

Nr. 9 | 2009

Aktuell kommentar

Bolig og gjeld

av Bjørn H. Vatne, spesialrådgiver i Finansmarkedsavdelingen i Norges Bank*

Bolig og gjeld

Lån med pant i bolig utgjør mer enn halvparten av bankenes samlede utlån. Det er derfor viktig å forstå risikoforholdene knyttet til boliggjeld i analyser av finansiell stabilitet. To forhold er av særlig interesse; husholdningenes gjeldsbetjeningsevne og hvor godt gjelden er sikret i form av pant i bolig.

Boligeiere hadde i følge selvangivelsene over 80 prosent av den samlede gjelden i husholdningene i 2007. En tredel av gjeldsveksten i husholdningene var knyttet til boligkjøp. I hver nittende husholdning var gjelden større enn verdien av boligen samtidig som mer enn 20 prosent av inntekten gikk til renter. Disse hadde nesten en femdel av husholdningenes gjeld. Stresstester viser at husholdninger med høye boliglån er sårbare for økt gjeldsrente og fall i boligpris.

Innledning

Nye data fra Statistisk sentralbyrå (SSB) gjør det mulig å kople opplysninger fra selvangivelsen med kjennetegn for boligen; type bolig, størrelse og beliggenhet. Vi kan anslå verdien på boligen ved hjelp av boligpriser statistikk¹. Forholdet mellom en husholdnings gjeld og verdien av boligen, gjeldsgraden, gir viktig informasjon om kredittrisikoen knyttet til gjelden i husholdningene². De siste tilgjengelige opplysningene er fra selvangivelsen 2007.

Bolig og gjeld i 2007

To av tre husholdninger eide bolig

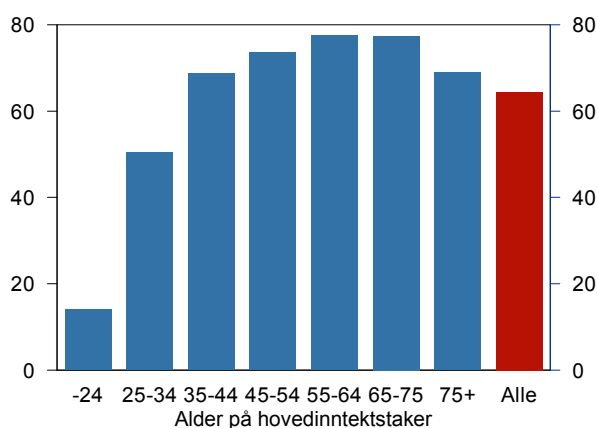
Blant privathusholdninger, det vil si husholdninger hvor hovedinntektstaker er lønnstaker eller trygdet, rapporterte 64 prosent av husholdningene positiv likningsverdi på bolig, se figur 1. For husholdninger med hovedinntektstaker i aldersgruppen mellom 45 og 74 år eide tre av fire bolig.

Levekårsundersøkelsen fra SSB angir imidlertid at hele 80 prosent av personene i utvalget bor i eid bolig. Dette kan forklares med at andelen av husholdninger som eier øker med antall personer i husholdningen.

¹ Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) Eiendomsmeglerforetakenes Forening (EFF), Finn.no, og Econ Pöyry

² Se Penger og Kreditt 2/2008 og 3/2006 for nærmere analyser av disse dataene.

Figur 1. Andel boligeiere¹⁾ etter alder på hovedinntektstaker. Privathusholdninger, 2007. Prosent



¹ Husholdninger med positiv likningsverdi på bolig.

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank.

Boligeiere hadde over 80 prosent av den samlede gjelden

Boligeiere hadde 83 prosent av gjelden i husholdningene, se figur 2. I denne analysen ser vi bort fra studiegjeld, da denne ikke er sikret med pant i bolig. Husholdningenes samlede gjeld ved utgangen av 2007 var 1 530 milliarder kroner. I gjennomsnitt hadde boligeiere en gjeld på 934 000 kroner mot 351 000 kroner hos leiere.

Utdypning: Datamaterialet

Utvalget brukt i analysen tar utgangspunkt i Inntektsstatistikk for husholdninger fra Statistisk sentralbyrå¹⁾. Inntektsopplysninger er fremkommet ved å koble ulike administrative og statistiske datakilder for hele befolkningen per 31.12. i inntektsåret. Opplysninger om gjeld herunder studiegjeld, inntekt etter skatt og likningsverdi på bolig er hentet fra selvangivelsene. Vi ser bort fra studiegjeld i denne analysen da denne ikke er sikret med pant i bolig. Siste observasjon er 31.12.2007

Utvalget som benyttes i analysen er privat-husholdninger, det vil si inntektstakere og trygdede. Personlig næringsdrivende er utelatt. Vi ser på personer som har levert selvangivelse både for 2006 og 2007. Opplysninger fra Inntektsstatistikken koples med opplysninger fra Boligstatistikken på personnivå. De viktigste kjennetegnene er boligtype, bruksareal og bokommune. En husholdning er definert som personene som bor i samme bolig.

Vi sier at en husholdning eier en bolig dersom en eller flere personer er oppført med positiv likningsverdi for bolig i selvangivelsen. Basert på endringer i likningsverdi mellom selvangivelsen i 2006 og 2007 bestemmes husholdningenes endringer i boligmarkedet.

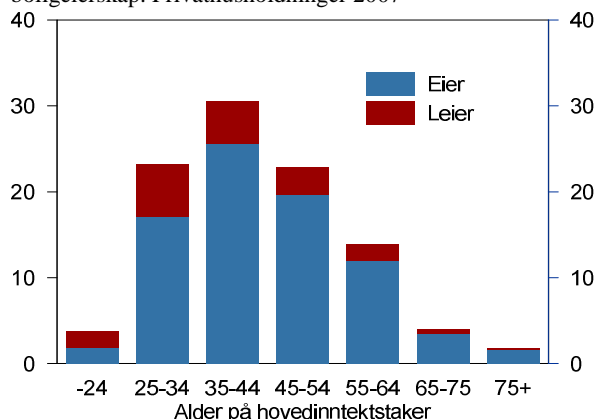
Likningsverdien på bolig gir lite informasjon om boligens markedsverdi. For å anslå markedsverdien bruker vi opplysninger om kvadratmeterpris for ulike boligtyper og regioner fra Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) Eiendomsmeglerforetakenes Forening (EFF), Finn.no, og Econ Pöyry Prisstatistikken er delt inn i grove regioner og inneholder ikke opplysninger om boligstandarder og beliggenhet utover region.

Beregningen av boligformuen i denne artikkelen er grov og derfor usikker. Statistisk sentralbyrå har i forbindelse med innføringen av ny beregning av boligformue utviklet mer avanserte metoder²⁾. Disse opplysningene vil inngå i datamaterialet i fremtiden.

1) For beskrivelser og analyser av statistikken se: www.ssb.no og www.nef.no

2) A. Thomassen og I. Melby (2009) "Beregning av boligformue". Notater 2009/53. Statistisk sentralbyrå.

Figur 2. Andel av gjeld¹⁾ etter alder på hovedinntektstaker og boligeierskap. Privathusholdninger 2007



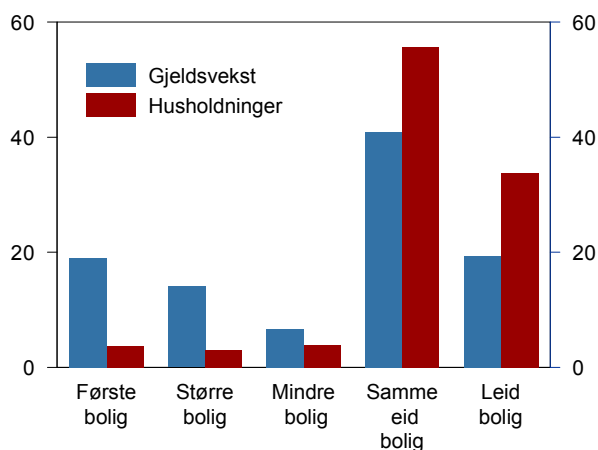
¹ Samlet gjeld fratrukket studiegjeld.

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank.

En tredel av gjeldsveksten i husholdningene var knyttet til boligkjøp

Gjelden økte med i gjennomsnitt 68 000 kroner per husholdning i 2007. 39 prosent av husholdningene økte gjelda, med i gjennomsnitt 322 000 kroner. Av gjeldsøkningen var 40 prosent knyttet til boligkjøp, se figur 3. Resten reduserte sin gjeld med i gjennomsnitt 91 000 kroner.

Figur 3. Gjeldsvekst og husholdninger etter tilpasning på boligmarkedet¹⁾. Prosent



¹ Basert på endring i likningsverdi på bolig.

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank.

19 prosent av gjeldsøkningen var i husholdninger som kjøpte sin første bolig. 11 prosent av husholdningene kjøpte bolig i løpet av 2007. En tredel av disse kjøpte sin første bolig. Om lag 60 prosent av gjeldsveksten skjedde i husholdninger som ikke endret sin status på boligmarkedet. Mye av gjeldsveksten i husholdninger som eier samme bolig kan være investering i boligen som ikke endrer

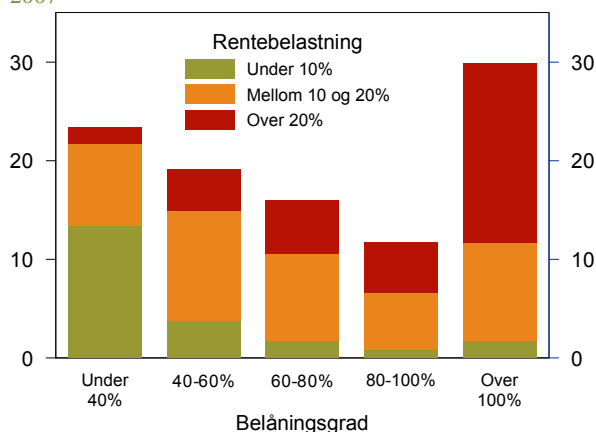
likningsverdien, som for eksempel oppussing. 13 prosent av gjeldsopptaket var knyttet til kjøp av fritidseiendom.

Hver nittende husholdning hadde lånt mer enn verdien på boligen og betalte mer enn 20 prosent av inntekten i renter

For halvparten av husholdningene med positiv likningsverdi på bolig (670 000 husholdninger) har vi opplysninger om boligen de bor i. Vi antar da at de bor i boligen de eier. På bakgrunn av størrelse, boligtype og bokommune og kvadratmeterpris fra eiendomsmeglerbransjen anslår vi markedsverdien av boligen. Gjeldsgraden framkommer som husholdningens gjeld delt på boligverdien.

Figur 4. Gjeld blant boligeiere etter belåningsgrad¹⁾ og rentebelastning. Privathusholdninger. Prosent.

2007



¹ Belåningsgrad er gjeld ekskl. studielån i prosent av boligverdi. Rentebelastning er renteutgifter i prosent av inntekt etter skatt. Kilder: Statistisk sentralbyrå, Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) Eiendomsmeglerforetakenes Forening (EFF), Finn.no, Econ Pöyry og Norges Bank.

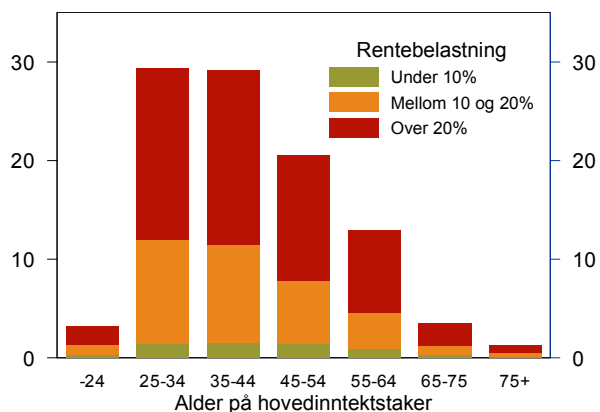
Vi ser av figur 4 at 30 prosent av gjelden lå i husholdninger hvor gjelden var høyere enn verdien av boligen. En tredel av gjelden var i husholdninger hvor renteutgiftene utgjorde mer enn 20 prosent av inntekt etter skatt. Merk at vi ikke kan skille gjeld med pant i bolig fra annen gjeld. Vi kan heller ikke se om gjelden har tilleggsikkerhet, for eksempel ved pant i foreldrenes bolig. Husholdninger som både har en belåningsgrad på over 100 prosent og en rentebelastning på over 20 prosent har 18 prosent av gjelden. Denne gjelden synes spesielt risikoutsatt. 5,3 prosent av husholdningene i utvalget er i denne situasjonen.

Halvparten av husholdningene i utvalget hadde imidlertid en belåningsgrad på under 40 prosent og betalte under 10 prosent av inntekt etter skatt i renteutgifter. Disse hadde 13 prosent av gjelden.

Basert på dette datamaterialet synes det som mesteparten av boliggjelden ligger i husholdninger med tilfredsstillende sikkerhet og gjeldsbetjeningsevne. Rundt en femdel av gjelden er risikoutsatt. Dette anslaget kan imidlertid være noe høyt da vi i analysen ikke har tatt hensyn til eventuell tilleggssikkerhet eller formue. Det er også usikkerhet om anslagene for boligens markedsverdi. Boligverdien i husholdninger med høy gjeld kan systematisk være for lav på grunn av at statistikken ikke tar hensyn til forhold som standard og beliggenhet utover region.

Nesten 60 prosent av gjelden i husholdninger som har en belåningsgrad på over 100 prosent ligger i husholdninger i aldersgruppen 25-44 år, se figur 5. Aldersgruppen mellom 45 og 64 år har rundt en tredel av denne gjelden. En stor andel av denne gjelden er i husholdninger hvor en stor andel av inntekten går til renter.

Figur 5. Gjeld i husholdninger med høyere gjeld enn boligverdi etter alder. Boligeiere. 2007



¹ Belåningsgrad er gjeld ekskl. studiegjeld i prosent av boligverdi. Rentebelastning er renteutgifter i prosent av inntekt etter skatt.

Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

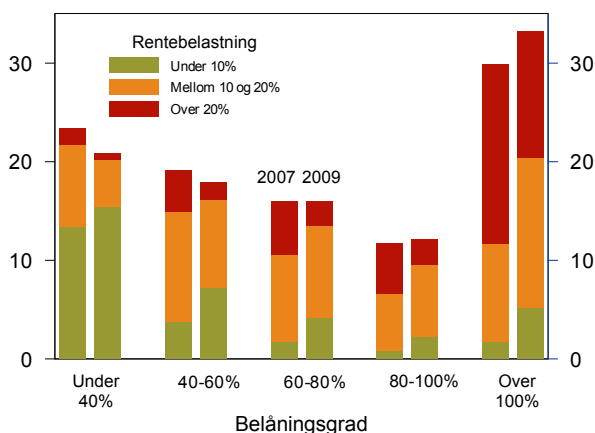
Fremskrivninger og stresstest

Fremskrivninger til 2009

Bankenes gjennomsnittlige utlånsrente til husholdningene har falt fra 5,8 prosent i juni 2007 til 4,4 prosent i juni 2009. Boligprisen har falt med 6,7 prosent i samme periode. Hvordan ville rentebelastningen og belåningsgraden sett ut med renter og boligpris som i 2009? Vi antar for enkelthets skyld at gjelden og inntekten i husholdningene ligger fast som i 2007.

Fallet i boligprisen gjør at belåningsgraden øker. Andelen av gjeld i husholdninger med belåningsgrad på over 100 prosent øker fra 30 til 33 prosent, se figur 6. Nedgangen i renten reduserer rentebelastningen. Andel av gjeld i husholdninger med rentebelastning over 20 prosent reduseres fra 35 til 20 prosent av gjelden. Andel av gjeld i husholdninger med belåningsgrad over 100 % og en rentebelastning over 20 prosent faller fra 18 til 13 prosent.

Figur 6. Gjeld blant boligeiere etter belåningsgrad¹⁾ og rentebelastning med rente og boligpris som i juni 2009



¹ Belåningsgrad er gjeld ekskl. studiegjeld i prosent av boligverdi.

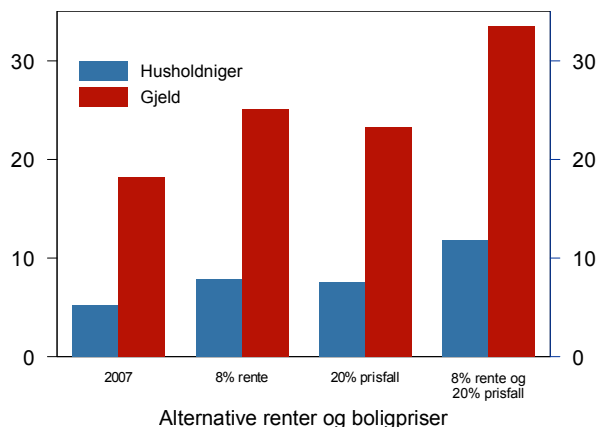
Kilder: Statistisk sentralbyrå, Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) Eiendomsmeglerforetakenes Forening (EFF), Finn.no, Econ Pöyry og Norges Bank

Hvor sårbare er husholdningene for høyere renter og lavere boligpris?

Vi gjør en enkel stresstest av sårbarheten til husholdninger som eier bolig ved å øke utlånsrenten til 8 prosent og la boligprisene falle med 20 prosent fra nivået i 2007. Vi beregner hvor stor andel av husholdningene som kommer i en anstrengt situasjon

ved at gjelden overskrider verdien på boligen og at renteutgiftene utgjør mer enn 20 prosent av inntekt etter skatt. Vi ser bort fra økte renteinntekter og eventuelle endringer i skattesatser.

Figur 7. Andel av husholdninger og gjeld med gjeld som er større enn verdien på boligen og som bruker mer enn 20 % av inntekten på renter under renteøkning og boligprisfall. Boligeiere 2007. Prosent



Kilder: Statistisk sentralbyrå, Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) Eiendomsmeglerforetakenes Forening (EFF), Finn.no, Econ Pöyry og Norges Bank

Ved en økning av renten til 8 prosent vil andelen av boligeiere som kommer i en anstrengt økonomisk situasjon øke fra 5 til 8 prosent, se figur 7. Andelen av gjelden i disse husholdningene vil øke fra 18 til 25 prosent. Et boligprisfall på 20 prosent vil ha om lag samme effekt. Hvis renten øker samtidig som boligprisen faller vil 12 prosent av boligeierne havne i denne risikogruppen. Over en tredel av gjelden i husholdninger som eier bolig ville da være svakt pantsikret gjeld i husholdninger med svak gjeldsbetjeningsevne.

Oppsummering

Bolig er det viktigste gjeldsobjektet for husholdningene. Rundt to tredeler av husholdningene eide bolig i 2007. Disse hadde 80 prosent av husholdningenes gjeld, ekskl. studiegjeld.

Mesteparten av denne gjelden var i husholdninger med moderat rentebelastning og god sikkerhet i boligen. Imidlertid hadde husholdninger med en belåningsgrad på over 100 prosent og en rentebelastning på over 20 prosent 18 prosent av gjelden. Denne gjelden kan være sårbar for høyere renter og lavere boligpris.