

Nr. 8 | 2013

# Aktuell kommentar

Finansiell stabilitet

## Mål på kreditrisiko i husholdningene

*Haakon Solheim og Bjørn H. Vatne\**

## Mål på kredittrisiko i husholdningene

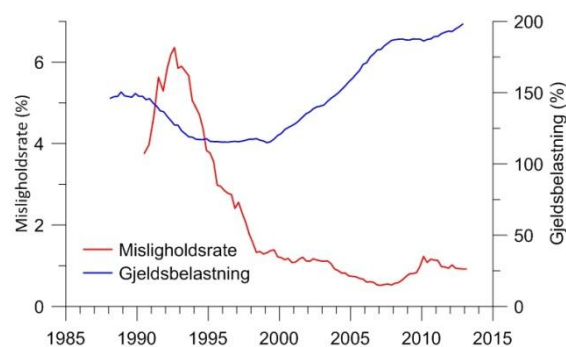
Haakon Solheim og Bjørn H. Vatne, Finansiell stabilitet, Norges Bank

Misligholdsraten på utlån til husholdningene fra norske banker og kredittforetak falt etter bankkrisen på 1990-tallet og har vært lav siden tusenårsskiftet. Vi argumenterer for at 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.

### Innledning

Andelen mislighold på utlån til personmarkedet har de siste 15 årene ligget på et lavt nivå. Samtidig har husholdningenes gjeld vokst raskere enn inntekten, se figur 1. Vi argumenterer for at kredittrisiko er en funksjon av en kombinasjon av risikoelementer, herunder både gjeldsnivå, gjeldsbetjeningsevne og pantesikkerhet. I denne artikkelen ser vi på tre indikatorer basert på mikrodata fra Statistisk sentralbyrå.

**Figur 1. Mislighold i prosent av samlet utlån til personmarkedet fra banker og kredittforetak. Gjeld i prosent av disponibel inntekt. 1988K1-2012K3.**



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

### Tre kriterier for kredittrisiko

En mye brukt tommelfingerregel for hvor mye lån en husholdning kan betjene, er at gjelden ikke skal overstige tre ganger brutto inntekt (Finanstilsynet 2010). Norges Bank ser ofte på gjeld i forhold til disponibel inntekt, hvor disponibel inntekt er definert som inntekt etter skatt fratrukket renteutgifter. Grensen på tre ganger brutto inntekt tilsvarer om lag fem ganger disponibel inntekt.

En husholdning med høy inntekt kan betjene en forholdsvis høyere gjeld enn en husholdning med lav inntekt. Bankene tar hensyn til dette i sin kredittvurdering ved å beregne husholdningenes likviditetsoverskudd. Med likviditetsoverskudd menes hvor mye en husholdning sitter igjen med av inntekten etter at skatt, renteutgifter og normale levekostnader er fratrukket. De normale levekostnadene beregnes ofte ut fra referansebudsjettet utarbeidet av SIFO. Vi vurderer et likviditetsoverskudd på mindre enn en månedslønn som kritisk.

Det siste kriteriet på kredittrisiko baserer seg på pantesikkerheten. Det meste av husholdningens gjeld tas opp med pant i boligverdier, og bankene stiller normalt krav om at lånets størrelse ikke skal overstige 85 prosent av panteverdien. Samtidig vil husholdninger med store bankinnskudd ha bedre sikkerhet enn husholdninger med små finansielle verdier.

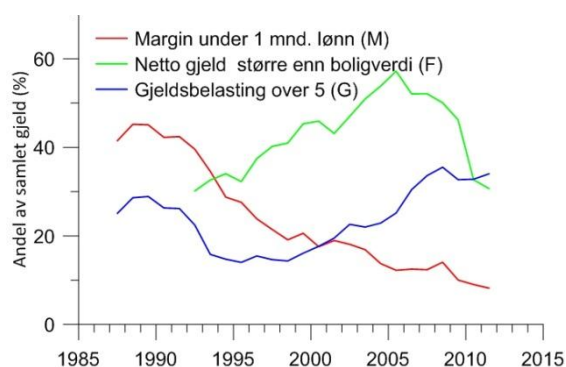
Vi definerer husholdninger hvor netto gjeld overskrider markedsverdien av boligen som utsatte. Netto gjeld defineres som gjeld minus bankinnskudd. Vi ser bort fra andre finansielle aktiva, som aksjer m.m. Boligverdien er basert på den skattemessige verdien av boligen multiplisert med 4. Det kan være grunn til å tro at dette undervurderer markedsverdien av boligen. Vårt krav til pantesikkerhet vil derfor være strengere enn dersom faktiske markedsverdier hadde vært lagt til grunn.

<i>G</i>	<i>Gjeld over fem ganger disponibel inntekt</i>
<i>M</i>	<i>Margin under en månedslønn. Margin er inntekt etter skatt, referanselevekostnader og rentekostnader</i>
<i>F</i>	<i>Netto gjeld er større enn boligverdi</i>

### Andel av samlet gjeld holdt av risikoutsatte husholdninger

Utviklingen i andel gjeld i husholdninger med gjeldsbelastning over 5 (G) følger i hovedsak utviklingen i samlet gjeldsbelastning i makro vist i figur 1. Indikatoren har steget fra 17 prosent i år 2000 til et nivå på over 30 prosent i 2011, se figur 2.

**Figur 2. Andel av gjeld holdt av risikoutsatte husholdninger etter tre kriterier. 1987-2011.**



Kilder: Statistisk sentralbyrå, SIFO og Norges Bank.

Utviklingen i likviditetsoverskuddet (M) viser derimot en helt annen trend. Under bankkrisen på 1990-tallet var nesten halvparten av den samlede gjelden i husholdninger med et likviditetsoverskudd på under en månedslønn. Etter dette har andelen falt og er i dag under 10 prosent. Et fallende rentenivå og lav prisvekst på varer og tjenester som inngår i referansekonsumentet har bidratt til dette.

Andel gjeld i husholdninger med netto gjeld utover verdien på boligen (F) stiger fram til 2005 og faller senere. Etter 2005 har boligprisene steget raskere enn gjelden.

### Kombinasjoner av kriterier

Det er grunn til å tro at både husholdningene og bankene, så langt det er mulig, vil unngå mislighold. Mislighold av gjeld kan føre til at husholdningen må selge boligen, og gir også

store begrensninger i den økonomiske handlingsfriheten.

For at en husholdning skal misligholde sin gjeld, antar vi derfor at flere av kriteriene må brytes samtidig. Hvis gjeldsbetjeningsevnen er god mens pantesikkerheten er dårlig, vil husholdningen ha mulighet til å redusere belåningsgraden ved å betale mer i avdrag. Hvis betjeningsevnen er dårlig men pantesikkerheten er god, kan man ofte forhandle rentefrihet eller betalingsutsettelse med banken. Hvis gjelden er lav, er det generelt lettere å finne en god nedbetalingsordning enn hvis gjelden er høy. Vi ser derfor på de tre kriteriene i sammenheng i figur 3.

Husholdningenes gjeldsbetjeningsevne dekkes av kriteriene G og M. Kriteriet om gjeld under 5 ganger brutto inntekt (G) er strengere enn kravet om en månedslønn margin (M), se tabell 1. Over 30 prosent av gjelden holdes av husholdninger hvor gjelden er høyere enn fem ganger disponibel inntekt (G). Rundt 8 prosent av gjelden holdes av husholdninger med et likviditetsoverskudd under en månedslønn (M), mens 5 prosent av gjelden ligger i husholdninger som bryter begge disse kriteriene (GM). Dette indikerer at mange av husholdningene med høy gjeld også er husholdninger med høy inntekt, og derfor stor gjeldsbetjeningsevne.

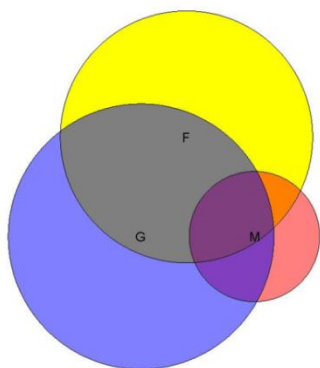
Over 30 prosent av gjelden ligger i husholdninger hvor nettogjelden er større enn samlet boligverdi (F). Vi sier at denne gjelden er dårlig sikret med pant. Av disse har om lag halvparten samtidig høy gjeld i forhold til inntekt, slik at de bryter G og F samtidig.

Husholdninger med både dårlig gjeldsbetjeningsevne og lav pantesikkerhet har lite fleksibilitet i en økonomisk anstrengt situasjon. Vi antar at husholdninger som bryter kombinasjonskriteriene (GMF) og (MF) er i denne situasjonen.

Fire prosent av gjelden holdes av husholdninger som bryter kriteriet for margin og

pantesikkerhet (MF). Dette indikerer at en stor andel av gruppen som tar risiko i form av lav pantesikkerhet, har høye inntekter som gir dem god gjeldsbetjeningssevne.

**Figur 3. Andel av gjeld i risikoutsatte husholdninger etter kombinasjoner av tre kriterier<sup>1</sup> 2011**



G	M	F	GM	GF	MF	GMF
34,0	8,2	30,8	5,2	15,4	4,1	2,4

- G** Gjeld større enn 5 ganger inntekt
  - M** Margin under en månedslønn
  - F** Netto gjeld større enn boligverdi
- Kilder: Statistisk sentralbyrå, SIFO og Norges Bank

Totalt var 2,4 prosent av samlet gjeld i husholdninger om brøt alle de tre kriteriene samtidig (GMF) i 2011.

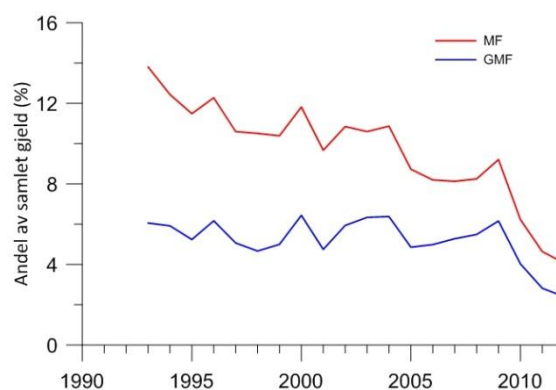
Selv om andelen av samlet gjeld kan synes liten, er det viktig å understreke at den er av økonomisk betydning. Selv på toppen av bankkrisen var bankens samlede tap på husholdningslån under 3 prosent av samlede utlån. Tap på over 2 prosent av husholdningslån vil utgjøre en betydelig risikofaktor for de fleste norske banker.

Utviklingen i MF faller fra 1990-tallet til 2008, se figur 4. GMF har en mer stabil utvikling fram til 2008. Indikatorene viser også en lokal topp rundt 2009 for senere å falle. Utviklingen antyder at selv om gjeldsnivået har steget markert de siste årene, har kredittrisikoen i

<sup>1</sup> Algoritme for proporsjonale vennediagrammer utviklet av Jeremy Heil.  
<http://www.mathworks.com/matlabcentral/fileexchange/6116-proportional-venn-diagrams/content/vennX.m>

husholdningene ligget ganske flatt, og faktisk avtatt etter 2010. Det skal imidlertid ikke tolkes som at utviklingen de siste årene er uproblematisk. Den viktigste årsaken til fallet etter 2010 er økende boligpriser. Skulle boligprisene falle, vil dette reverseres.

**Figur 4. Gjeld i risikoutsatte husholdninger som bryter margin og pantesikkerhetskriteriet (MF). 1992-2011**



Kilder: Statistisk sentralbyrå, SIFO og Norges Bank

### Hvor sensitive er indikatorene for rentehevinger og boligprisfall?

For å undersøke hvor sensitive indikatorene er for en renteheving og et boligprisfall, gjør vi to sensitivitetsanalyser.

Først øker vi renten med 3 prosentenheter fra nivået på rundt 4 prosent i 2011. Dette vil påvirke inntekten i indikatorene G og M ved at renteutgiftene øker for husholdninger med netto gjeld.

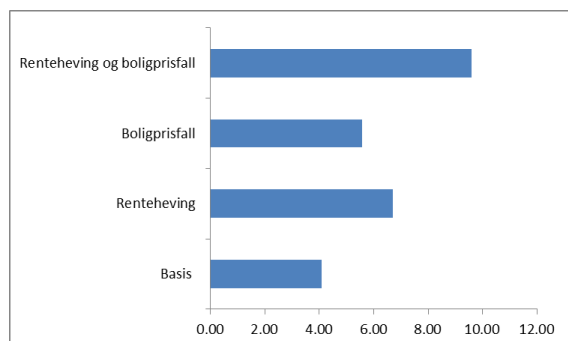
Marginkriteriet (M) er langt mer sensitivt for en renteøkning enn gjeldsbelastningskriteriet (G). Når renta øker med tre prosentenheter vil om lag 14 prosent av gjelden ligge i husholdninger med en margin under en månedslønn (M). Det er en økning på 70 prosent. Til sammenlikning vil rentehevingen kun øke gjelden i husholdninger med gjeld større enn 5 ganger inntekt (G) med 17 prosent. Kombinasjonskriteriet MF øker fra 4,1 prosent til 6,7 prosent av husholdningenes gjeld, og GMF øker fra 2,4 til 4,3 prosent.

I den andre sensitivitetsanalysen setter vi den relative boligverdien i forhold til inntekt etter

skatt slik den var i 1995. Da var boligverdien i gjennomsnitt 2,8 ganger inntekt etter skatt. I 2011 var tallet 4,1. Sensitivitetsanalysen innebærer et fall i boligverdien på 31 prosent. Fallet påvirker formuen. Andelen av samlet gjeld i husholdninger med større gjeld enn formue (F) øker til 54 prosent, en økning på 75 prosent. Andelen av gjelden som ligger i husholdninger som bryter flere krav samtidig, forblir imidlertid begrenset. Kombinasjonskriteriet MF øker ved et slikt sjokk fra 4,1 til 5,6 prosent, mens GMF øker fra 2,4 til 3,6 prosent.

Mer alvorlig blir utviklingen dersom vi får en situasjon hvor rentene øker samtidig som boligprisen faller. Da vil andelen gjeld i husholdninger som bryter kombinasjonskriteriet MF mer enn doble seg til om lag 10 prosent, se figur 5. Antall husholdninger som bryter GMF går fra 2,4 til 6,8 prosent.

**Figur 5. Gjeld i husholdninger som bryter margin og pantesikkerhetskriteriet (MF). 2011. Sensitivitetsanalyse.**



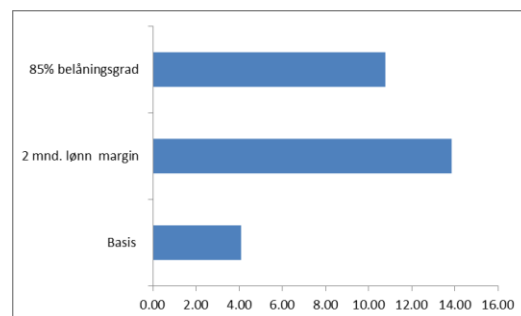
Kilder: Statistisk sentralbyrå, SIFO og Norges Bank

#### *Hvor sensitive er resultatene for grensene i kriteriene?*

Hvor mye endres konklusjonene våre dersom vi justerer kravene i kriteriene M og F? Endrer vi kravet til likviditetsoverskudd fra 1 til 2 måneder, har dette relativt stor betydning. Andelen av samlet gjeld som ligger i husholdninger som da bryter kombinasjonskriteriet MF vil øke fra 4,1 til 13,9 prosent.

Øker vi kravet om pantesikkerhet fra 100 til 85 prosent belåningsgrad, stiger andelen av gjelden som bryter kravet til MF til 10,8 prosent.

**Figur 6 Kombinasjonskriteriet MF under alternative definisjoner av kriteriene. 2011.**



Kilder: Statistisk sentralbyrå, SIFO og Norges Bank

#### *Oppsummering*

Misligholdsraten på bankenes lån til husholdninger har falt siden bankkrisen på 1990-tallet. I samme periode har gjeldsbelastningen fra makrostatistikken økt.

Vi foreslår å bruke en indikator som tar hensyn til både gjeldsbetjeningsevne i form av margin, pantesikkerhet og nivået på gjelden f. eks. (GMF). Indikatoren utvikler seg mer i tråd med de observerte misligholdsratene i bankene.

Indikatoren er følsom for endrede økonomiske rammebetingelser, men gir et mer dempet signal om kredittrisikoen i husholdningene enn bruk av gjeldsbelastningen basert på makrotall.

**Tabell 1. Andel av samlet gjeld. Kriterier og alternativer. 2011**

	G	M	F	GM	GF	MF	GMF
Basis	34,0	8,2	30,8	5,2	15,4	4,1	2,4
Renteheving	39,9	14,0	30,8	9,6	17,1	6,7	4,3
Boligprisfall	34,0	8,2	53,9	5,2	25,1	5,6	3,6
Renteheving og boligprisfall	39,9	14,0	53,9	9,6	29,0	9,6	6,8
2 mnd. lønn margin	39,9	20,5	53,9	14,2	29,0	13,9	10,1
85% belåningsgrad	39,9	14,0	64,2	9,6	32,9	10,8	7,7

Kilder: Statistisk sentralbyrå, SIFO og Norges Bank

### *Referanser*

Finanstilsynet (2010): Retningslinjer for forsvarlig utlånspraksis for lån til Boligformål. Rundskriv 11/2010.

Norges Bank: Pengepolitisk rapport med vurdering av finansiell stabilitet. <http://www.norges-bank.no/no/om/publisert/publikasjoner/pengepolitisk-rapport/>.

Statens institutt for forbruksforskning: SIFOs Referansebudsjett for forbruksutgifter. [http://www.sifo.no/page/Lenker/Meny\\_lenker\\_for\\_siden/10242/10278](http://www.sifo.no/page/Lenker/Meny_lenker_for_siden/10242/10278).

Statistisk sentralbyrå: Hushalda sine inntekter og formue. <http://www.ssb.no/inntekt-og-forbruk/statistikker/iformue/aar/2013-01-18?fane=om#content>.