

STAFF MEMO

Norske boligeiere har god
gjeldsbetjeningsevne

NR. 8 | 2022

KJERSTI-GRO LINDQUIST
HAAKON SOLHEIM
BJØRN HELGE VATNE



NORGES BANK

Staff Memo inneholder utredninger og dokumentasjon skrevet av Norges Banks ansatte og andre forfattere tilknyttet Norges Bank. Synspunkter og konklusjoner i arbeidene er ikke nødvendigvis representative for Norges Bank

© 2022 Norges Bank

Det kan siteres fra eller henvises til dette arbeid, gitt at forfatter og Norges Bank oppgis som kilde.

ISSN 1504-2596 (online)

ISBN 978-82-8379-245-4 (online)

Norske boligeiere har god gjeldsbetjeningsevne*

Kjersti-Gro Lindquist, Haakon Solheim, Bjørn Helge Vatne

Norges Bank, Finansiell stabilitet

Sammendrag

Gjeldsbetjeningsevne handler om å ha midler til å dekke utgifter til livsopphold og kostnader knyttet til å betjene lån. Vi bruker opplysninger på husholdningsnivå til å beregne et anslag på normale utgifter til livsopphold som dekker mat, annet alminnelig forbruk, strøm og faste utgifter på bolig, så vel som renteutgifter. Vi kobler dette opp mot informasjon om husholdningenes inntekt, gjeld, finansielle formue og boligformue. Litt over 1 prosent av husholdninger med bolig manglet inntekt til å dekke normale utgifter og rentekostnader i 2020. Halvparten av disse hadde mulighet til å dekke likviditetsunderskuddet ved å trekke på finansiell formue eller øke sitt boliglån. Vi viser hvordan økte priser på mat og strøm og høyere rente påvirker antallet husholdninger med svak gjeldsbetjeningsevne og andelen av gjeld som holdes av denne gruppen. Andelen husholdninger som kan få problemer med å betjene gjelden, vil øke ved en rask og markert økning i rentenivået. Gitt forholdet mellom gjeld og inntekt i 2020, er det først når renten kommer over 5 prosent at andelen i problemer stiger markert i andre grupper enn de med lavest inntekt.

*Synspunktene og konklusjonene i denne publikasjonen er forfatterens egne og deles ikke nødvendigvis av Norges Bank. De må derfor ikke rapporteres som Norges Banks synspunkter. Vi takker Henrik Borchgrevink og deltakere på seminarer i Norges Bank for innspill og kommentarer. Forfatterne er ansvarlige for eventuelle feil og mangler.

1. Innledning

Det siste året har prisene på en del nødvendige varer, som mat og strøm, økt. Også rentenivået har steget og ventes å stige ytterligere. Norske husholdninger har mye gjeld og de aller fleste har flytende rente. Husholdningenes lånerenter følger derfor i stor grad endringer i rentenivået, og både økte priser og renter påvirker ganske raskt husholdningenes økonomi, se [Poppe and Kempson \(2022\)](#). I denne analysen ser vi på hvordan økte priser og renter påvirker husholdningenes evne til å betjene gjelden.

Bankene er den viktigste kilden til kreditt i Norge. Store tap i bankene kan føre til dårligere tilgang på kreditt og bidra til å forsterke en nedgangskonjunktur. Over 90 prosent av bankenes utlån til husholdninger har pant i bolig. Om lag 70 prosent av husholdningene eier egen bolig. Kjøp av bolig er den viktigste kilden til å ta opp gjeld, se [Torstensen \(2020\)](#), og gjeld innebærer renteutgifter. Det er betydelige faste utgifter knyttet til å eie egen bolig, som for eksempel offentlige avgifter og skatt. I tillegg kommer utgifter til oppvarming. Fordi boliggjeld dominerer i bankene, avgrenser vi oss i denne studien til boligeiere.

Gjeldsbetjeningsevne handler om å ha tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold og kostnader knyttet til å betjene lån. I et velfungerende kredittmarked vil de fleste ha tilfredsstillende gjeldsbetjeningsevne når de tar opp lån¹, men endringer i livssituasjon eller økonomiske rammebetingelser kan endre dette. Idiosynkratiske hendelser som skilsmisse eller sykdom, kan ha stor betydning for den enkelte husholdning, men gir normalt ikke vesentlige effekter i makro. Endringer i økonomiske betingelser, som økte renter, høyere arbeidsledighet eller nedgang i reallønninger, kan derimot ramme bredt, og få konsekvenser på tvers av store grupper av husholdninger. I dette arbeidet gjør vi beregninger av hvor mange husholdninger som hadde svak gjeldsbetjeningsevne i 2020, som er siste året vi har et fullstendig tallsett fra. Deretter beregner vi hvordan antall sårbare husholdninger påvirkes av endringer i renter og levekostnader.

Siden midten av 1990-tallet har tapene på utlån til husholdningene vært lave. Med høyere kostnader vil flere stå i fare for ikke å kunne dekke normale utgifter og renter. For å forstå konsekvensene for bankene og finansiell stabilitet må vi kunne tallfeste hvor mange husholdninger dette gjelder, og hvor mye av gjelden denne gruppen sitter på. Vi ønsker også å si noe om denne gruppen har sparing som kan dekke opp et slikt

¹I den grad markedet ikke selv sikrer at lånekundene har tilfredsstillende gjeldsbetjeningsevne, har norske myndigheter innført en utlånsforskrift som stiller krav ved lån til husholdninger, se [Forskrift om finansforetakenes utlånspraksis \(utlånsforskriften\)](#).

likviditetsunderskudd for en periode. Hvis gruppen utsatte husholdninger skulle øke markert, må vi også forvente at bankenes tap på utlån til husholdningene over tid kan øke.

Vi tar utgangspunkt i siste årgang med tall fra Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger ([Statistisk Sentralbyrå \(2022c\)](#)), som går frem til og med 2020. Statistikken baserer seg på informasjon fra skattemeldingen til de personene som bor i samme boenhet. Vi beregner så normale utgifter til livsopphold for husholdninger som eier egen bolig, basert på husholdningens størrelse og bolig i 2020. Vi beregner renteutgifter basert på størrelsen på husholdningenes gjeld ved utgangen av året. Vi finner at de fleste husholdningene i 2020 var godt stilt til å dekke normale utgifter og renter, men at en liten gruppe, hovedsakelig med lave inntekter, ikke hadde tilstrekkelige inntekter til å dekke disse utgiftene. Vi viser hvilke grupper som kan være sårbare dersom normale utgifter skulle øke mer enn inntektene, og dersom rentenivået skulle bli høyere.

Inntektsunderskudd er ikke en tilstrekkelig betingelse for manglende gjeldsbetjenings- evne. Husholdninger som har lav inntekt, kan ha andre aktiva de kan trekke på i en periode for å dekke underskudd. Med utgangspunkt i brutto finansformue definerer vi et mål på disponibel finansformue. Vi identifiserer også fri boligformue som husholdningene kan bruke til å øke sitt boliglån innenfor kravet til belåningsgrad i boliglånsforskriften. Dette gir en ramme for hvor mye av formuen husholdningen kan bruke til å dekke et likviditetsunderskudd.

Analysen er statisk, og vi lar husholdningenes inntekt, finansformue, bolig og størrelse ligge fast. Vi tar ikke hensyn til at en husholdning i en situasjon med økonomisk stress kan bytte bolig og forsøke å spe på inntekten ved å jobbe mer. Noen husholdninger vil også kunne få støtte fra familie. De beregnede levekostnadene er ment å representere et fast basisforbruk, men i en virkelig situasjon vil noen av disse kostnadspostene kunne justeres. Vi legger også til grunn at sammensetningen av basisforbruket ligger fast, selv om prisen på noen varer skulle stige mer enn andre. For enkelthusholdninger kan normale utgifter avvike fra de anslagene som er gjort her. Analysen er ikke egnet for å si noe om utfordringene til én særskilt husholdning, men for grupper av husholdninger kan vi anta at resultatene er mer robuste.

Vi forutsetter at forholdet mellom inntekt og gjeld ligger fast når vi endrer renten, selv om det ofte vil være slik at lønnsveksten er høy når renten er høy. I perioder med høye renter og høy lønnsvekst, kan husholdningene justere gjeld og formue over tid. På den annen side kan perioder med stress i form arbeidsledighet og fallende boligpriser, gjøre endringer vanskelig. Effektene vi viser bør tolkes som ekstremutfall

ved plutselige, uventede sjokk til utgifter og renter. Det er ment å belyse hvor store grupper som vil måtte gjøre endringer i sin tilpasning ved ulike typer kostnadssjokk for å unngå mislighold. Det er også viktig å påpeke at husholdninger vil gjøre tilpasninger som følge av høyere renter eller reallønnsnedgang før de kommer så langt at gjeldsbetjeningen er truet. Det kan påvirke makroøkonomiske størrelser.

Dette arbeidet bygger på snart 20 år med analyser av mikrodata på husholdninger i Norges Bank. Det første arbeidet på husholdningenes økonomiske marginer ble publisert av i Penger og kreditt tilbake i 2006, se [Vatne \(2006\)](#)). Vatne fant at husholdningenes samlede økonomiske marginer økte kraftig fra slutten av 1980-tallet fram til 2004. Årsaken var god vekst i inntektene, samtidig som en lavere andel av inntektene gikk til alminnelige levekostnader og gjeldsbetjening. [Lindquist et al. \(2014\)](#) oppsummerte arbeidet på mikrodata frem til 2014. De finner at fordelingen av gjeld på tvers av alder har endret seg over tid, med mer av gjelden hos eldre husholdninger og mindre hos yngre. [Solheim and Vatne \(2013\)](#) finner at misligholdsraten på utlån til husholdningene fra norske banker og kredittforetak falt etter bankkrisen på 1990-tallet og holdt seg lav etter tusenårsskiftet. De etablerer et rammeverk hvor kredittrisiko oppstår i husholdninger som på samme tid har høy gjeld, lav gjeldsbetjeningsevne og dårlig pantesikkerhet. Selv om gjeldsbelastningen har økt til historisk høye nivåer, har andelen av gjelden som holdes av husholdninger med dårlig gjeldsbetjeningsevne og lav pantesikkerhet falt siden begynnelsen av 1990-tallet. Størrelsen på den utsatte gruppen vil imidlertid være sensitiv for sjokk, som økte renter, lavere kjøpekraft eller fall i boligprisene.

2. Informasjon om husholdningene – avgrensning av utvalg

Vi kobler informasjon fra flere ulike registre.² Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger, [Statistisk Sentralbyrå \(2022c\)](#) basert på skattemeldingen, inneholder opplysninger om husholdningenes størrelse, alder på hovedinntektstaker, inntekt, formue og gjeld. Fra grunnboka [Kartverket \(2022a\)](#) og matrikkelen [Kartverket \(2022b\)](#) i Kartverket kan vi blant annet finne boligtype og størrelse på boligen.

²Vi benytter pseudonymiserte data, dvs. data der blant annet personnummer er erstattet med et løpenummer. Vi retter ikke søkelys mot enkelthusholdninger men benytter dataene til å konstruere relevante aggregater.

Tabell 1: Utvalget av husholdninger i analysen

	Antall (1000)	Gjeld (Mrd)	Inntekt etter skatt (Mrd)	Finansformue (Mrd)
Alle	2 512	3 724	1 562	3 344
Boligeiere 20-90 år ¹⁾	1 698	3 283	1 097	2 669
Etter trunkering ²⁾	1 652	3 098	1 019	1 520
Reduksjon i % av boligeiere	2,68	5,64	7,17	43,06

1) De med hovedinntektstaker under 20 og over 90 år er ekskludert.

2) De med 1% høyeste og laveste inntekt og de med 1% høyeste finansformue er ekskludert.

I dette arbeidet har vi søkelys på evnen til å betjene den gjelden husholdningene allerede har tatt opp. Det meste av husholdningenes gjeld er knyttet til pant i bolig, og vi avgrensner derfor utvalget vårt til boligeiere. Blant yngre yngre og eldre boligeiere har mange et forhold mellom inntekt, gjeld og formue som skiller seg betydelig fra gjennomsnittshusholdningen. Vi inkluderer derfor bare husholdninger hvor hovedinntektstaker er mellom 20 og 90 år. Etter en slik avgrensning sitter vi igjen med om lag 1,7 millioner husholdninger, som utgjør nesten 70 prosent av husholdningene i inntektsstatistikken, se tabell 1. Disse husholdningene holder litt under 90 prosent av husholdningenes samlede gjeld, og har om lag 70 prosent av husholdningens samlede inntekt etter skatt.

Husholdninger med svært lav inntekt i inntektsstatistikken kan ha støtte fra sosiale trygdeordninger, ha lav inntekt på grunn av skatteplanlegging eller være i en situasjon med midlertidig lav inntekt for eksempel. Dette gjør gruppen veldig heterogen. Vi tar derfor ut husholdningene med 1 prosent lavest inntekt. Husholdninger med høy inntekt eller stor finansiell formue har ofte mye fleksibilitet i sin økonomiske tilpasning. En statistisk analyse er derfor mindre relevant for disse, og vi velger derfor også å ta ut husholdningene med 1 prosent høyest inntekt og de med 1 prosent høyest finansiell formue. Samlet reduserer dette utvalget ytterligere med om lag 45 000 husholdninger.

Vårt utvalg omfatter dermed om lag 65 prosent av husholdningene. Disse holder over 80 prosent av husholdningenes gjeld, vel 60 prosent av husholdningenes inntekter og 45 prosent av husholdningenes brutto finansformue. Den lave andelen av brutto finansformue reflekterer i stor grad skjevfordelingen i eierskap av verdipapirer, og da særlig unoterte aksjer.

Tabell 2: Inntektsgrupper (inntektskvintiler) og kjennetegn ved disse. 1000 kr

Inntekts- gruppe	Inntekt etter skatt			Gjennomsnitt		
	Min	Max	Gjennomsnitt	Gjeld	Boligverdi	Finansformue
1	148	322	264	629	2959	595
2	322	445	381	1190	3271	626
3	445	625	526	1655	3733	796
4	625	891	755	2334	4328	963
5	891	2100	1153	3568	6008	1619

Vi deler utvalget i fem like store grupper (inntektskvintiler) etter inntekt etter skatt, men før skattefradraget for renteutgifter. Hver gruppe har litt over 330 000 husholdninger. Laveste inntektsgruppe har en inntekt etter skatt på mellom 148 000 kroner og 322 000 kroner, se tabell 2. Høyeste husholdningsinntekt i vårt utvalg er om lag 2 100 000 kroner. Som forventet har de med høyest inntekt også i gjennomsnitt mest gjeld, dyrest bolig og størst finansformue.

3. Husholdningenes normale utgifter

Forbruksinstituttet SIFO ved OsloMet utarbeider et referansebudsjett ([SIFO \(2022\)](#)) for hva en husholdning trenger til mat, klær, transport m.m. Referansebudsjettet brukes når bankene skal vurdere hvor stort boliglån en lånesøker kan få. Referansebudsjettet viser kostnadene ved å leve på et forbruksnivå der en ikke skiller seg for mye ut, men budsjettet oppfattes som ganske restriktivt³. Vi har lagt til grunn et referansebudsjett som også inkluderer bil. Det betyr at vi overvurderer de normale utgiftene til livsopphold noe for en del små husholdninger i de største byene. Referansebudsjettet øker med husholdningens størrelse men tar samtidig hensyn til at en husholdning vil spare på å være flere. Når vi beregner levekostnader, har vi informasjon om antall husholdningsmedlemmer, men ikke alder og kjønn på disse.

Referansebudsjettet til SIFO omfatter ikke kostnader til husvære, verken leie eller eie. Som boligeier har man en rekke faste utgifter, blant annet offentlige avgifter og forsikring. Dessuten har et flertall av norske kommuner innført eiendomsskatt. Huseierne publiserer i samarbeid med Samfunnsøkonomisk analyse årlig en bokostnadsindeks med anslag på utgifter til en bolig på 120 kvadratmeter på kommunenivå ([Huseierne \(2020\)](#)). Vi bruker bokostnadsindeksen til å anslå utgifter til forsikring

³Referansebudsjettet legges blant annet til grunn for beregning av utgifter til livsopphold for husholdninger som inngår en gjeldsordning.

og offentlige avgifter på kommunenivå, men justerer for boligstørrelse og boligtype der denne er kjent. Der boligstørrelse ikke er kjent, legger vi til grunn en bolig på 120 kvm.

For eiendomsskatt bruker vi tallene per kommune som er publisert av Statistisk sentralbyrå ([Statistisk Sentralbyrå \(2022a\)](#)). Vi bruker oppgitt likningsverdi i inntektsstatistikken for vurdering av eiendomsskatt. Der husholdningen eier flere boliger, legger vi til grunn eiendomsskatten i kommunen hvor husholdningen har sin primære adresse.

Utgifter til strøm er en vesentlig kostnad for boligeiere. Gjennomsnittlig energikonsum per kvadratmeter – justert for husholdningsstørrelse⁴ – er basert på tall fra Statistisk sentralbyrå ([Statistisk Sentralbyrå \(2022b\)](#)), men med lavere energibruk hvis boligen er en leilighet. Faste kostnader er basert på informasjon fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Huseierne. Vi tar hensyn til differensiering av merverdiavgift og elektrisitetsavgift på tvers av kommunene. I våre beregninger for 2020 er det lagt inn en gjennomsnittlig variabel strømpris på 0,38 kroner per kWh. Det er på linje med et snitt for strømprisen til husholdningene før merverdiavgift i perioden 2012-2021, men er høyere enn den faktiske strømprisen i 2020, som var 19 øre. For 2020 legger vi til grunn samme variable strømpris over hele landet.

Vi antar at strømforbruket ligger fast selv om prisen stiger. I praksis vil mange husholdninger både kunne subsidiere mellom ulike energiformer og kutte strømforbruket noe når prisene øker. Over tid vil husholdningene kunne investere i strømsparende tiltak. Vi har imidlertid ikke et godt grunnlag for å si noe generelt om priselastisitet i husholdningenes strømforbruk. Merk at summen av avgifter, eiendomsskatt og strøm ikke reflekterer en implisitt leiepris på bolig. Anslåtte utgifter reflekterer de løpende kostnadene husholdningen må dekke for at boligen de eier skal kunne brukes.

Vi har lagt til grunn at alle betaler samme rente, og at rentefradraget på skatten er 22 prosent. Gjennomsnittlig rente i 2020 var 2,3 prosent. Vi skiller ikke mellom boliggjeld, studiegjeld og forbruksgjeld. For boligeiere er det aller meste av gjelden med pant i bolig. I praksis vil det være forskjeller i rente mellom ulike grupper, men forskjellene i rente på tvers av boliglån med sikkerhet for husholdninger med normal betalingshistorikk er relativt små. Samme rente gjør det enklere å sammenlikne effekter av renteøkninger på tvers av grupper.

⁴Tallene er basert på forbruksundersøkelsen fra 2012. For husholdninger som bor i leilighet er strømkonsumet redusert med 25 prosent per kvadratmeter.

Vi konsentrerer oss om normale utgifter og renteutgifter, fordi dette er mest kritisk i en kortvarig periode med økonomisk stress. Over tid er dette ikke et tilstrekkelig mål på samlede årlige utlegg. Vedlikehold er nødvendig for å opprettholde boligens verdi over tid. Videre vil husholdninger med lån uten pant eller med lån som har belåningsgrad over 60 prosent, etter utlånsforskriften normalt måtte betale avdrag minst tilsvarende 30 års nedbetalingstid. I en periode med økonomisk stress legger vi til grunn at husholdningen kan forskyve slike utgifter.

Mat og annet nødvendig konsum som klær og transport, er de største utgiftspostene relativt til inntekt etter skatt. Utgiftene til mat, som andel av inntekt, samsvarer om lag med det som ble rapportert i Forbruksundersøkelsen i 2012.⁵ Alle postene i normale utgifter utgjør en større andel av inntekt etter skatt for de laveste inntektsgruppene, også når vi tar hensyn til forskjeller i husholdnings- og boligstørrelse. Renteutgifter utgjør derimot om lag samme andel av inntekten på tvers av alle inntektsgrupper, noe som reflekterer at de med høyest inntekt har mest gjeld, se tabell 3.

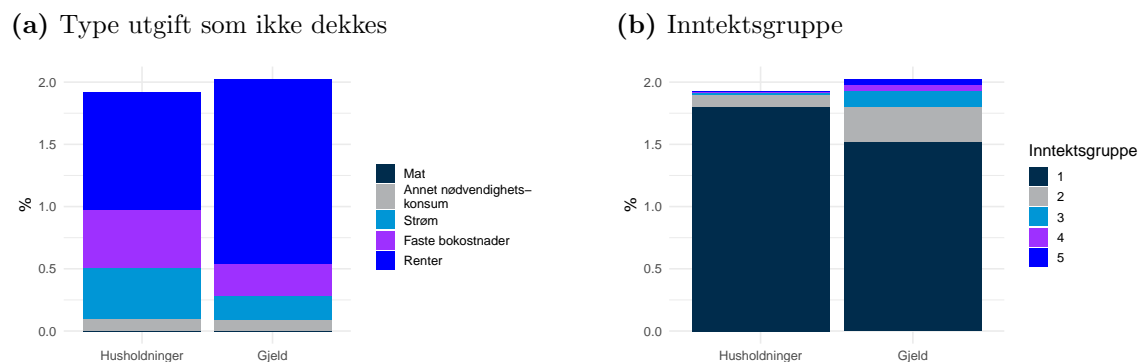
Tabell 3: Normale utgifter og renter som andel av inntekt etter skatt (før rentefradrag). Gjennomsnitt. Prosent

Inntekts- gruppe	Mat	Annet nødven- dighetskonsum	Faste bo- kostnader	Strøm	Renter	Fri inntekt
1	14,9	43,3	9,1	4,7	5,5	22,4
2	10,6	30,3	6,5	3,3	7,2	42,1
3	9,4	24,1	5,1	2,6	7,3	51,5
4	9,1	19,8	4,2	2,1	7,2	57,6
5	6,6	13,7	3,3	1,6	7,2	67,6
Alle	8,9	21,6	4,7	2,4	7,1	55,4

Tabell 3 viser at de med lav inntekt er særlig sårbare for høyere normale utgifter, mens høyere renter i større grad også rammer de med høy inntekt. En økning i renten vil koste litt mer som andel av samlet inntekt for de med høyest inntekt enn for de med laveste inntekt, fordi de med høyest inntekt har mer gjeld i forhold til inntekt. Når det er sagt, har de med høyest inntekt størst “fri inntekt” - inntekt som ikke må

⁵Se Forbruksundersøkelsen ([Statistisk Sentralbyrå \(2013\)](#)) for forbrukstall og Inntektsstatistikk for husholdninger ([Statistisk Sentralbyrå \(2022c\)](#)) for tall for inntekt etter skatt. Vi har litt høyere anslag på strømutfgifter enn Statistisk sentralbyrå ([Halvorsen \(2022\)](#)), som finner at den laveste inntektsdesilen i Sør-Norge vinteren 2020-21 brukte om lag 3,2 prosent av disponibel inntekt på strøm, mens den høyeste inntektsdesilen brukte 0,7 prosent. Analysene er basert på ulike utvalg og også tildels ulike priser. Vi inkluderer andre avgifter enn merverdiavgift og nettleie.

Figur 1: Andel som ikke har inntekt til å dekke normale utgifter til livsopphold og renter



brukes til å dekke normale utgifter eller renter. Den høyeste inntektsgruppen har i snitt over tre ganger mer i fri inntekt som andel av inntekt etter skatt enn den laveste, og har dermed mye større fleksibilitet til å dekke økte utgifter av alle slag, også økte renter. Ett prosentpoeng økning i renten reduserer fri inntekt i laveste inntektsgruppe med nesten 11 prosent, mens det reduserer fri inntekt i høyeste inntektsgruppe med litt over 4,5 prosent.

For å illustrere husholdningens evne til å dekke ulike utgifter, sorterer vi kostnadspostene i prioritert rekkefølge. Alle husholdningene i utvalget har nok inntekt i 2020 til å dekke utgifter til mat, følgelig er det ingen synlig boks for mat i figur 1. Knappe 2 prosent av husholdningene har ikke nok inntekt til å dekke summen av det vi definerer som normale utgifter og renter, gitt den boligen de eide i 2020. Disse holder vel 2 prosent av samlet gjeld i utvalget. Et flertall av husholdningene som ikke kunne dekke sine utgifter var i den laveste inntektsgruppen. De holdt det meste av gjelden i husholdninger med inntektsunderskudd. Samtidig holdes relativt mye av denne gjelden av de relativt få husholdningene med inntektsunderskudd som er i høyere inntektsgrupper.

4. Finansielle buffere

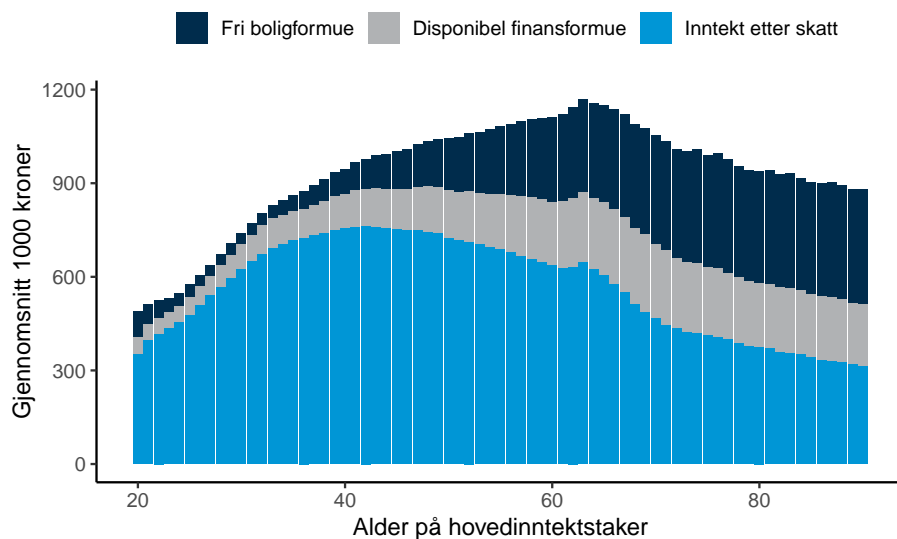
En husholdning som har oppsparte midler eller tilgang på kreditt, kan tåle perioder hvor kostnadene overstiger inntektene. For noen husholdninger vil det være et valg å ha lave inntekter, for eksempel fordi man tar et friår fra arbeidslivet eller jobber redusert i småbarnsfasen. Pensjonister kan velge å sitte i en stor bolig eller ha mye gjeld, som de betjener ved å trekke på oppsparte midler.

Brutto finansformue består av både bankinnskudd, fond og aksjer. Innskudd er nor-

malt svært likvide, fond og noterte aksjer har varierende likviditetsgrad. Unoterte aksjer kan være vanskelig å realisere. Inntektsstatistikken er ikke tilstrekkelig til å gi en god avgrensing av hva som kan brukes til løpende utgifter eller ei. Vi velger å legge til grunn som en forenklende forutsetning at en andel av hele brutto finansformue står til disposisjon.

Vi gjør to avgrensinger av finansformuen for å finne det som er disponibelt for å dekke normale utgifter og renter. Først trekker vi fra to månedslønner. Innskudd på konto i inntektsstatistikken inkluderer deler av en månedslønn som skal dekke forventet forbruk fram til neste lønning. Dette er derfor ikke oppsparte midler. Husholdninger må dessuten ha et minimum av likvide midler til å dekke uforutsette utgifter. Videre legger vi til grunn at husholdningene bare kan bruke 20 prosent av gjenstående finansformue til å dekke et likviditetsunderskudd per år. Denne antagelsen reflekterer at vi lar finansformue kunne dekke et underskudd som kan vedvare over noe tid. Finansformuen er ujevnt fordelt på tvers av husholdninger, men gjennomgående har eldre større disponibel finansformue enn de yngre, se figur 2.

Figur 2: Fri boligformue, likvid finansformue og inntekt etter skatt



I tillegg har mange husholdninger boligformue. Boligformue er i utgangspunktet ikke likvid, men kan brukes som pant. Vi legger til grunn at dersom gjelden utgjør mindre enn 60 prosent av estimert boligverdi kan husholdningen øke belåningen.⁶ Vi lar

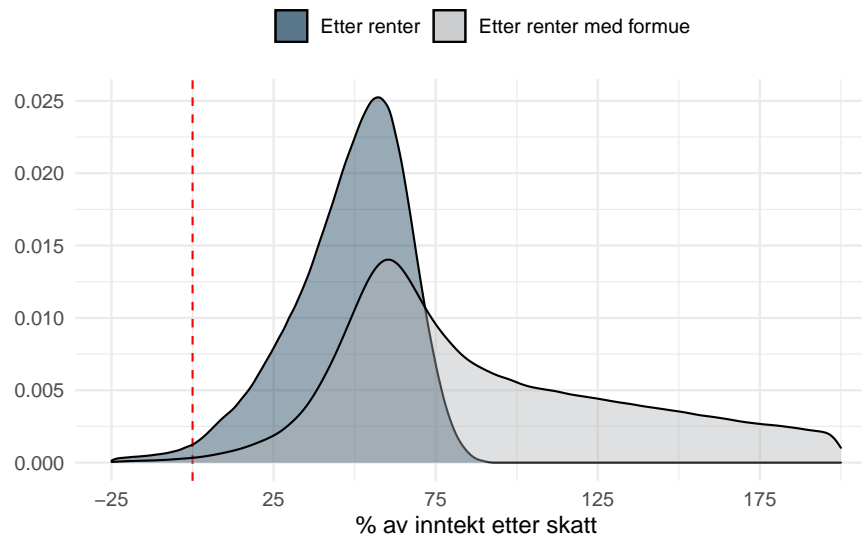
⁶En belåningsgrad på 60 prosent er grensen i utlånsforskriften for når banken kan gi lån med

gjelden kunne øke med 20 prosent av ledig panteverdi opp til 60 prosentgrensen. Dette er “fri boligformue”, og det er særlig husholdninger over 50 år som har mye slik formue. Denne gruppen har både nedbetalt gjeld og fått gevinster fra økte boligpriser som følge av lang fartstid i boligmarkedet. For eldre husholdninger er den frie boligformuen i gjennomsnitt større enn den disponible finansielle formuen.

Hvorvidt bankene faktisk vil utvide lånerammen til husholdninger med betalingsproblemer er selvfølgelig usikkert. Men i en situasjon med forbigående makroøkonomisk stress samtidig som sikkerheten for lånet vurderes som god, kan bankene ha sterke incentiver til for eksempel å la rentene påløpe lånet istedenfor å påtvinge en betalingsløsning.

Bare en liten andel av husholdningene har ikke nok inntekt eller formue til å dekke normale utgifter og renteutgifter, se figur 3. For storparten av husholdningene er inntekten tilstrekkelig. Det er en konsentrasjon av husholdninger med et likviditetsoverskudd på nærmere 60 prosent av inntekt etter skatt. Dette gjelder både når vi bare trekker inn inntekt og når vi inkluderer både inntekt og formue. Når vi tar hensyn til formue, er det en stor gruppe som har tildels betydelig likviditetsoverskudd.

Figur 3: Fordeling av husholdninger etter likviditetsoverskudd (inntekt med og uten formue fratrukket normale utgifter og renteutgifter) som andel av inntekt etter skatt

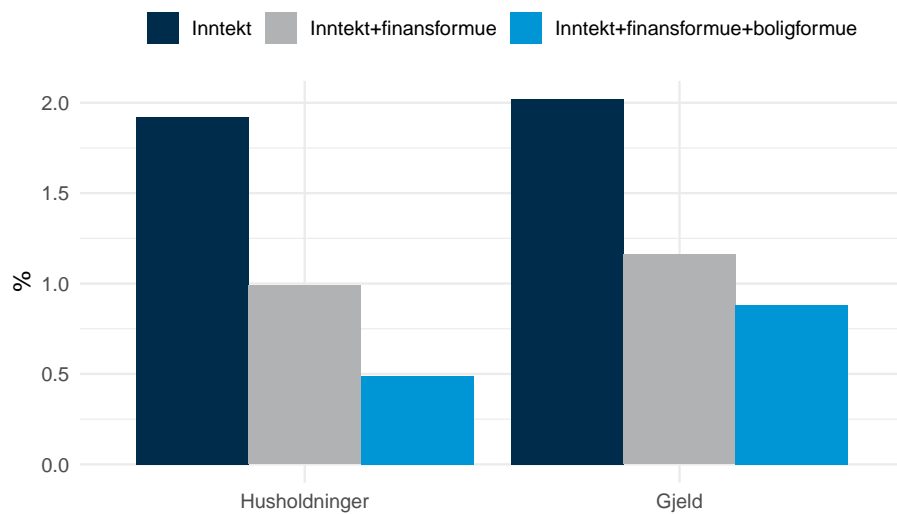


pant i bolig uten å kreve avdrag.

5. Husholdningenes gjeldsbetjeningsevne i 2020

Svak gjeldsbetjeningsevne defineres som at husholdningen ikke har tilstrekkelig med inntekt, disponibel finansformue eller fri boligformue til å dekke normale utgifter og renteutgifter på gjelden. Mangler dette, er det vanskelig å unngå mislighold og banken kan være bedre tjent med at husholdningen må gå over i en gjeldsordning.

Figur 4: Andel husholdninger som ikke kan dekke normale utgifter og renter i 2020, og deres andel av gjelden, etter henholdsvis bruk av inntekt, likvid finansformue og fri boligformue

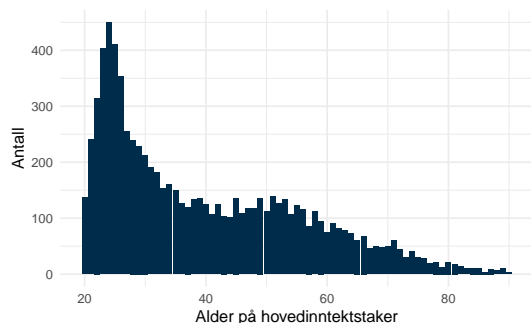


Under 2 prosent av husholdningene hadde ikke tilstrekkelig inntekt til å dekke normale utgifter og renter, se figur 4. Disse holdt nær 2 prosent av gjelden. Tar vi hensyn til disponibel finansformue og fri boligformue, reduseres andelen husholdninger med svak gjeldsbetjeningsevne til litt under 0,5 prosent. Disse holdt litt under 0,9 prosent av gjelden i vårt utvalg.

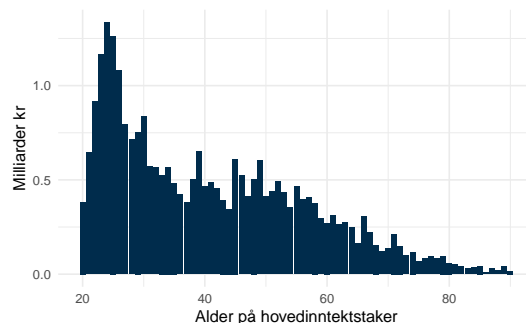
Den største gruppen boligeiere med svak gjeldsbetjeningsevne hadde en hovedinntektstaker på rundt 30 år, se figur 5. Samtidig ser vi at når husholdningene nærmer seg 60 år, avtar antall husholdninger med problemer markert.

Figur 5: Husholdninger som ikke kan dekke normale utgifter og renter med inntekt og formue, og deres gjeld. Etter alder på hovedinntektstaker

(a) Antall husholdninger

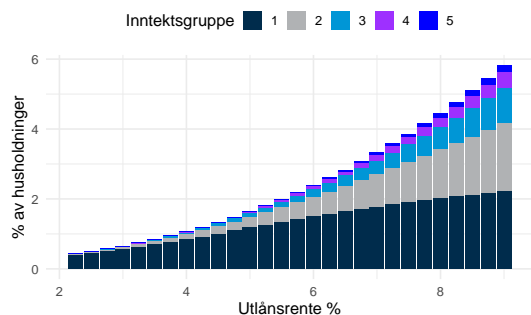


(b) Gjeld

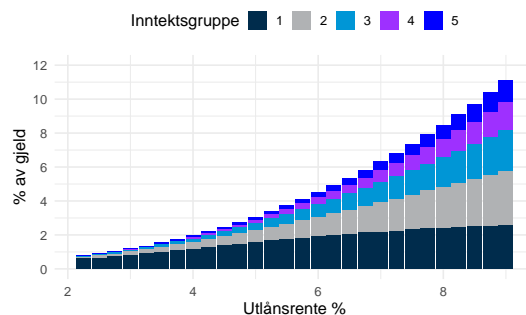


Figur 6: Andel husholdninger som ikke kan dekke normale utgifter og renter med inntekt og formue, og deres andel av gjelden. Etter inntektsgruppe og rente

(a) Andel husholdninger



(b) Andel gjeld



6. Rentesensitivitet

Gitt det høye gjeldsnivået i mange husholdninger, har økte renter stor betydning for de samlede utgiftene. Med økte renter øker andelen husholdninger som ikke kan dekke normale utgifter og renter også i de øvre inntektsgruppene markert, se figur 6. Når rentenivået kommer over 5 prosent, får flere husholdninger i inntektsgruppe 2 problemer.⁷ I inntektsgruppe 3 er det tegn til at flere får problemer når renten

⁷Merk at Norges Bank har anslått at normal realrente ligger rundt 0 prosent. Hvis Norges Bank når sitt inflasjonsmål på 2 prosent, skulle det implisere en styringsrente på om lag 2 prosent, og en boliglånsrente på mellom 3,5 og 4 prosent. På slike rentenivåer er andelen husholdninger som ikke kan dekke normale utgifter og renter på moderate nivåer.

kommer opp mot 8 prosent. Hvis renten skulle komme opp mot 10 prosent, vil også betydelig flere i høyere inntektsgrupper kunne få problemer med å betjene gjelden. Siden disse har høyere gjeld, bidrar det til en vesentlig økning i andel gjeld som kan være utsatt for mislighold.

7. Strømprissensitivitet

I 2020 var strøm en moderat utgiftspost i husholdningsbudsjettet, se tabell 3. I 2022 har strøm blitt solgt til opp mot 10 kroner per kWh. Snittprisen i 2. kvartal 2022 var ifølge Statistisk sentralbyrå 124 øre før merverdiavgift, over 3 ganger snittprisen på strøm i perioden 2012-2021. Det dekker over store forskjeller mellom ulike strømsoner. Ifølge NorgesEnergi var snittprisen i sørlige strømsoner i september 2022 på 448 øre (NorgesEnergi (2022)). Effekten dempes av at regjeringen har innført strømstøtte på strømforbruket i primærbolig. Fra september dekker staten 90 prosent av den variable strømprisen over 70 øre, gitt at samlet forbruk er under 5000 kWh per måned.

Vi holder de andre faktorene fast og endrer den variable strømprisen for et gitt strømforbruk. Med årlig strømpris på nivå med det vi så i september 2022, men med strømstøtte, er effekten at andelen husholdninger med svak gjeldsbetjeningsevne øker fra vel 0,5 til 0,8 prosent, se figur 7. Det er en økning på nær 50 prosent, og omfatter om lag 8 000 husholdninger. Uten strømstøtte hadde antallet med problemer kunne økt til nær 3 prosent av husholdningene, se figur 7c. Dette ville vært en seksdobling og betydd om lag 32 000 nye husholdninger i problemer. Med høy strømpris rammes ikke bare den laveste inntektsgruppen, men også husholdninger med stor bolig i høyere inntektsgrupper. Se Dalen and Halvorsen (2022) for en mer omfattende analyse av økonomiske konsekvenser av høye kraftpriser og strømstøtte.

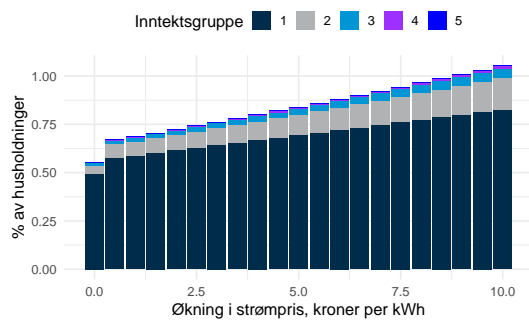
8. Konsekvensen av at flere kostnader øker samtidig

Pengepolitisk rapport 3/2022 (Norges Bank (2022)), tegner et bilde med økte renter, økte matvarepriser og dyrere strøm i 2023. Samtidig øker også inntektsveksten, og gjeldsveksten anslås lavere enn inntektsveksten.

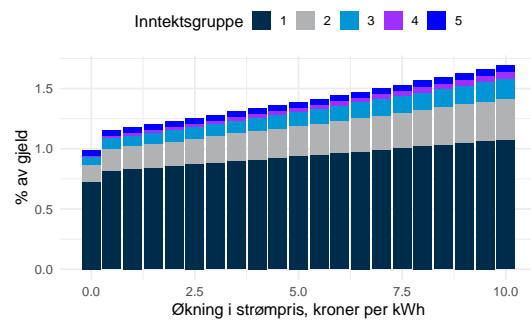
Det er vanskelig å overføre vekst i inntekt og gjeld i makro til vekst i inntekt og gjeld i mikrodata. Vi vet fra historiske tall at utviklingen i disse størrelsene er svært ujevnt fordelt i populasjonen. Det er i praksis ikke mulig å lage en realistisk fremskriving i mikrodata av en referansebane i makro. Det vi derimot kan gjøre, er å vise hvor mange som kan stå i fare for å bli rammet, gitt det statiske rammeverket vi har satt opp. Dette rammeverket fanger ikke opp at mange kan forbedre sin likviditet i løpet av 2023 som følge av at deres inntekt stiger – og at noen vil få sin likviditet kraftig

Figur 7: Andel husholdninger som ikke kan dekke normale utgifter og renter med inntekt og formue, og deres andel av gjelden. Etter inntektsgruppe og strømpris. Med og uten strømstøtte. Støtten slår inn når prisen er over 70 øre per kWh

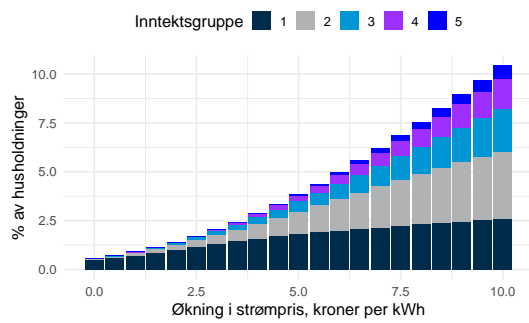
(a) Andel husholdninger. Med strømstøtte



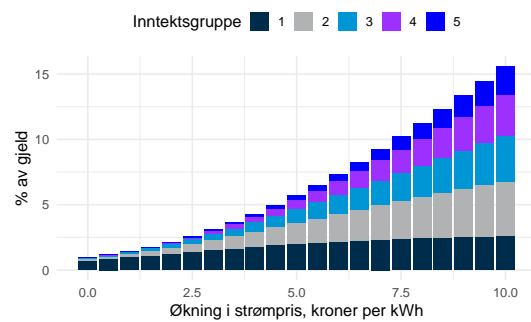
(b) Andel gjeld. Med strømstøtte



(c) Andel husholdninger. Uten strømstøtte



(d) Andel gjeld. Uten strømstøtte



svekket, fordi de både opplever kostnadsvekst og reduserte inntekter. Rammeverket tar utgangspunkt i og utnytter husholdningenes situasjon og fordeling i 2020.

Vi legger til grunn at renten øker fra 2,3 prosent til 4,3 prosent, i kombinasjon med økning i strømpriser med 220 øre for husholdninger – men gitt 90 prosent strømstøtte over 70 øre – og 10 prosent økning i matvarepriser.⁸ Økningen i prisen på strøm og mat betyr reelt lite for hvor mange husholdninger som får gjeldsbetjeningsproblemer. Økte renter legger imidlertid beslag på en betydelig større del av inntekt etter skatt, slik at den frie inntekten faller, se tabell 4.

Tabell 4: Normale utgifter og renter som andel av inntekt etter skatt (før rentefradrag) ved kombinert økning av kostnader¹⁾. Gjennomsnitt. Prosent

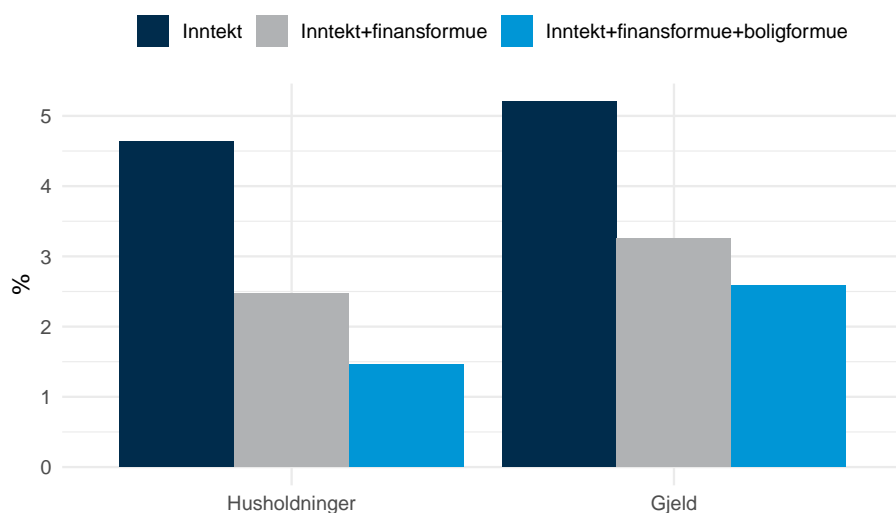
Inntekts- gruppe	Mat	Annet nødven- dighetskonsum	Faste bo- kostnader	Strøm	Renter	Fri inntekt
1	16,4	43,3	9,1	4,9	10,3	16,0
2	11,6	30,3	6,5	3,5	13,4	34,7
3	10,4	24,1	5,1	2,7	13,5	44,2
4	10,0	19,8	4,2	2,2	13,3	50,5
5	7,2	13,7	3,3	1,7	13,3	60,8
Alle	9,8	21,6	4,7	2,5	13,1	48,4

1) Renten øker til 4,3%, strømpriser øker med 220 øre per kWh men strømstøtten beholdes, matpriser øker med 10%.

Om lag 4,5 prosent av husholdningene mangler nå inntekt til å dekke normale utgifter og renter, og knappe 1,5 prosent mangler også formue til å dekke utgiftene, se figur 8. Disse holder 2,6 prosent av gjelden. Det er nesten en tredobling av andelen i 2020, men fremdeles et ganske lavt tall – ikke minst sett i lys av at mange kan ha andre muligheter til å unngå mislighold enn vi kan gjøre rede for, dersom det kniper. En faktor er at inntektene i snitt er forventet å stige. Mange vil kunne redusere sitt strømforbruk eller kutte andre utgifter. Det er derfor grunn til å tro at selv om andelen utsatte husholdninger øker markert, vil tapsraten på husholdningslån fremdeles holde seg lav.

⁸Vi har tatt utgangspunkt i referansebanen for 2023 i Pengepolitisk rapport 3/2022 (Norges Bank (2022)).

Figur 8: Andel husholdninger som ikke kan dekke normale utgifter og renter, og deres andel av gjelden, etter henholdsvis bruk av inntekt, disponibel finansformue og fri boligformue ved kombinert økning av kostnader¹⁾



1) Renten øker til 4,3%, strømpriser øker med 220 øre per kWh men strømstøtten beholdes, matpriser øker med 10%.

9. Husholdningenes gjeldsbetjeningsevne i alvorlig stress

Rapporten Finansiell stabilitet 2022 viser en stresstest hvor utlånsrenten øker til 9 prosent, samtidig som husholdningene opplever et kraftig kostnadssjokk og fall i realinntekten. Samtidig faller nominelle boligverdier med om lag 20 prosent. I stresstesten blir økonomien utsatt for store forstyrrelser som forsterkes av sårbarheter i det norske finansielle systemet. Også i dette scenarioet er det først og fremst de høye rentene som reduserer husholdningenes frie inntekter, se tabell 5.

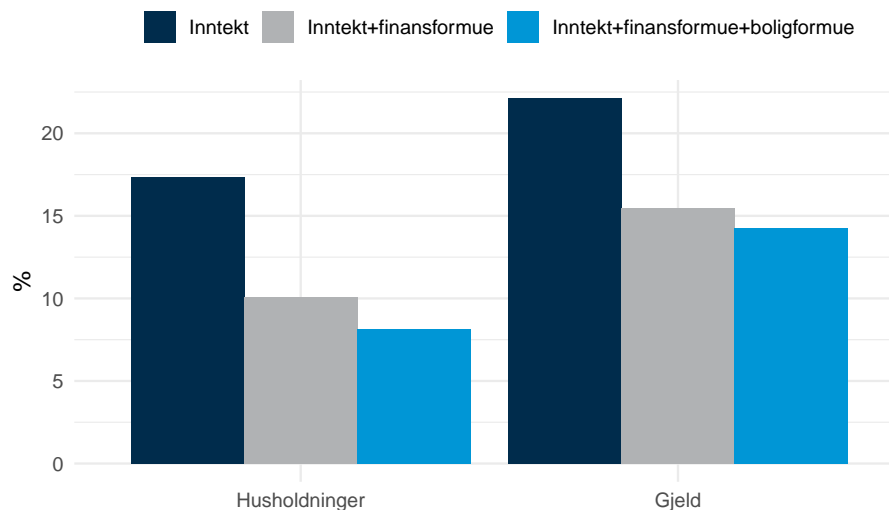
Gitt forutsetningene i stresstesten, har over 17 prosent av husholdningene ikke lenger inntekt til å dekke normale utgifter og renter, se figur 9. Over 8 prosent av husholdningene kan ikke dekke sine renteutgifter selv ved bruk av finansiell formue eller boligformue. Da har vi tatt hensyn til at muligheten for opplåning reduseres når boligverdiene faller. De utsatte husholdningene holder over 14 prosent av husholdningenes gjeld. Det skal påpekes at dette gjelder for den gjelden, inntekten og finansformuen husholdningen hadde ved inngangen til krisen.

Tabell 5: Normale utgifter og renter som andel av inntekt etter skatt (før rentefradrag) i stresstesten¹⁾. Gjennomsnitt. Prosent

Inntekts- gruppe	Mat	Annet nødven- dighetskonsum	Faste bo- kostnader	Strøm	Renter	Fri inntekt
1	16,4	43,3	8,8	5,1	21,5	4,9
2	11,6	30,3	6,2	3,6	28,1	20,2
3	10,4	24,1	4,9	2,8	28,3	29,5
4	10,0	19,8	4,0	2,3	27,8	36,1
5	7,2	13,7	3,1	1,8	27,9	46,3
Alle	9,8	21,6	4,5	2,6	27,4	34,1

1) Renten øker til 9%, strømpriser øker med 400 øre per kWh men strømstøtten beholdes, matpriser øker med 10%, boligpriser faller med 20%.

Figur 9: Andel husholdninger som ikke kan dekke normale utgifter og renter, og deres andel av gjelden, etter henholdsvis bruk av inntekt, disponibel finansformue og fri boligformue i stresstesten¹⁾

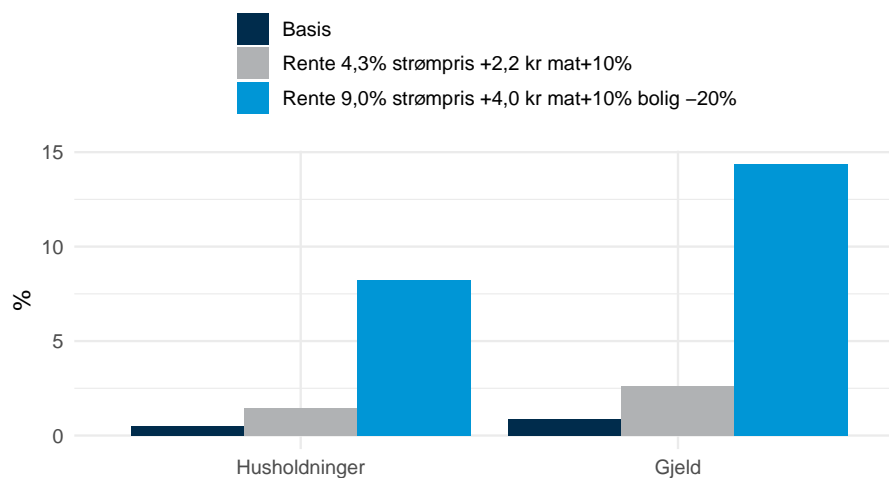


1) Renten øker til 9%, strømpriser øker med 400 øre per kWh men strømstøtten beholdes, matpriser øker med 10%, boligpriser faller med 20%.

Grupper som klarer å betjene sin gjeld og som holder nominell gjeld konstant, samtidig som lønningene vokser i nominelle termer, kan komme bedre ut etter krisen.

Når vi sammenlikner 2020, en bane som ligner på 2023 i referansebanen i PPR 3/2022 og en stresstest, ser vi at det først er i stresstesten økningen i antall utsatte husholdninger virkelig får stort omfang, se figur 10. Med høyere kostnadsnivå i 2023-banen vil flere få betalingsproblemer slik vår analyse er satt opp, men økningen er moderat i prosentpoeng, og vil omfatte om lag 30 000 husholdninger. I stresstesten blir andelen i problemer derimot av mer alvorlig karakter, og antallet husholdninger som kommer i alvorlige problemer, kommer nå over 100 000. Disse holder totalt om lag 30 milliarder kroner i gjeld.

Figur 10: Andel husholdninger som ikke kan dekke normale utgifter og deres andel av gjelden, etter bruk av henholdsvis inntekt, disponibel finansformue og fri boligformue. Tre utfall



10. Fra betalingsproblemer til tap på utlån

Det er ikke noen direkte sammenheng mellom betalingsproblemer slik vi har definert det, og tapsnivået i bankene. For det første har husholdningene andre kilder til gjeldsbetjening, som nevnt over. Selv om husholdningene skulle misligholde hele lånet, vil banken fremdeles kunne få dekket mye av sitt utestående gjennom tvangs salg av boligen gitt at belåningsgraden ikke er for høy. Gjelden følger deg normalt livet ut, og banken kan derfor få dekket sine tap hvis husholdningene senere skulle

få bedre økonomi. Selv om antallet som har betalingsproblemer skulle øke markert, slik vi ser i stresstesten, kan bankenes tap derfor holde seg forholdsvis moderate.

Samtidig vil flere husholdninger med betalingsproblemer gi økt tapssannsynlighet. Bankene tok store tap, også på husholdningslån, under bankkrisen på begynnelsen av 1990-tallet. Da var de nominelle rentene svært høye – opp mot 14 prosent på det høyeste. Sammensetningen av husholdningslån i de private bankene var også annerledes enn i dag, siden den statseide Husbanken spilte en langt større rolle i finansiering av bolig for privatpersoner enn den gjør nå. En del av de anslåtte tapene ble også tilbakeført i årene etter bankkrisen når boligprisene igjen begynte å stige og rentene falt.

Det er vanskelig å estimere en sammenheng mellom betalingsproblemer og banktap med våre data. Siden midten av 1990-tallet har tap på lån med pant i bolig vært lave. Samtidig har gjeldbetjeningsevnen gradvis forbedret seg, tross stigende gjeldsnivå. Boliglånsrentene har hatt en fallende tendens, og husholdningenes normale utgifter før renter har falt, ikke minst på grunn av fallende importpriser. De beregningene vi gjør her, kan ikke føres tilbake mer enn noen få år i tid.⁹ Det er derfor vanskelig å lage en robust sammenheng mellom nivået på antall personer i gruppen med gjeldsbetjeningproblemer slik vi definerer den her, og forventninger om bankenes tap.

11. Oppsummering og implikasjoner for finansiell stabilitet

Ved bruk av opplysninger på husholdningsnivå, har vi beregnet norske boligeieres evne til å betjene sin gjeld med tilgjengelig inntekt og formue gitt rentenivå, levekostnader og bokostnader. Ved hjelp av dette identifiserer vi husholdninger som ikke kan dekke normale utgifter og rentekostnader. Vi ser hvordan denne gruppen er fordelt etter inntekt og alder. Beregninger på 2020-tall viser at 99,5 prosent av husholdningene i utvalget vårt var i stand til å dekke normale utgifter og rentekostnader.

Økte renter vil redusere gjeldsbetjeningsevnen, men de aller fleste husholdningene har tilstrekkelig inntekt til å tåle en moderat renteoppgang. Gitt forholdet mellom gjeld og inntekt i 2020, er det først når rentene kommer over 5 prosent at en større andel av husholdningene i nest laveste inntektsgruppe får økte problemer med å betale normale utgifter og renter, og først når renten kommer opp mot 8 prosent ser

⁹Inntekts- og formuesstatistikken dekker gjeld og inntekt for alle husholdninger tilbake til 2004 men har gode vurderinger av boligverdier bare fra 2010.

vi en økning i andelen blant de i høyere inntektsgrupper. Høyere rente påvirker da økonomien til flere med mye gjeld.

Husholdningene er også sårbare for andre kostnadsfaktorer, som økt strømpris. Uten strømstøtten ville mange måttet gjøre store endringer i sin tilpasning dersom de skulle ha klart å opprettholde sin gjeldsbetjeningsevne.

I en stresset situasjon med en kombinasjon av redusert kjøpekraft og rente på 9 prosent kan opp mot 15 prosent av husholdningenes gjeld være i husholdninger som har problemer med å dekke sine normale utgifter til livsopphold og renteutgifter. Stresstesten er ment å belyse robustheten ved en mulig – men lite sannsynlig – makroøkonomisk situasjon.

Vår analyse er statisk, som betyr at resultatene må tolkes med varsomhet. I en situasjon med høye renter vil lønningene normalt også stige. Videre kan husholdninger etter noe tid endre tilpasningen til mindre bolig og dertil lavere gjeldsnivå. Våre beregninger av antall husholdninger som kan komme i problemer, er derfor antakelig for høye. Fremtidig arbeid vil sette søkelys på mulige fordelingseffekter og nærmere beskrivelse av hvilke grupper som er mest utsatt ved kostnadssjokk. For å få en full oversikt over husholdningenes velferdsutvikling, må det også legges til grunn en bredere definisjon av kostnader enn vi har gjort i denne analysen.

Referanser

- Dalen, H.M., Halvorsen, B., 2022. Økonomiske konsekvenser av høye kraftpriser og strømstønad. Rapporter 36. Statistisk sentralbyrå.
<https://www.norges-bank.no/en/news-events/news-publications/Papers/Staff-Memo/2014/Staff-Memo-32014/>.
- Halvorsen, B., 2022. Slik har høye strømpriser påvirket husholdningenes økonomi. Blog. Statistisk Sentralbyrå.
<https://www.ssb.no/energi-og-industri/energi/artikler/slik-har-hoye-strompriser-pavirket-husholdningenes-okonomi>.
- Huseierne, 2020. Bokstnadsindeksen for norske husholdninger2020. Samfunnsøkonomisk analyse. På oppdrag for Huseierne.
<https://www.huseierne.no/globalassets/boligfakta/boligfakta-2020/r29-2020-bokstnadsindeksen-for-norske-husholdninger---enebolig.pdf>.
- Kartverket, 2022a. Hva er grunnboken? Kartverket, <https://www.kartverket.no/eiendom/bestille-fra-grunnboken/hva-er-grunnboken>.
- Kartverket, 2022b. Matrikkelen - Norges eiendomsregister. Kartverket, <https://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsgrenser/matrikkelen-norgeseiendomsregister>.
- Lindquist, K.G., Riiser, M.D., Solheim, H., Vatne, B.H., 2014. Ten Years of Household Micro Data. What Have We Learned? Staff Memo 8/2014. Norges Bank. <http://hdl.handle.net/11250/2502374>.
- Norges Bank, 2022. Pengepolitisk rapport med vurdering av finansiell stabilitet 3/22. Pengepolitisk rapport 3. Norges Bank.
<https://hdl.handle.net/11250/3020840>.
- NorgesEnergi, 2022. Så mye får du i strømstøtte for september.
<https://norgesenergi.no/stromsmart/statens-stromstotte-september/>.
- Poppe, C., Kempson, E., 2022. Dyrtid under oppseiling II. Husholdenes økonomiske trygghet i 2022. SIFO-rapport 8. Forbruksforskningsinstituttet SIFO, OsloMet.
<https://www.norges-bank.no/en/news-events/news-publications/Papers/Staff-Memo/2014/Staff-Memo-32014/>.

- SIFO, 2022. Referansebudsjettet 2022. Forbruksforskningsinstituttet SIFO, OsloMet, <https://hdl.handle.net/11250/2998030>.
- Solheim, H., Vatne, B.H., 2013. Mål på kredittrisiko i husholdningene. Aktuell Kommentar 8/2013. Norges Bank. <http://hdl.handle.net/11250/2558146>.
- Statistisk Sentralbyrå, 2013. Forbruksundersøkelsen. <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/forbruk/statistikk/forbruksundersokelsen>.
- Statistisk Sentralbyrå, 2022a. Eiendomsskatt. <https://www.ssb.no/offentlig-sektor/kommunale-finanser/statistikk/eiendomsskatt>.
- Statistisk Sentralbyrå, 2022b. Energibruk i husholdningene. <https://www.ssb.no/statbank/table/10574/>.
- Statistisk Sentralbyrå, 2022c. Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger. <https://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/inntekt-og-formue/statistikk/inntekts-og-formuesstatistikk-for-husholdninger>.
- Torstensen, K.N., 2020. Hvem har tatt opp all gjelden? Bankplassen blogg. Norges Bank. <https://www.norges-bank.no/bankplassen/arkiv/2020/hvem-har-tatt-opp-all-gjelden/>.
- Vatne, B.H., 2006. Hvor store økonomiske marginer har husholdningene? En analyse på mikrodata for perioden 1987–2004. Penger og Kreditt 3/2006. Norges Bank. <http://hdl.handle.net/11250/2502374>.