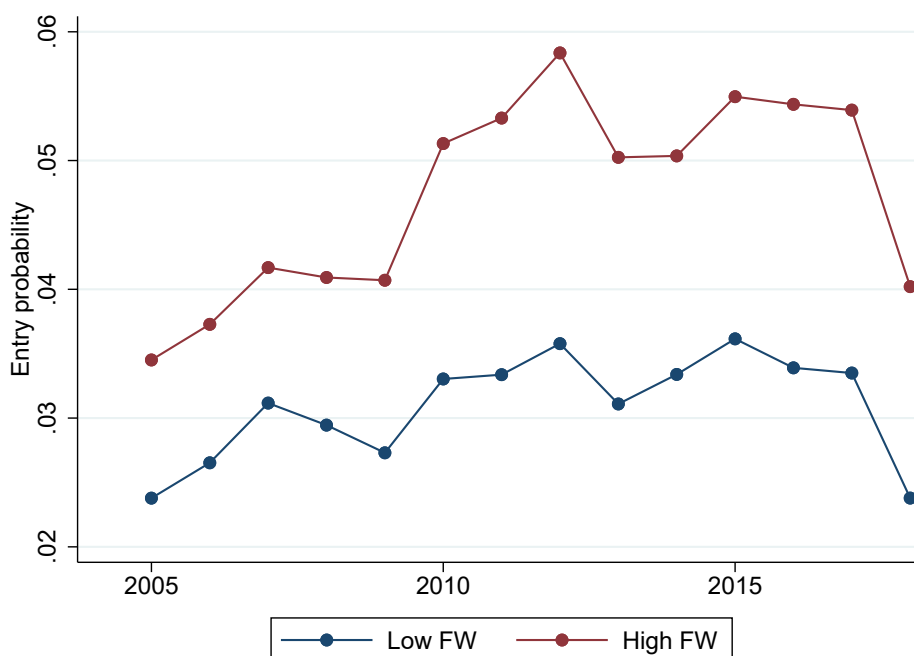
kravene, kjøper rimeligere boliger etter kravene. De finner også at husholdningene bruker mer av sine likvide midler i forbindelse med boligkjøp etter at kravene ble innført eller strammet til. Denne nedgangen i tilgjengelig likviditet i disse husholdningene er langvarig.

For det tredje diskuterer forfatterne hvordan krav til belåningsgrad påvirker husholdningenes sårbarhet. De benytter konsumvolatilitet som mål på sårbarhet og undersøker hvorvidt krav til belåningsgrad har redusert denne volatiliteten eller sårbarheten. På den ene siden gjør mindre gjeld og lavere belåningsgrad husholdningenes etterspørsel mindre sårbar for fall i eiendomspriser, jf. Mian med fl. (2013). På den andre siden vil en reduksjon i tilgjengelig likviditet gjøre husholdningenes etterspørsel mer følsom for endringer i inntekt, jf. Fagereng med fl. (2021). Totaleffekten av krav til belåningsgrad på husholdningenes konsumvolatilitet vil avhenge av hvilken av disse effektene som er størst. Ved å benytte egne og øvrige anslag på konsumtilbøyeligheter, hvordan disse påvirkes av belåningsgrad og tilgjengelig likviditet samt mikro- og makrodata på endringer i inntekt og eiendomspriser, finner de at krav til belåningsgrad sannsynligvis har liten effekt på husholdningenes konsumvolatilitet. Hvis noe, tyder deres anslag på at konsumvolatiliteten øker som følge av kravene. Dette skyldes nedgangen i tilgjengelig likviditet.

6.2 Fordelingsmessige effekter av krav til belåningsgrad

Aastveit med fl. (2022a) undersøker hvordan foreldrenes finansielle formue påvirker barns førstegangskjøp og om disse effektene har endret seg over tid. De benytter samme datamateriale som i Aastveit med fl. (2022b), samt koblinger mellom foreldre og barn i Inntekts- og formuesstatistikken. Inngangen i boligmarkedet, det vil si når man kjøper sin første bolig, er viktig i et marked med stigende boligpriser over lengre tid, siden det vil ha kraftige effekter for hvordan en persons formue utvikler seg over hele livsløpet. Analysen er foreløpig, men har to hovedfunn så langt. For det første finner analysen at det er forskjell i kjøpsansynlighet blant mulige førstegangskjøpere ut fra foreldrenes formue. Dette er illustrert i figur 6.2. Mulige førstegangskjøpere som har foreldre med finansiell formue over medianen (rød linje), har gjennomgående høyere sannsynlighet for å kjøpe sin første bolig i et gitt år enn de med foreldre med finansiell formue under medianen (blå linje). Analysen viser at om lag halvparten av forskjellen kan forklares av husholdningskarakteristika for mulige førstegangskjøpere, som egen inntekt, formue og utdanning.

Figur 6.2: Sannsynligheten for boligkjøp blant potensielle førstegangskjøpere, fordelt på om foreldres finansielle formue er over («High FW») eller under («Low FW») medianen

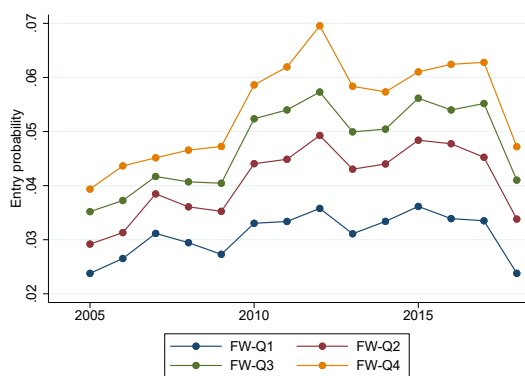


Kilde: Aastveit med fl. (2022b)

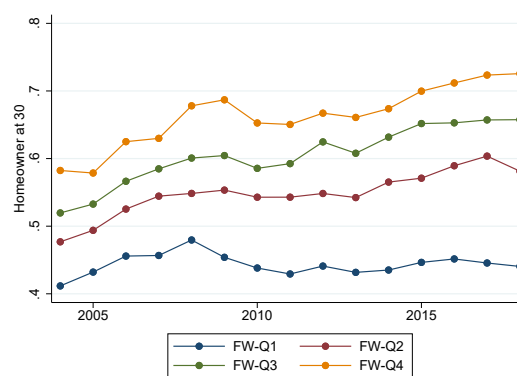
For det andre ser denne forskjellen i kjøpsansynlighet ut til å øke over tid. Utviklingen er hovedsakelig drevet av de med foreldre som har relativt lav finansiell formue. Figur 6.3

illustrer dette ved å dele mulig førstegangskjøpere inn i fire kvartiler ut fra foreldrenes finansielle formue. Figuren til venstre viser kjøps sannsynligheten for de ulike gruppene og illustrerer at økningen i forskjell i kjøps sannsynlighet hovedsakelig er drevet av de med foreldre i den laveste kvartilen. Figuren til høyre viser andelen boligeiere ved fylte 30 for de fire gruppene. Her er forskjellen mellom den nederste kvartilen og de øvrige gruppene enda klarere. Økningen i forskjell i kjøps sannsynlighet kan ha sammenheng med innføringen og senere innstramminger av boliglånsretningslinjene (og forskriften som kom i 2015), men andre forklaringer som effekten av høyere boligpriser kan ikke utelukkes.

Figur 6.3: Sannsynligheten for kjøp av første bolig og boligeierandel ved fylte 30 år, fordelt på hvilken kvartil foreldrenes finansielle formue tilhører (FW-Q1 - FW-Q4)



(a) Kjøp av første bolig



(b) Boligandel

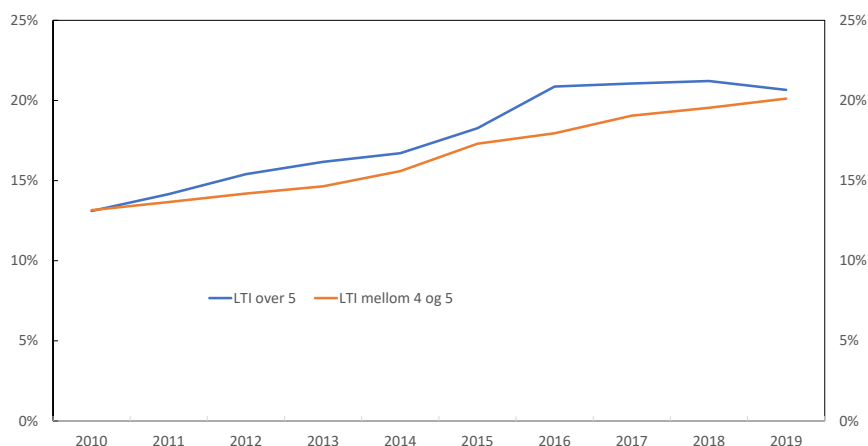
Kilde: Aastveit med fl. (2022a)

6.3 Effekten av krav til gjeldsgrad på husholdningenes gjeldsoptak

Haug (2022) bruker tilsvarende data som Aastveit med fl. (2022b) for å se på effekten av krav til gjeldsgrad (gjeld som andel av samlet inntekt) på utviklingen i husholdningenes gjeld. Ved å beregne gjeldsgrad for et utvalg fra inntektsstatistikken undersøker hun om innføringen av krav til gjeldsgrad ved starten av 2017 påvirker husholdningenes gjeldsoptak. Hun ser også på renteutgifter og sammensetningen av låntakere.

Andelen boligkjøpere med høy gjeldsgrad flater tydelig ut fra 2017 i analysen til Haug (2022), se figur 6.4. Betinget på en kontrafaktisk fordeling som utviklingen i 2017 testes opp mot, finner imidlertid ikke den økonometriske analysen at utflatingen er signifikant i dette punktet.

Figur 6.4: Utviklingen i andelen husholdninger med høy gjeldsgrad (LTI) i inntektsstatistikken

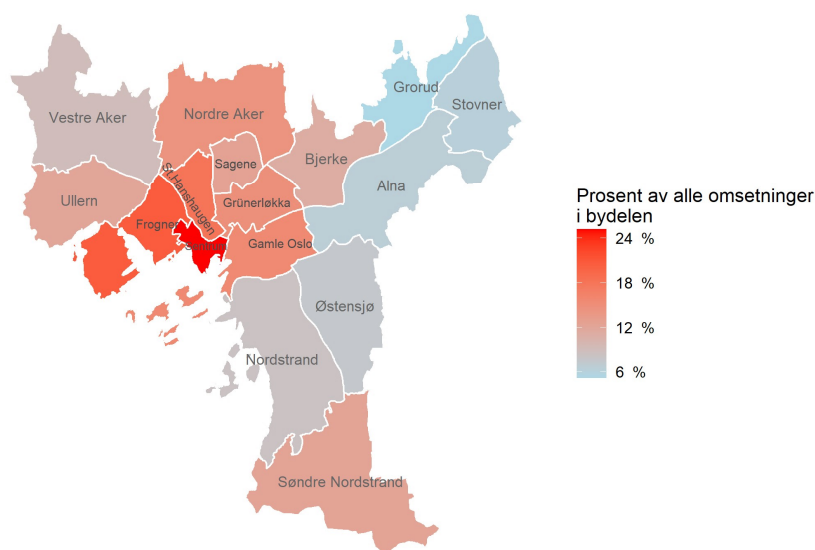


Kilde: Haug (2022)

6.4 Sekundærbolig i Oslo

Torkildsen (2022) ser på sekundærboligkjøp i Oslo og effekten av særkravet for belåningsgrad på sekundærbolig i utlånsforskriften. Torkildsen tar ut omsetningen av sekundærbolig i Oslo etter bydel. Ser man på sekundærboligkjøp som andel av alle omsetninger, er det betydelig variasjon mellom bydeler, se figur 6.5. Høyest andel finner vi i bydelene Frogner og St. Hanshaugen. På Frogner og St. Hanshaugen var omtrent hver femte omsatte leilighet en sekundærbolig, mens i Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, utgjør sekundærbolig mellom 12 og 15 prosent av omsetningene. I antall er det imidlertid flest sekundærboliger på Grünerløkka og i Gamle Oslo.

Figur 6.5: Sekundærboligkjøp i Oslo i 2017-2019 som prosentandel av boligkjøp fordelt på bydel

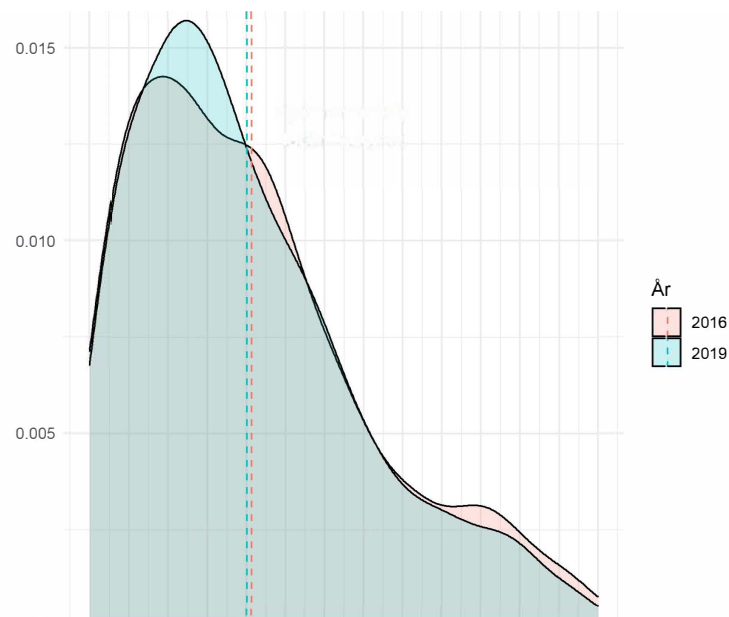


Kilde: [Torkildsen \(2022\)](#)

Utlånsforskriften inkluderer krav om at belåningsgrad på sekundærbolig ikke skal overstige 60 prosent. For primærbolig er tilsvarende grense 85 prosent. Det kan tenkes at lavere belåning på sekundærbolig kan kompenseres gjennom høyere belåning på primærbolig. Samlet belåningsgrad for sekundærboligkjøpere¹³ er noe lavere i 2019 enn i 2016, se figur 6.6, selv om skiftet er moderat. Torkildsen sin analyse finner ikke klare tegn på endret adferd etter at sekundærboligkravet kom inn i boliglånsforskriften.

¹³Utvalget er her avgrenset til husholdninger med sekundærbolig og registrerte leieinntekter. Dette for å ha søkelys på husholdninger som har kjøpt sekundærbolig som en investering fremfor de som kjøper sekundærbolig av hensyn til praktiske formål, slik som pendlerbolig.

Figur 6.6: Fordeling av samlet belåningsgrad hos sekundærboligkjøpere i Oslo. 2016 og 2019



Kilde: [Torkildsen \(2022\)](#)

Referanser

- AASTVEIT, K. A., E. E. BRANDSÅS, R. E. JUELSRUD, G. J. NATVIK, OG E. G. WOLD (2022a): “Parental Housing Support and Economic Inequality,” Utkast, Norges Bank.
- AASTVEIT, K. A., R. E. JUELSRUD, OG E. G. WOLD (2022b): “The Leverage Liquidity Tradeoff of Mortgage Regulation,” Oppdatert versjon av [Working Paper 6/2020](#), Norges Bank.
- FAGERENG, A., M. B. HOLM, OG G. J. NATVIK (2021): “MPC Heterogeneity and Household Balance Sheets,” *American Economic Journal: Macroeconomics*, 13, 1–54.
- HAUG, K. D. (2022): “Boliglånsforskriften og husholdningenes gjeld,” Masteroppgave, Økonomisk institutt. Universitet i Oslo.
- MIAN, A., K. RAO, OG A. SUFI (2013): “Household Balance Sheets, Consumption, and the Economic Slump*,” *The Quarterly Journal of Economics*, 128, 1687–1726.
- TORKILDSEN, L. R. (2022): “Sekundærboligkjøp i Oslo,” Masteroppgave, Økonomisk institutt. Universitet i Oslo.