



FINANSTILSYNET

THE FINANCIAL SUPERVISORY
AUTHORITY OF NORWAY

BOLIGLÅNSUNDERSØKELSEN

2020

INNHOLD

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Hovedtrekk | 3 |
| 2 | Bakgrunn og datagrunnlag | 9 |
| 3 | Nye nedbetalingslån | 13 |
| 3.1 | Gjeldsgrad | 13 |
| 3.2 | Belåningsgrad | 16 |
| 3.3 | Betjeningsevne | 17 |
| 3.4 | Lån med pant i bolig i Oslo og resten av landet | 18 |
| 3.5 | Førstegangskjøpere | 19 |
| 4 | Nye rammekreditter | 22 |
| 4.1 | Gjeldsgrad | 22 |
| 4.2 | Belåningsgrad | 24 |

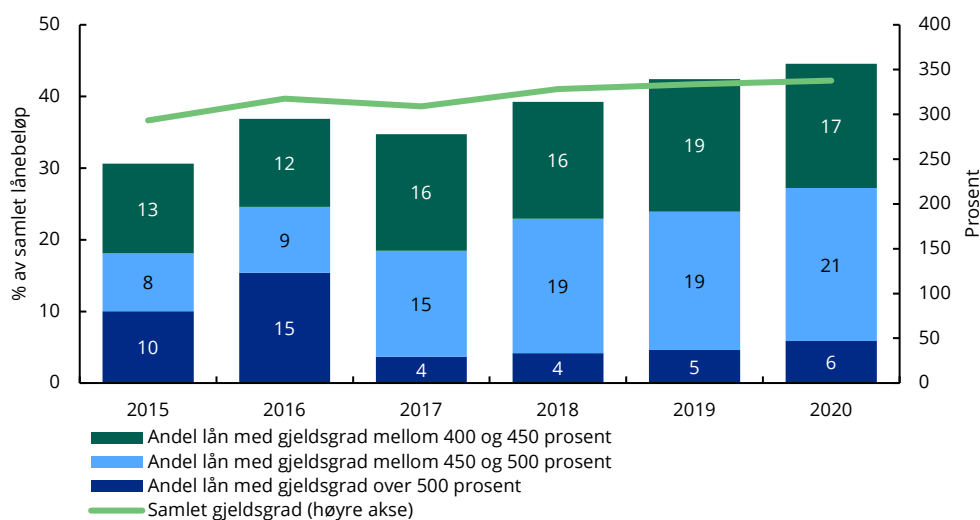
1 Hovedtrekk

Høy og økende gjeld i norske husholdninger utgjør en vesentlig risiko for finansiell stabilitet. Lån med pant i bolig utgjør størstedelen av husholdningenes gjeld. Finanstilsynets boliglånsundersøkelse gir detaljert informasjon om bankenes utlånspraksis med utgangspunkt i et utvalg nye lån med pant i bolig, og supplerer dermed annen tilgjengelig statistikk.

Boliglånsundersøkelsen 2020 viser en samlet gjeld (boliglån og andre lån som låntaker har) som andel av brutto årsinntekt (gjeldsgrad) på 338 prosent¹ for låntakere som tok opp nye lån med pant i bolig. Det er 4 prosentpoeng høyere enn i 2019 og 20 prosentpoeng høyere enn i 2016, dvs. før gjeldsgrad ble regulert i forskrift fra 1. januar 2017.

En stadig større del av de nye lånene tas opp av låntakere med høy gjeldsgrad, se figur 1.1. I årets undersøkelse ble 45 prosent av innvilget lånebeløp tatt opp av låntakere med gjeldsgrad over 400 prosent, mens 27 prosent ble gitt til låntakere med gjeldsgrad over 450 prosent. Nye lån til låntakere med samlet gjeld over fem ganger inntekt utgjorde 6 prosent av lånebeløpet i årets undersøkelse. Andelen er litt høyere enn de siste årene, men klart lavere enn i 2016. Mange låntakere som tar opp nye lån med pant i bolig, har høy forbruksgjeld, se egen boks.

Figur 1.1 Gjeldsgrad*. Nye nedbetalingslån og rammekreditter



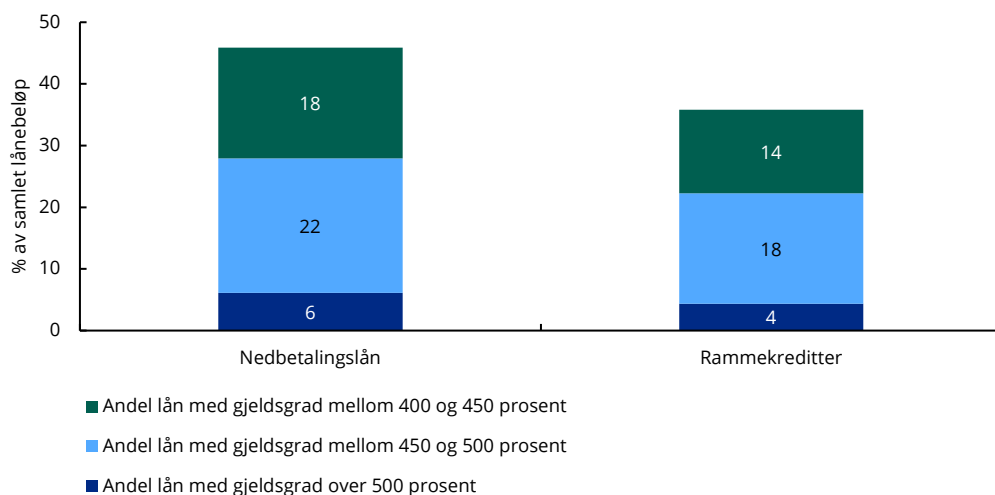
*Maksimal gjeld i forhold til inntekt var ikke regulert før 1. januar 2017.

Kilde: Finanstilsynet

Andelen av lånevolumet som er gitt til låntakere med høy gjeldsgrad, er høyere for låntakere som tok opp nye nedbetalingslån enn for låntakere som tok opp nye rammekreditter. 46 prosent av nye nedbetalingslån ble i årets undersøkelse gitt til låntakere med samlet gjeldsgrad over 400 prosent, se figur 1.2.

¹ Samlet for nedbetalingslån og rammekreditter. Nedbetalingslån er vektet med 87 prosent og rammekreditter med 13 prosent, basert på bankenes styrerapportering for tredje kvartal 2020.

Figur 1.2 Nye nedbetalingslån og rammekreditter med høy gjeldsgrad. 2020



Kilde: Finanstilsynet

Mange låntakere tar opp boliglån som utgjør en stor andel av boligens verdi (belåningsgrad).² Samlet belåningsgrad var 65 prosent for nye nedbetalingslån i årets undersøkelse. Det er omtrent det samme som i 2019 og litt høyere enn i 2017 og 2018. Andelen nye nedbetalingslån med belåningsgrad tett opp mot og over 85 prosent var litt høyere enn i 2019. Boliglånsforskriften stiller strengere krav til belåningsgrad for rammekreditter enn for nedbetalingslån. Belåningsgraden er dermed også lavere for nye rammekreditter enn for nye nedbetalingslån, og var 47 prosent i 2020.

Boliglånsforskriften stiller krav til at låntaker skal ha evne til å betjene lån og normale utgifter til livsopphold ved en renteøkning på 5 prosentpoeng. Gjenværende midler etter å ha dekket disse utgiftene, regnes som låntakers likviditetsoverskudd. Andelen lån gitt til låntakere med utilstrekkelig betjeningsevne, dvs. negativ likviditet etter en renteøkning på 5 prosentpoeng, utgjorde 2 prosent i 2020, som er om lag det samme som i 2019.

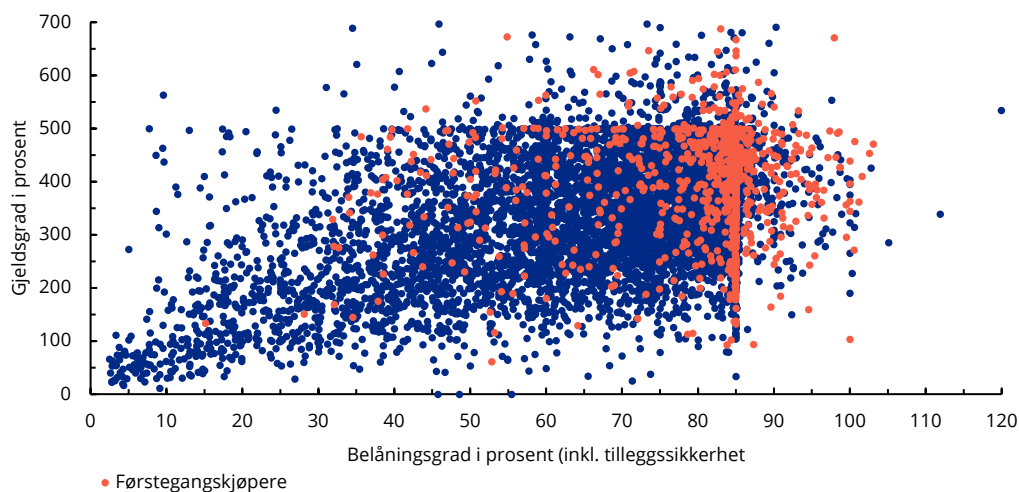
Hele 12 prosent av samlet lånebeløp i årets undersøkelse var knyttet til lån som gikk utover ett eller flere krav i boliglånsforskriften. Den høye andelen må ses i sammenheng med at fleksibilitetskvoten i boliglånsforskriften var midlertidig økt i andre og tredje kvartal i år, samt at boliglånsundersøkelsen er en utvalgsundersøkelse som utføres i et begrenset tidsrom. Bankenes etterlevelse av boliglånsforskriften, herunder bruk av fleksibilitetskvoten, følges opp gjennom egen rapportering og tilsyn med enkeltbanker.

Det er en klar opphopning av nye lån opp mot grensene i boliglånsforskriften, se figur 1.3 og 1.4. Av samlede nye nedbetalingslån er 46 prosent av lånevolumet gitt til låntakere med gjeld over 4 ganger årsinntekt, mens 47 prosent er til låntakere med belåningsgrad over 75 prosent. Av nye rammekreditter ble 36 prosent tatt opp av låntakere med gjeld over 4 ganger årsinntekt.

² Lån med pant i bolig i prosent av forsvarlig verdigrunnlag inkludert tilleggssikkerhet.

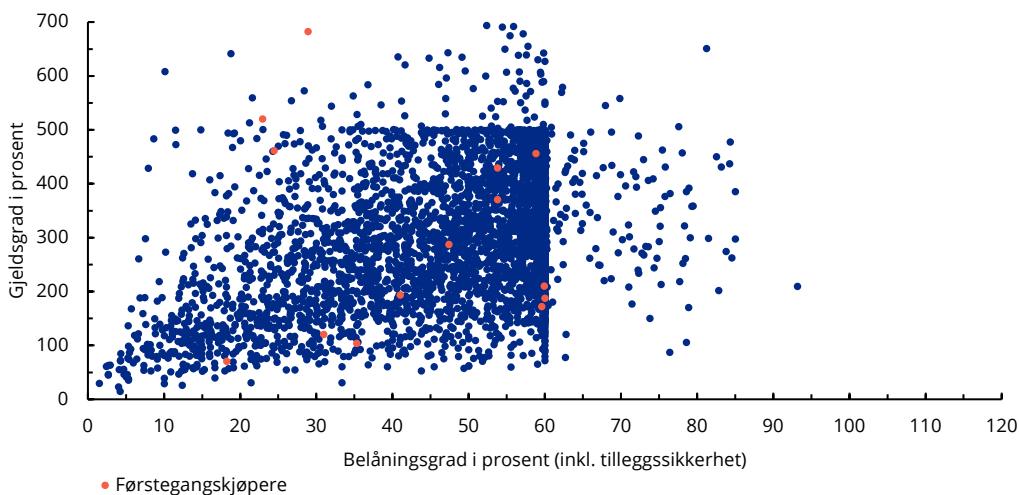
Førstegangskjøpere sto for 10 prosent av nedbetalingslånene i årets undersøkelse. Som vist ved de røde avmerkingene i figur 1.3, har mange førstegangskjøpere høy gjeldsgrad og/eller høy belåningsgrad. Særlig synes det å være en tydelig opphopning i belåningsgrad opp mot grensen på 85 prosent. Kun et fåtall av de nye rammekredittene i undersøkelsen var til førstegangskjøpere, se figur 1.4.

Figur 1.3 Nye nedbetalingslån, etter gjeldsgrad og belåningsgrad. 2020



Kilde: Finanstilsynet

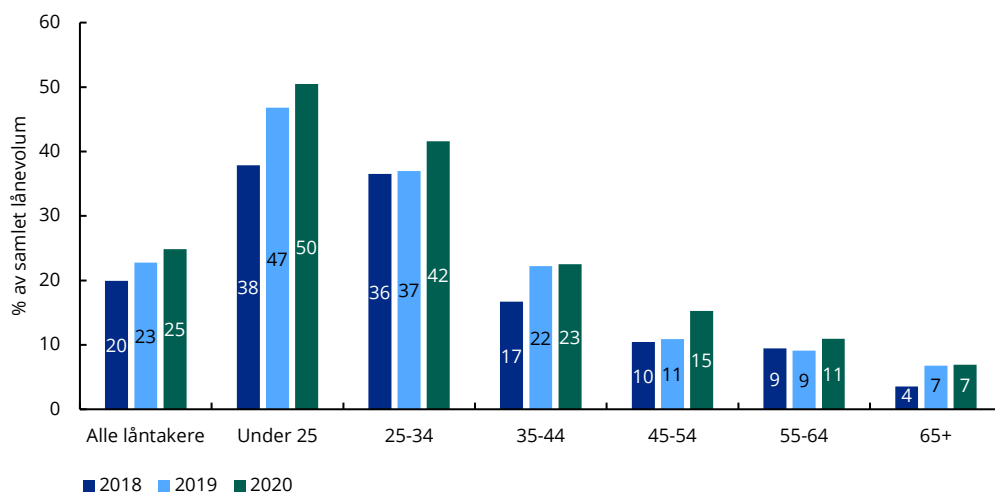
Figur 1.4 Nye rammekreditter, etter gjeldsgrad og belåningsgrad. 2020



Kilde: Finanstilsynet

Mange låntakere har både høy gjeldsgrad og høy belåningsgrad. Hele 25 prosent av samlede nye nedbetalingslån ble tatt opp av låntakere med både belåningsgrad over 75 prosent og gjeldsgrad over 400 prosent, opp fra 20 prosent i 2018 og 23 prosent i 2019, se figur 1.5. Disse låntakerne kan være særlig sårbare ved bortfall av inntekt, økt rente eller fall i boligpriser.

Figur 1.5 Andel utlån gitt til låntakere med gjeldsgrad over 400 prosent og belåningsgrad over 75 prosent. Nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

Yngre låntakere har høyest samlet gjeld i forhold til inntekten og høyest belåningsgrad på boligen. I årets undersøkelse har låntakere under 25 år som tok opp nye nedbetalingslån³, en samlet gjeldsgrad på 389 prosent og en belåningsgrad på 76 prosent. Det er henholdsvis 46 og 14 prosentpoeng høyere enn for samtlige nye nedbetalingslån.

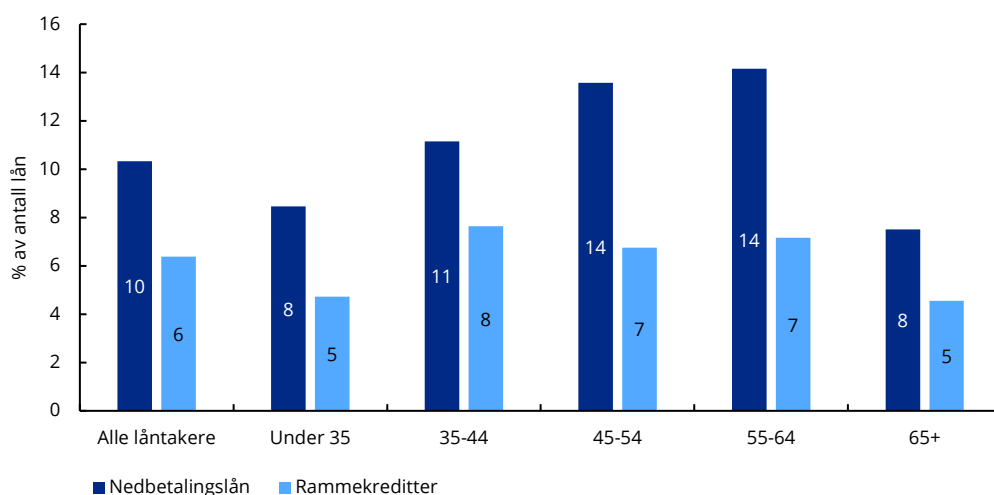
³ Antallet låntakere under 25 år som tok opp nye *rammekreditter* er for lavt til at det er mulig å si noe utsagnskraftig om denne gruppen.

Høy forbruksgjeld blant mange låntakere

Mange låntakere som tar opp nye lån med pant i bolig, har høy forbruksgjeld*. Av låntakere som tok opp nye nedbetalingslån i årets undersøkelse hadde 10 prosent over 50 000 kroner i rentebærende forbrukslån. Andelen låntakere med høy forbruksgjeld er noe lavere i aldersgruppene under 35 og over 65 år, og gjennomgående noe lavere for nye rammekreditter enn for nye nedbetalingslån, se figur A.1.

Låntakere med over 50 000 kroner i forbruksgjeld hadde i gjennomsnitt over 180 000 kroner i forbrukslån. Den samlede gjeldsgraden for denne gruppen var om lag som for øvrige låntakere i undersøkelsen. Disse låntakerne kan likevel være ekstra sårbare for inntektsbortfall, da forbrukslån har vesentlig høyere rente enn nedbetalingslån og rammekreditter med pant i bolig.

Figur A.1 Andel låntakere med over 50 000 kroner i rentebærende forbrukslån. 2020



Kilde: Finanstilsynet

*Lån (inkl. rentebærende saldo på kredittrammer) som inngår i informasjonen fra gjeldsinformasjonsforetakene, utenom usikrede nedbetalingslån med rentesats mindre enn 5 prosent og saldo på betalingskort.

Boliglånsforskriften

Forskrift om krav til nye utlån med pant i bolig ble fastsatt 15. juni 2015, med virkning fra 1. juli 2015. Forskriften har blitt videreført tre ganger, senest 15. november 2019. Formålet med boliglånsforskriften er å beskytte den enkelte låntaker mot å ta opp for store lån, begrense kredittrisikoen i den enkelte bank og bidra til finansiell stabilitet. Forskriften gjelder for alle finansforetak som yter lån med pant i bolig i Norge, inkludert utenlandske foretak.

Gjeldende boliglånsforskrift løper fram til 31. desember 2020 og stiller krav til:

- **Gjeldsgrad**
Ved opptak av nytt boliglån skal låntakers totale gjeld (boliglånet og annen gjeld) ikke overstige fem ganger brutto årsinntekt.
- **Belåningsgrad**
Nedbetalingslån med pant i bolig skal ikke overstige 85 prosent av forsvarlig verdigrunnlag for boligen inkludert tilleggssikkerhet, mens nedbetalingslån med pant i sekundærbolig i Oslo ikke skal overstige 60 prosent. Rammekreditter skal ikke overstige 60 prosent av forsvarlig verdigrunnlag inkludert tilleggssikkerhet.
- **Betjeningsevne**
Låntaker skal ha tilstrekkelige midler til å dekke normale utgifter til livsopphold etter en renteøkning på 5 prosentpoeng. Selv om kravet til betjeningsevne er knyttet til renten, vil kravet også bidra til at låntaker har god evne til å håndtere andre hendelser som svekker gjeldsbetjeningsevnen, herunder bortfall av inntekt.
- **Avdragsbetaling**
For lån med belåningsgrad høyere enn 60 prosent skal det kreves årlig nedbetaling som minst skal være 2,5 prosent av innvilget lån eller det avdragsbetalingen ville vært på et annuitetslån med 30 års nedbetalingstid hvis dette er lavere.

Etter forskriften kan bankene innvilge lån som ikke oppfyller ett eller flere av vilkårene i forskriften for inntil 10 prosent av verdien av innvilgede boliglån hvert kvartal, med unntak av lån med pant i bolig i Oslo, der fleksibilitetsknoten er 8 prosent eller inntil 10 millioner kroner. Flexibilitetsknotene gjelder samlet for nedbetalingslån og rammekreditter.

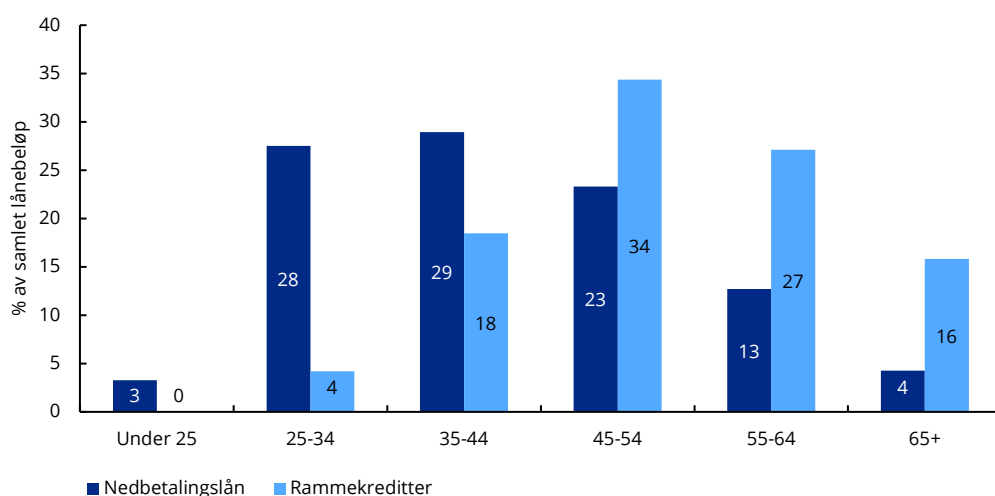
På grunn av koronapandemien ble fleksibilitetsknotene midlertidig økt til 20 prosent i andre og tredje kvartal 2020. Dette kan ha påvirket resultatene i årets boliglånsundersøkelse.

2 Bakgrunn og datagrunnlag

Finanstilsynet undersøker regelmessig bankenes utlånspraksis. I boliglånsundersøkelsen høsten 2020 rapporterte 30 av de største bankene⁴ (norske og utenlandske) informasjon om nær 12 000 nye lån med pant i bolig innvilget etter 1. august 2020. Det ble rapportert data om nær 8 000 nye nedbetalingslån og 4 000 nye rammekreditter med pant i bolig. For den enkelte bank tilsvarende antall rapporterte lån om lag bankens markedsandel i boliglånsmarkedet.

Det er til dels store forskjeller i kjennetegn på låntakere som tar opp henholdsvis nye nedbetalingslån og nye rammekreditter. Låntakere som tar opp rammekreditter, er i gjennomsnitt eldre enn låntakere som tar opp nedbetalingslån, se figur 2.1. Den ulike aldersprofilen har vært stabil over flere år.

Figur 2.1 Nye nedbetalingslån og rammekreditter fordelt etter alder. 2020



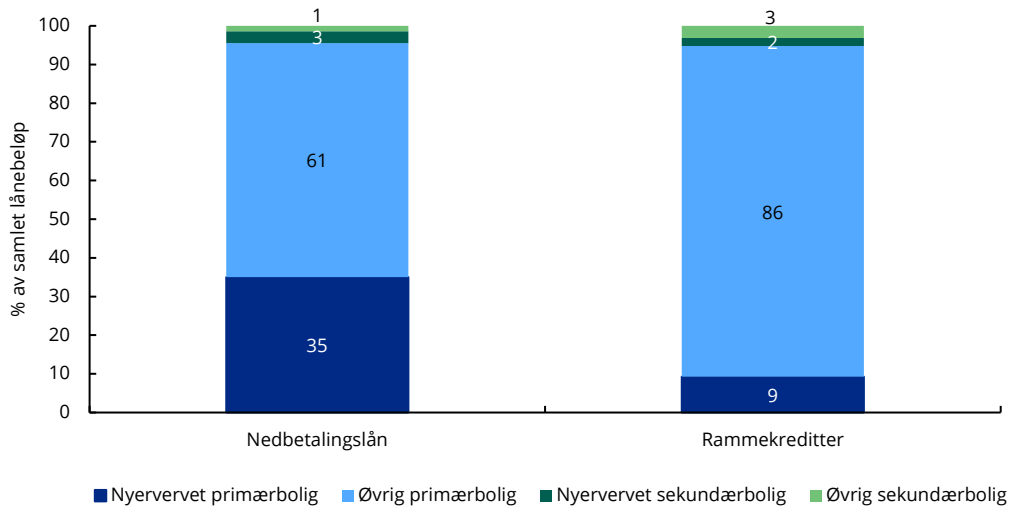
Kilde: Finanstilsynet

I boliglånsundersøkelsen oppgir bankene hva som er hovedsikkerhet⁵ for det nye låneopptaket. Av nye nedbetalingslån ble 35 prosent av lånebeløpet tatt opp med nyervervet primærbolig som hovedsikkerhet, mens 61 prosent ble tatt opp med primærbolig som låntaker allerede eide som hovedsikkerhet. For rammekreditter var de samme andelenene henholdsvis 9 og 86 prosent, se figur 2.2. Lån med sekundærbolig som hovedsikkerhet utgjorde henholdsvis 4 og 5 prosent av nye nedbetalingslån og nye rammekreditter.

⁴ Bankene i utvalget har en samlet markedsandel på om lag 90 prosent av utlån med pant i bolig i Norge.

⁵ Lån med pant i bolig kan ha pant i primærbolig som låntaker allerede eier, pant i ny primærbolig ervervet i forbindelse med låneopptaket, pant i sekundærbolig som låntaker allerede eier eller pant i ny sekundærbolig ervervet i forbindelse med låneopptaket. Dersom det tas pant i flere boliger, regnes boligen med høyest verdi som hovedsikkerhet.

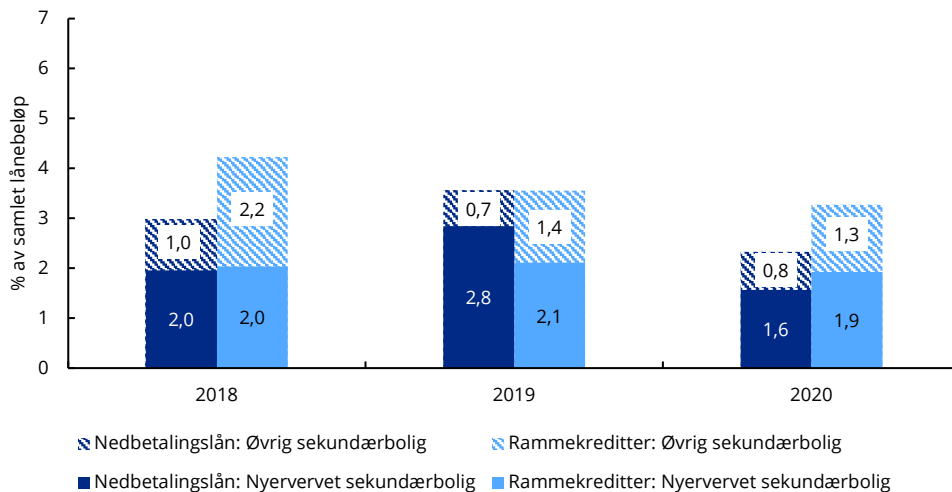
Figur 2.2 Nye lån fordelt etter hovedsikkerhet. 2020



Kilde: Finanstilsynet

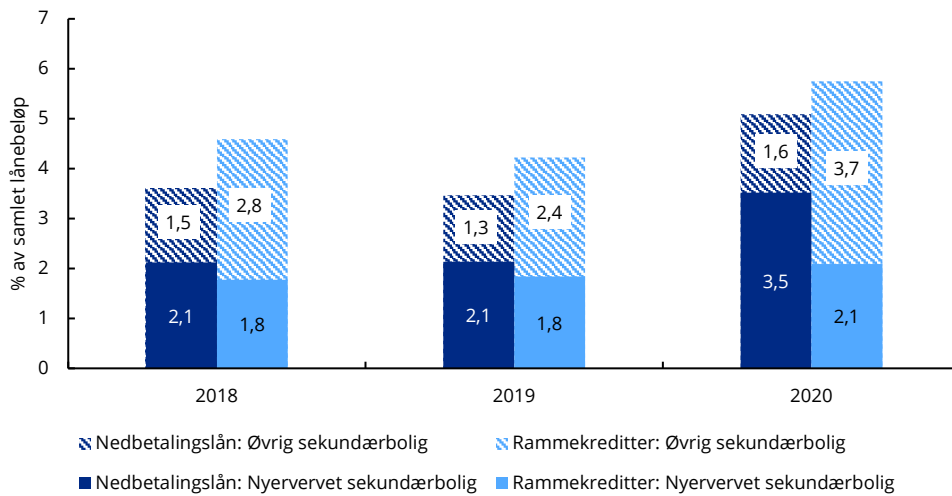
Boliglånsforskriften stiller strengere krav til belåningsgrad for lån med pant i sekundærbolig i Oslo enn for øvrige lån. Nye lån med sekundærbolig som hovedsikkerhet utgjør en forholdsvis beskjeden del av samlet lånebeløp. I årets undersøkelse er kun 1,6 prosent av de nye nedbetalingslånene med pant i bolig i Oslo tatt opp med nyervervet sekundærbolig som hovedsikkerhet, se figur 2.3, mens ytterligere 0,8 prosent ble tatt opp med hovedsikkerhet i en sekundærbolig låntakeren allerede eide. I resten av landet utgjør lån med sekundærbolig som hovedsikkerhet en noe større andel av samlet lånebeløp enn i Oslo, se figur 2.4. Andelene er noe høyere for rammekreditter, både i Oslo og i resten av landet.

Figur 2.3 Nye lån med sekundærbolig som hovedsikkerhet. Oslo



Kilde: Finanstilsynet

Figur 2.4 Nye lån med sekundærbolig som hovedsikkerhet. Resten av landet



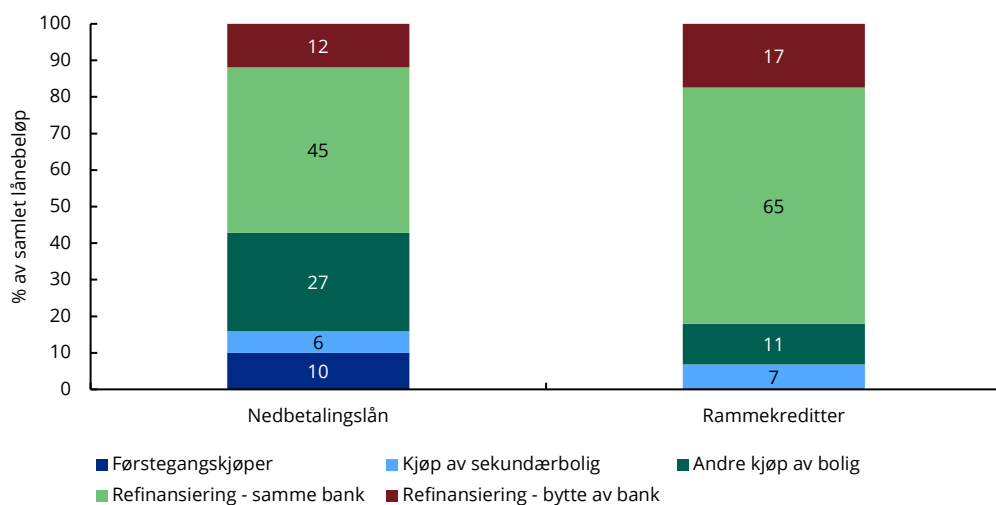
Kilde: Finanstilsynet

I tillegg til hovedsikkerhet rapporterer bankene inn andre karakteristika ved lånet, herunder om låntakeren er førstegangskjøper og om låntakers oppgitte formål med låneopptaket er kjøp av primærbolig, kjøp av sekundærbolig eller refinansiering av lån. Siden låntaker kan kjøpe bolig uten at den nyervervede boligen brukes som hovedsikkerhet, er andelen lån hvor oppgitt formål er kjøp av henholdsvis primærbolig og sekundærbolig, noe høyere enn andelen lån med nyervervet bolig som hovedsikkerhet.

Av samlede nye nedbetalingslån i undersøkelsen var 43 prosent av lånebeløpet til låntakere som har opplyst kjøp av bolig som låneopptakets formål, se figur 2.5. Kjøp av primærbolig ble oppgitt som låneformål for 37 prosent av utbetalte nedbetalingslån, mens kjøp av sekundærbolig sto for 6 prosent.

For nye rammekreditter ble kjøp av bolig oppgitt som formål for 18 prosent av samlet utlånsbeløp. Kjøp av primærbolig var oppgitt låneformål i 11 prosent av samlet lånebeløp, mens kjøp av sekundærbolig utgjorde 7 prosent. 82 prosent var knyttet til refinansiering av tidligere lån.

Figur 2.5 Nye lån fordelt etter oppgitt formål med låneopptaket. 2020



Kilde: Finanstilsynet

Definisjoner

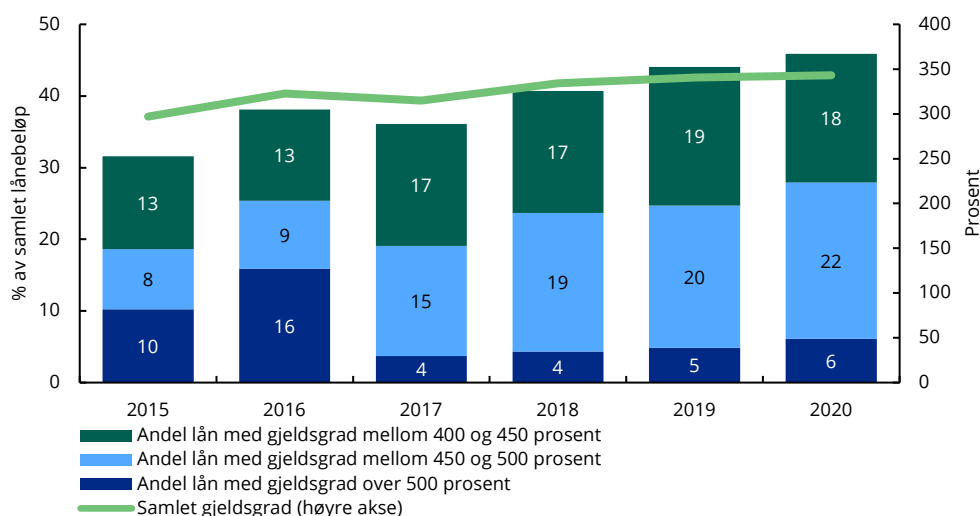
- **Nedbetalingslån**
Lån med avtalt forfall, hvor lånet skal nedbetales i løpet av en gitt løpetid.
- **Rammekreditt**
Lån der det er bevilget en kredittramme, hvor låntaker bestemmer hvor mye som trekkes innenfor rammen. Rammekreditter er avdragsfrie, og det betales kun renter av trukket beløp.
- **Refinansiering**
Nye nedbetalingslån eller rammekreditter som kommer i tillegg til eller erstatter eksisterende lån med pant i samme bolig, og som ikke tas opp med pant i ny bolig. Refinansiering omfatter også nytt låneopptak med uendret lånebeløp, for eksempel ved flytting av eksisterende lån til annen bank eller ved endret løpetid.

3 Nye nedbetalingslån

3.1 Gjeldsgrad

Samlet gjeldsgrad for nye nedbetalingslån var 343 prosent i årets undersøkelse, som er 2 prosentpoeng høyere enn i 2019 og 20 prosentpoeng høyere enn i 2016. En stor andel av nye nedbetalingslån er gitt til låntakere som etter låneopptaket får en høy gjeldsgrad. I årets undersøkelse ble hele 46 prosent av lånebeløpet og 35 prosent av antall lån gitt til låntakere med gjeldsgrad over 400 prosent. Andelen av samlet utlånsbeløp til låntakere med gjeldsgrad over 400 prosent fortsatte å stige i 2020, se figur 3.1.

Figur 3.1 Gjeldsgrad*. Nye nedbetalingslån

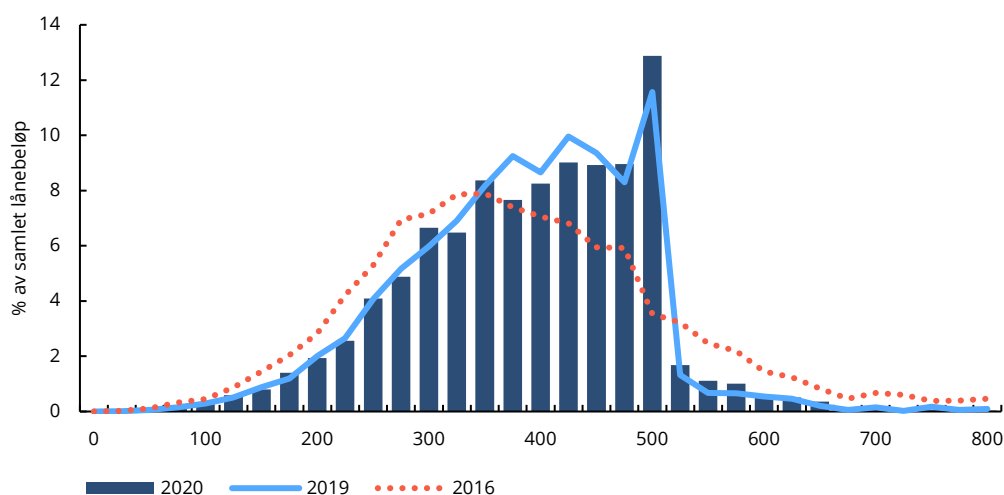


*Maksimal gjeld i forhold til inntekt var ikke regulert før 1. januar 2017.

Kilde: Finanstilsynet

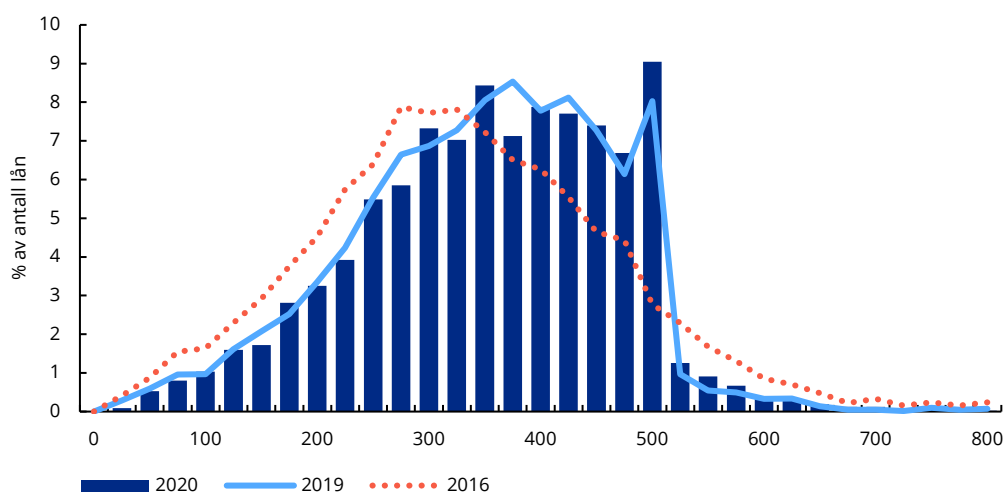
Boliglånsforskriftens krav til maksimal gjeldsgrad ble innført fra 1. januar 2017. Andelen nye lån til låntakere med samlet gjeld over 5 ganger inntekt falt betydelig i 2017, men har siden tatt seg litt opp igjen og utgjorde 6 prosent av samlet lånebeløp i 2020. Samtidig har det skjedd en tydelig forskyvning opp mot grensen for maksimal gjeldsgrad. Andelen lån der låntakeren har gjeldsgrad over 400 prosent, har økt, både målt mot samlet utlånsvolum og antall lån. Årets undersøkelse tyder på at denne utviklingen fortsetter, med noe økt andel lån tett opp mot grensen for maksimal gjeldsgrad. 13 prosent av lånebeløpet og 9 prosent av antall nedbetalingslån ble gitt til låntakere med gjeldsgrad mellom 475 og 500 prosent, se figur 3.2 og 3.3.

Figur 3.2 Nye nedbetalingslån etter gjeldsgrad*. Prosent av samlet lånebeløp



* Avmerkingen langs x-aksen angir øvre grense i intervaller på 25 prosent for gjeldsgraden.
Kilde: Finanstilsynet

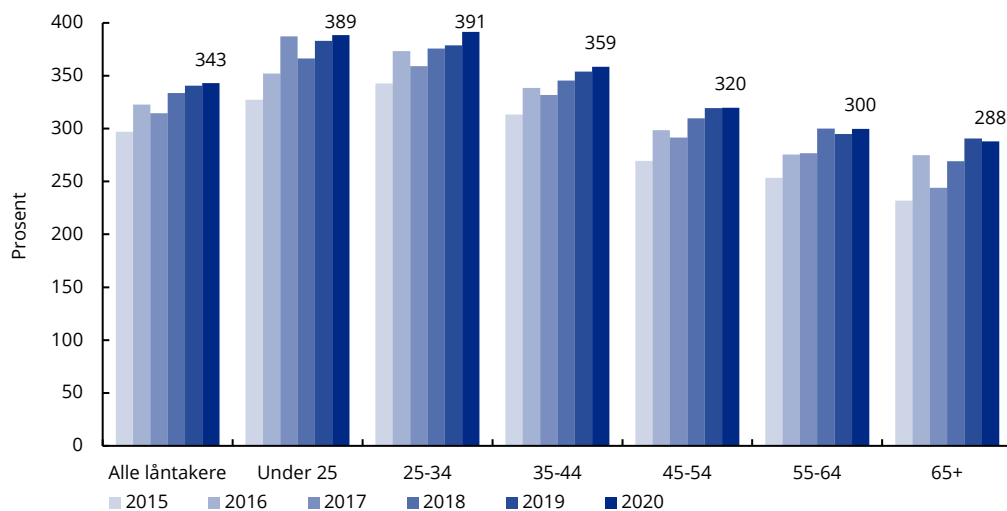
Figur 3.3 Nye nedbetalingslån etter gjeldsgrad*. Prosent av antall lån



* Avmerkingen langs x-aksen angir øvre grense i intervaller på 25 prosent for gjeldsgraden.
Kilde: Finanstilsynet

Unge låntakere som har tatt opp nye nedbetalingslån, har høyere samlet gjeldsgrad enn andre aldersgrupper, se figur 3.4. I den yngste aldersgruppen økte gjennomsnittlig gjeldsgrad med 6 prosentpoeng fra 2019 til 2020. Mange låntakere under 25 år tok opp lån med eldre medlåntaker utenfor husstanden. Lånene i boliglånsundersøkelsen blir plassert i aldersgruppen for eldste låntaker, og dermed inngår disse i andre aldersgrupper. I aldersgruppen 25-34 år var økningen på hele 12 prosentpoeng. Sammenlignet med i fjor har samlet gjeldsgrad ved opptak av nye nedbetalingslån økt for alle aldersgrupper, med unntak av en liten reduksjon i den eldste aldersgruppen etter en kraftig økning i 2019.

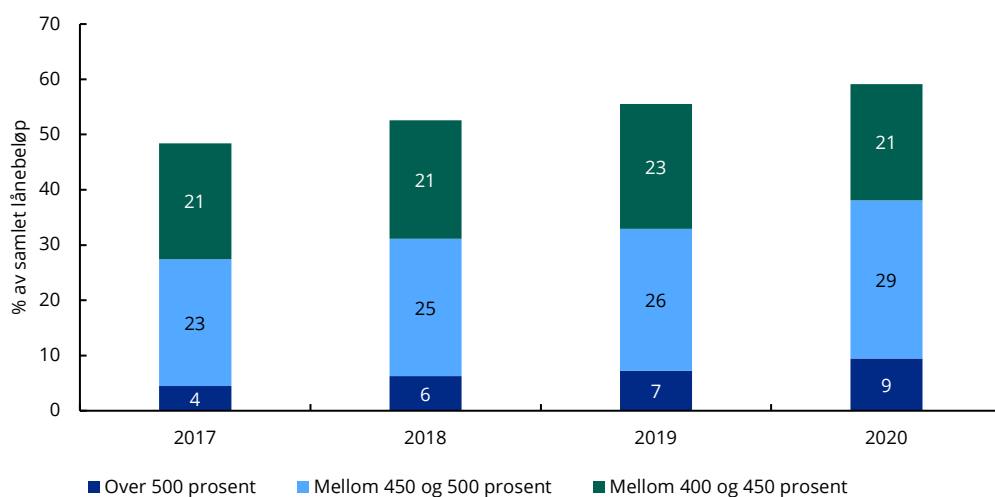
Figur 3.4 Samlet gjeldsgrad etter alder. Nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

Andelen unge låntakere med høy gjeldsgrad har økt de siste årene, se figur 3.5. I 2017 var 48 prosent av nye nedbetalingslån til låntakere under 35 år, gitt til låntakere med gjeld større enn fire ganger inntekten. I 2020 var denne andelen økt til 59 prosent.

Figur 3.5 Andel av utlån til låntakere under 35 år med høy gjeldsgrad. Nye nedbetalingslån

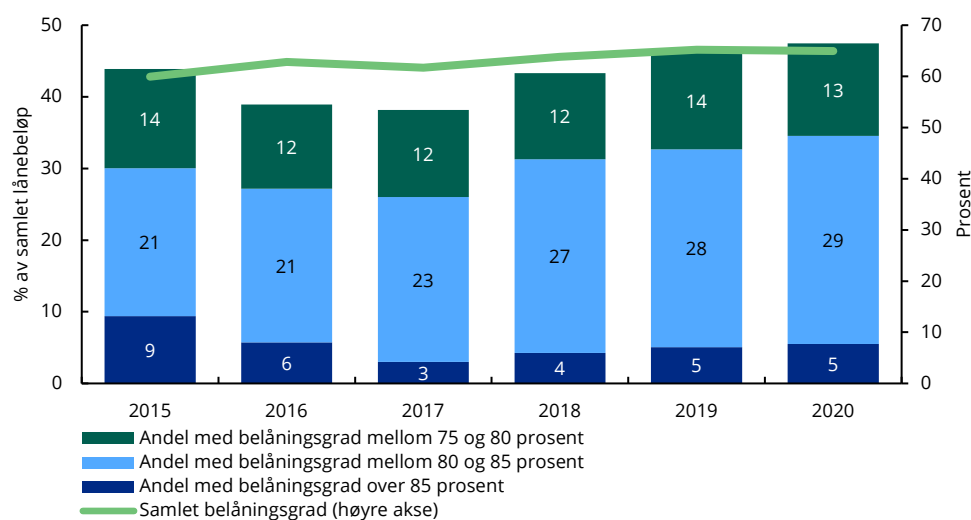


Kilde: Finanstilsynet

3.2 Belåningsgrad

Samlet belåningsgrad for alle nedbetalingslån i undersøkelsen var 65 prosent i årets undersøkelse, som er omtrent det samme som i 2019, se figur 3.6. Andelen utlån gitt til låntakere med belåningsgrad over 85 prosent var også om lag uendret, mens det var en liten økning i andelen utlån til låntakere med belåningsgrad over 75 prosent.

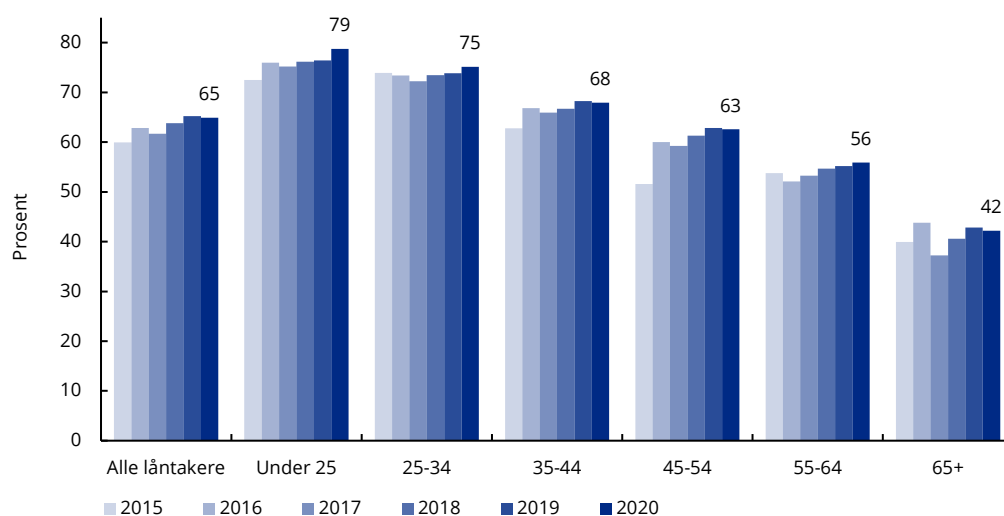
Figur 3.6 Belåningsgrad. Nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

Låntakere under 25 år og i alderen 25-34 år hadde høyest samlet belåningsgrad, på hhv. 79 og 75 prosent, en økning på hhv. 3 og ett prosentpoeng fra 2019, se figur 3.7. Yngre låntakere har høyest andel med belåningsgrad over 85 prosent. Nivået på samlet belåningsgrad avtar tydelig med økende alder og var på 42 prosent for den eldste aldersgruppen.

Figur 3.7 Samlet belåningsgrad etter alder. Nye nedbetalingslån

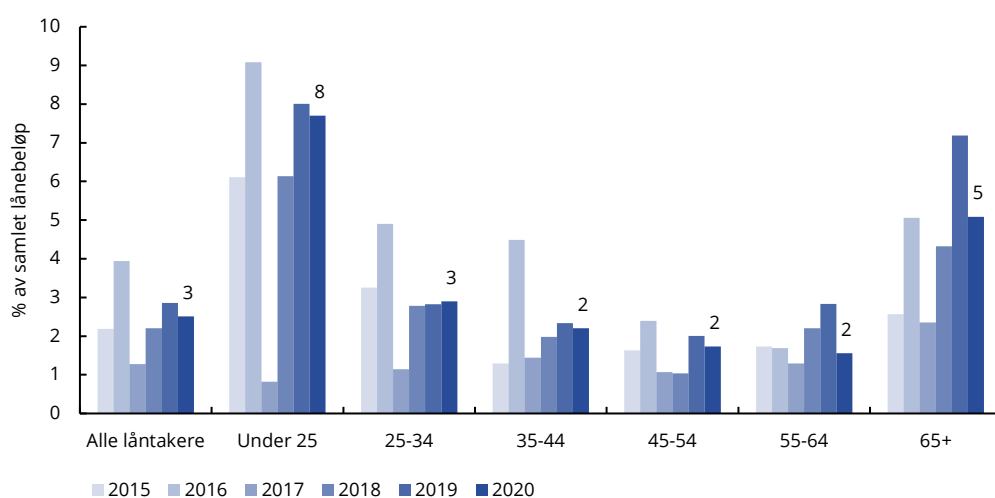


Kilde: Finanstilsynet

3.3 Betjeningsevne

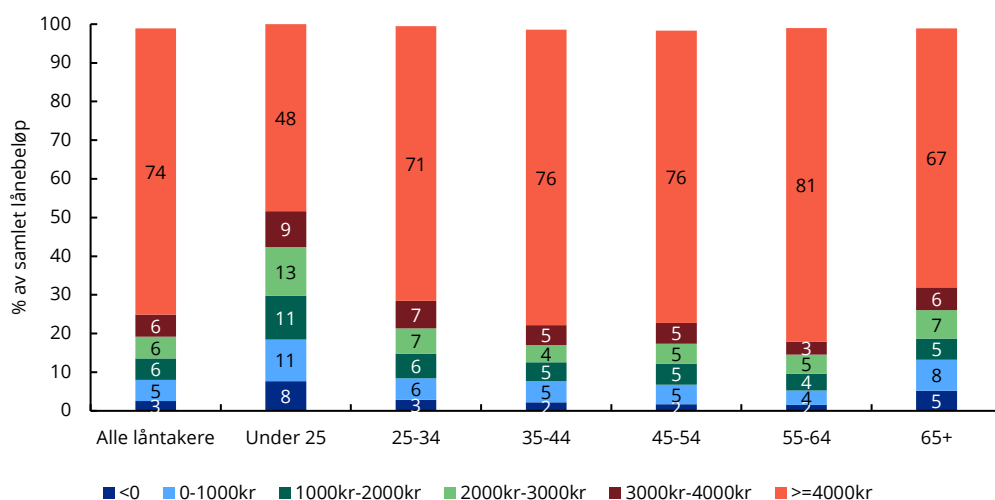
Andelen nye lån til låntakere med utilstrekkelig betjeningsevne⁶ er redusert fra fjorårets undersøkelse, se figur 3.8. Kravet om å tåle 5 prosentpoeng økt rente skal bidra til at låntaker er bedre rustet til å håndtere en renteøkning eller bortfall av inntekt. For gruppen med låntakere under 25 år hadde 8 prosent utilstrekkelig betjeningsevne i årets undersøkelse, noe som er en liten nedgang fra i fjor. I denne aldersgruppen er over halvparten av de nye nedbetalingslånene til låntakere som vil ha under 4 000 kroner igjen i buffer ved en renteøkning på 5 prosentpoeng, se figur 3.9. Av utlån til alle låntakere, er omtrent en fjerdedel gitt til låntakere som har under 4 000 kroner igjen etter rentestresset. Til tross for at andelen eldre over 65 år med utilstrekkelig betjeningsevne har falt vesentlig fra i fjor, ligger andelen i denne aldersgruppen fortsatt høyere enn andelen for de under 35 år samlet.

Figur 3.8 Andel utlån til låntakere med utilstrekkelig betjeningsevne*. Nye nedbetalingslån



*Beregnet negativ likviditet ved en renteøkning på 5 prosentpoeng.
Kilde: Finanstilsynet

Figur 3.9 Andel utlån til låntakere innenfor intervaller av overskuddslikviditet i tusen kroner (etter 5 prosentpoeng renteøkning). Nye nedbetalingslån. 2020



Kilde: Finanstilsynet

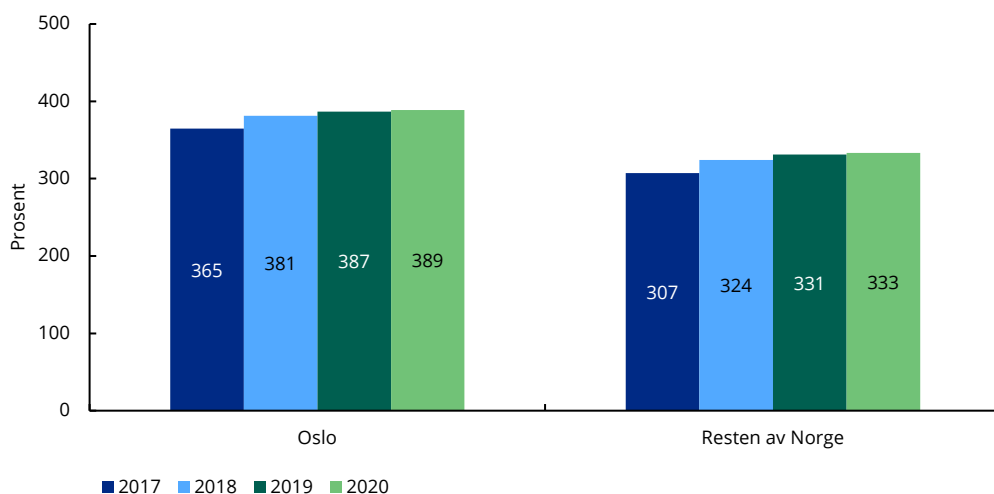
⁶ Beregnet evne til å betjene lån og dekke andre utgifter ved en renteøkning på 5 prosentpoeng.

3.4 Lån med pant i bolig i Oslo og resten av landet

I områder med høye boligpriser vil låntakernes gjeldsgrad tendere til å være høyere enn i områder med lavere boligpriser. Boliglånsundersøkelsen skiller ikke mellom boliger i byer og omkringliggende områder, men kan deles inn etter fylke basert på hovedsikkerhetens beliggenhet.

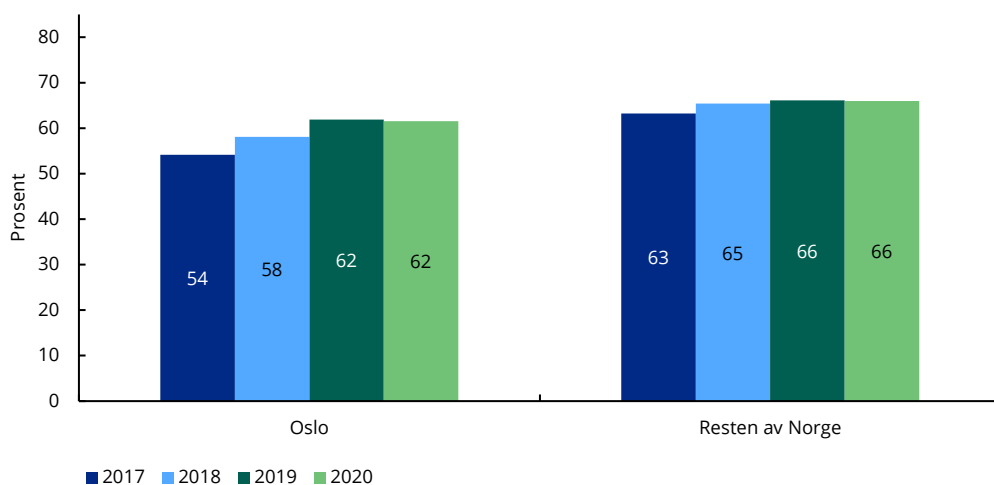
Årets boliglånsundersøkelse viser i likhet med tidligere år at låntakere som tok opp nytt nedbetalingslån med bolig i Oslo som hovedsikkerhet, har en høyere gjennomsnittlig gjeldsgrad enn låntakere ellers i landet, se figur 3.10. Samlet belåningsgrad er fortsatt noe lavere for nye nedbetalingslån med bolig i Oslo som hovedsikkerhet enn i resten av landet, men forskjellen er redusert de siste årene, se figur 3.11. Kravet til gjeldsgrad vil dermed i større grad kunne være begrensende for låntakere i Oslo enn i andre deler av landet, mens det er motsatt for kravet til belåningsgrad. Denne forskjellen må ses i lys av at boligprisene er særlig høye i Oslo.

Figur 3.10 Samlet gjeldsgrad i Oslo og resten av landet. Nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

Figur 3.11 Samlet belåningsgrad i Oslo og resten av landet. Nye nedbetalingslån

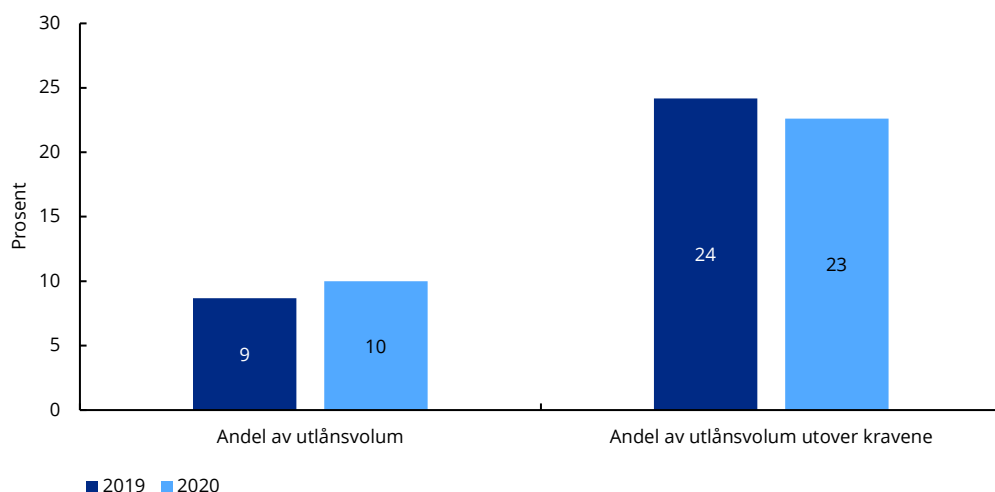


Kilde: Finanstilsynet

3.5 Førstegangskjøpere

Førstegangskjøpere tar i all hovedsak opp nedbetalingslån. Lån gitt til førstegangskjøpere utgjorde 10 prosent av innvilget lånevolum for nedbetalingslån i årets undersøkelse, som er litt høyere enn i fjorårets undersøkelse, se figur 3.12. Av nedbetalingslån som gikk utover ett eller flere krav i forskriften, utgjorde lån til førstegangskjøpere 23 prosent av lånevolumet.

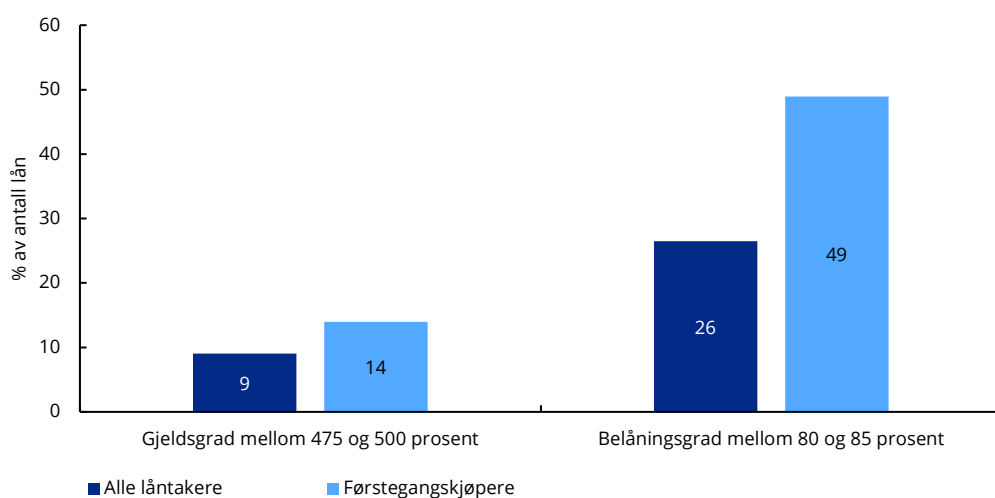
Figur 3.12 Andel lån og andel lån utover ett eller flere krav i forskriften. Førstegangskjøpere. Nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

Lån til førstegangskjøpere ligger i stor grad tett opp mot kravet til maksimal belåningsgrad. Om lag halvparten av førstegangskjøperne i undersøkelsen hadde en belåningsgrad mellom 80 og 85 prosent, mot om lag en fjerdedel av alle låntakere, se figur 3.13. Andel låntakere med gjeldsgrad mellom 475 og 500 prosent var noe høyere for førstegangskjøpere enn for alle låntakere, med hhv. 14 og 9 prosent.

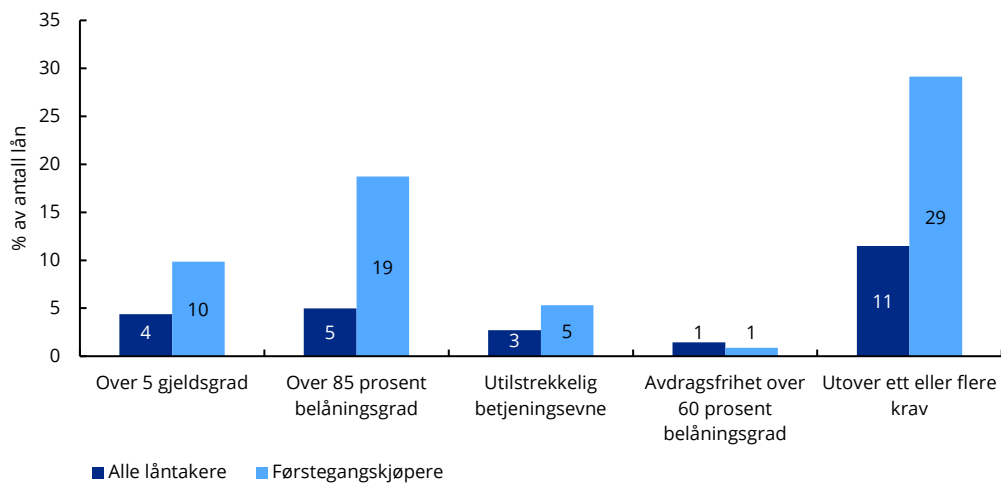
Figur 3.13 Andel nye nedbetalingslån til låntakere tett opp mot grensene i forskriften. 2020. Prosent av antall nye nedbetalingslån



Kilde: Finanstilsynet

Av lån til førstegangskjøpere hadde 19 prosent belåningsgrad over 85 prosent, mot 5 prosent for alle låntakere, se figur 3.14. 10 prosent av førstegangskjøpere hadde gjeld over 5 ganger inntekt.

Figur 3.14 Andel nye nedbetalingslån som går utover kravene i forskriften. 2020. Prosent av antall nye nedbetalingslån

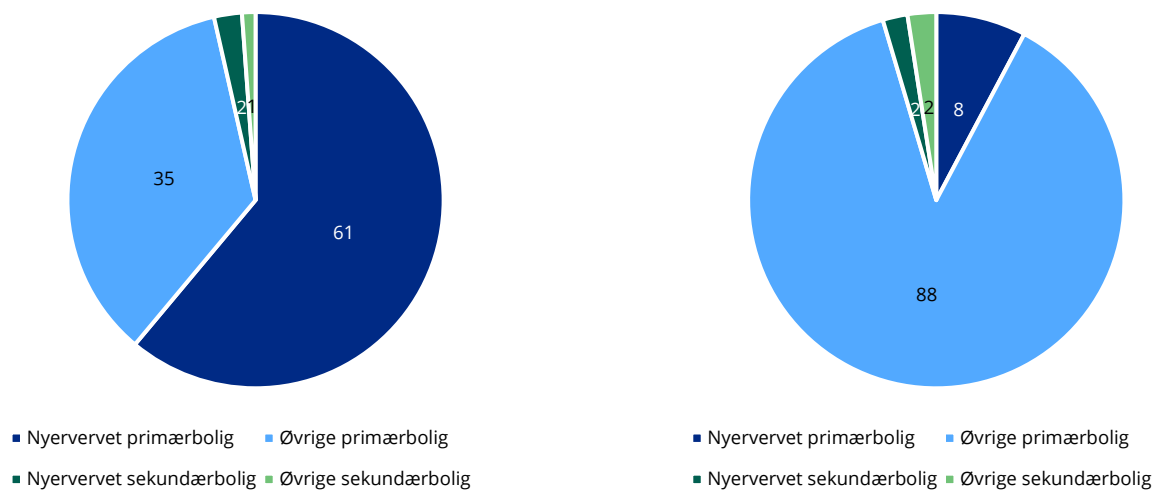


Kilde: Finanstilsynet

Kjennetegn ved lån som gikk utover kravene i boliglånsforskriften

Boliglånsundersøkelsen gir informasjon om kjennetegn ved lån som går utover kravene i boliglånsforskriften, blant annet om type hovedsikkerhet og alder på låntaker. Av nye nedbetalingslån (volum) som gikk utover ett eller flere krav i forskriften, hadde 61 prosent nyervervet primærbolig som hovedsikkerhet, se figur B.1. Til sammenligning utgjorde disse lånene 35 prosent av samlede nedbetalingslån i undersøkelsen. For nye rammekreditter var tilsvarende andeler henholdsvis 8 og 9 prosent.

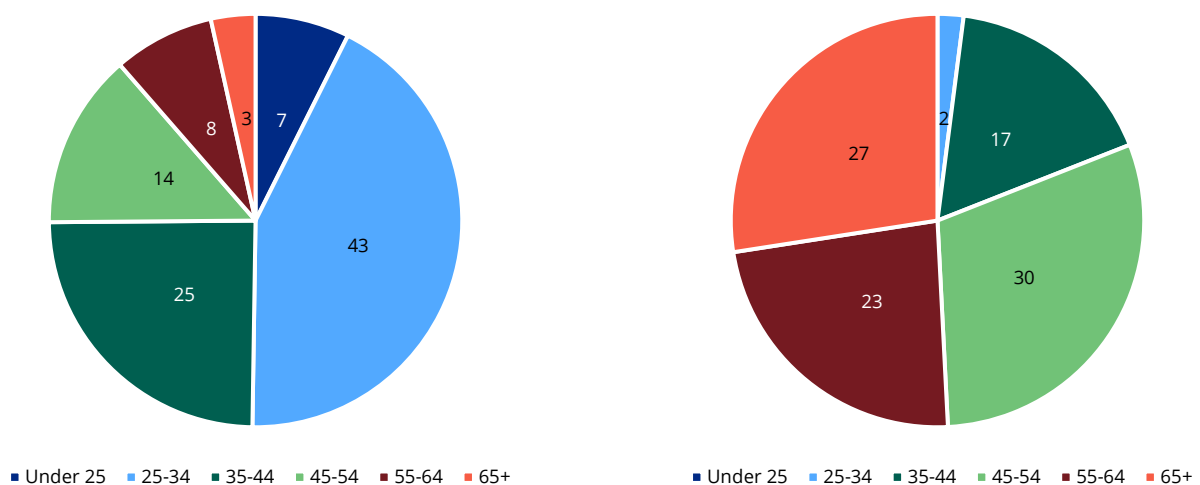
Figur B.1 Andel av nye lån som gikk utover ett eller flere krav i boliglånsforskriften, fordelt etter hovedsikkerhet. Nedbetalingslån (t.v.) og rammekreditter (t.h.). 2020



Kilde: Finanstilsynet

Lån til låntakere under 35 år utgjorde 68 prosent av de nye nedbetalingslånene (volum) i undersøkelsen som gikk utover ett eller flere av kravene i boliglånsforskriften, se figur B.2, mens disse lånene utgjorde 31 prosent av samlet lånebeløp. For rammekreditter utgjorde låntakere over 45 år 77 prosent av innvilget lånebeløp og over 80 prosent av lån som gikk utover ett eller flere krav.

Figur B.2 Andel av utlån som går utover ett eller flere krav i boliglånsforskriften, fordelt på alder. Nedbetalingslån (t.v.) og rammekreditter (t.h.). 2020



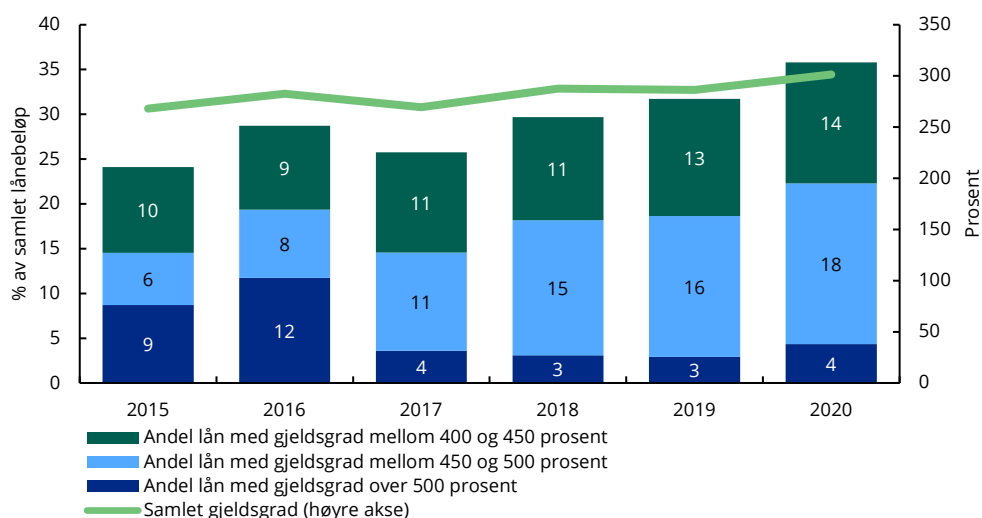
Kilde: Finanstilsynet

4 Nye rammekreditter

4.1 Gjeldsgrad

Samlet gjeldsgrad for låntakere som tok opp nye rammekreditter, var 301 prosent i årets undersøkelse, se figur 4.1 Dette er en økning på hele 15 prosentpoeng fra 2019. I årets undersøkelse ble 36 prosent av lånebeløpet gitt til låntakere med gjeldsgrad over 400 prosent, opp 4 prosentpoeng fra 2019. 22 prosent av antall lån ble gitt til låntakere med gjeldsgrad over 400 prosent.

Figur 4.1 Gjeldsgrad*. Nye rammekreditter

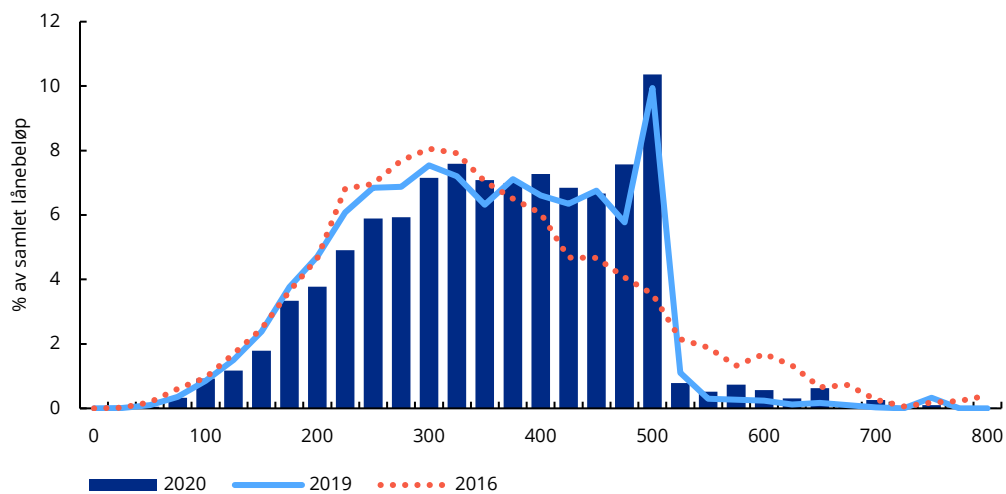


*Maksimal gjeld i forhold til inntekt var ikke regulert før 1. januar 2017.

Kilde: Finanstilsynet

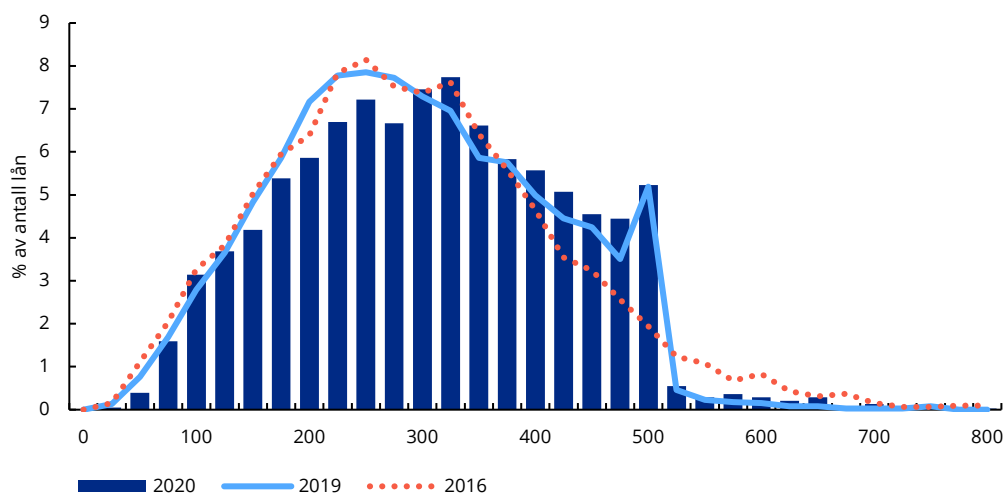
Som for nye nedbetalingslån, gis en stor andel av nye rammekreditter til låntakere med høy gjeldsgrad, se figur 4.2 og 4.3. I årets undersøkelse ble 10 prosent av innvilget rammekreditt og 5 prosent av antall rammekreditter gitt til låntakere med gjeldsgrad mellom 475 og 500 prosent.

Figur 4.2 Nye rammekreditter etter gjeldsgrad*. Prosent av samlet lånebeløp



*Avmerkingen langs x-aksen angir øvre grense i intervaller på 25 prosent for gjeldsgraden.
Kilde: Finanstilsynet

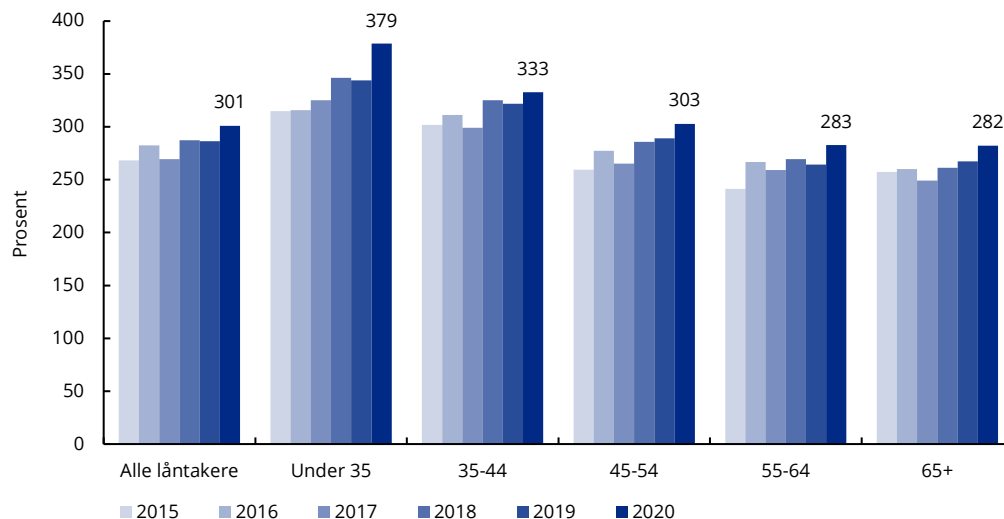
Figur 4.3 Nye rammekreditter etter gjeldsgrad*. Prosent av antall lånesaker



*Avmerkingen langs x-aksen angir øvre grense i intervaller på 25 prosent for gjeldsgraden.
Kilde: Finanstilsynet

Samlet gjeldsgrad for låntakere som tok opp nye rammekreditter økte i samtlige aldersgrupper i årets undersøkelse, se figur 4.4. Den største økningen i samlet gjeldsgrad er hos låntakere under 35 år, fra 344 til 379 prosent.

Figur 4.4 Samlet gjeldsgrad etter alder. Nye rammekreditter⁷



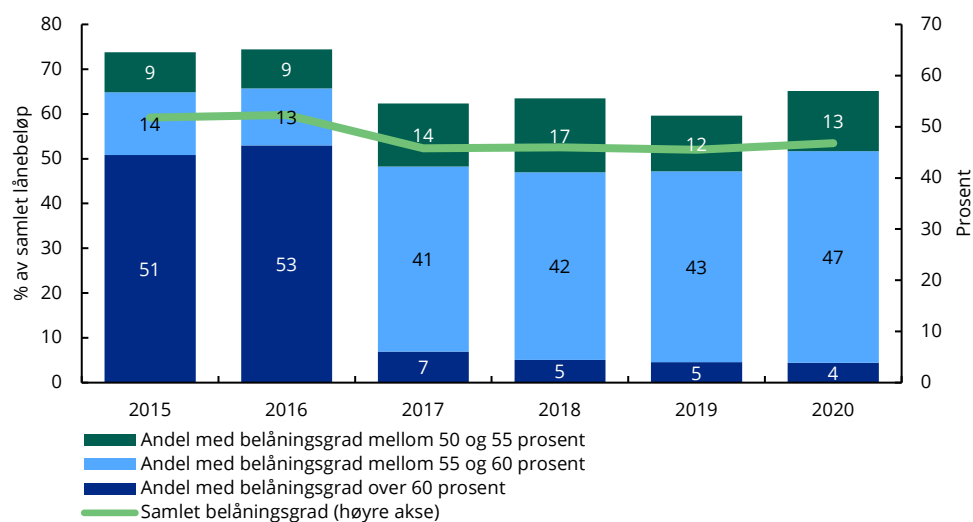
Kilde: Finanstilsynet

4.2 Belåningsgrad

Samlet belåningsgrad for alle låntakere som tok opp nye rammekreditter, var 47 prosent i årets undersøkelse, som er ett prosentpoeng høyere enn i 2019, se figur 4.5. Andelen nye rammekreditter til låntakere med belåningsgrad nær grensen i forskriften har gått noe opp fra i fjor, mens andelen med belåningsgrad over 60 prosent er tilnærmet uendret. Samlet belåningsgrad avtar med økende alder, og det er en økning i samtlige aldersgrupper, se figur 4.6.

⁷ Det er kun 149 lånesaker med alder under 35 år

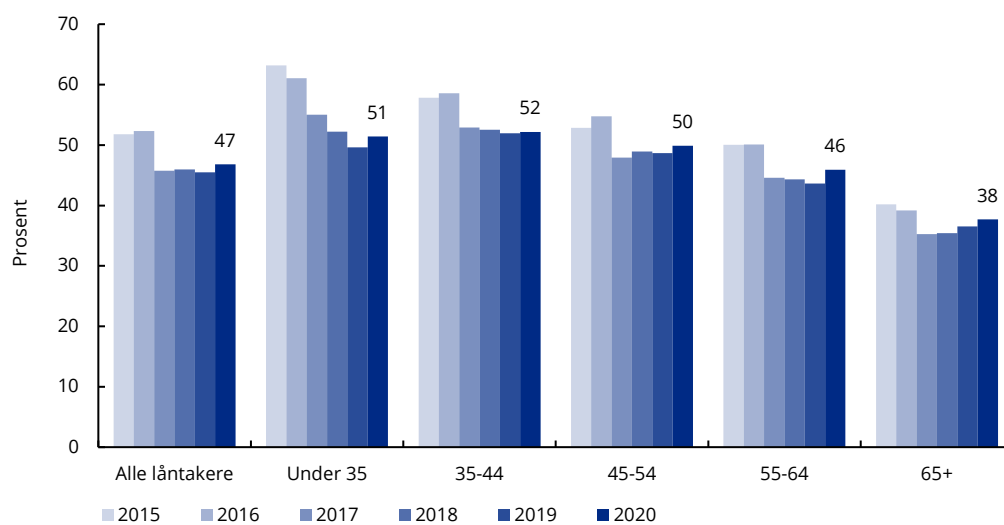
Figur 4.5 Belåningsgrad*. Nye rammekreditter



*For årene før 2017: Krav til maksimal belåningsgrad var 70 prosent.

Kilde: Finanstilsynet

Figur 4.6 Samlet belåningsgrad etter alder. Nye rammekreditter



Kilde: Finanstilsynet

FINANSTILSYNET

Revierstredet 3
Postboks 1187 Sentrum
0107 Oslo

Telefon 22 93 98 00
post@finansstilsynet.no
finansstilsynet.no

