

## NOTAT

# Undersøgelse af den yderste belåning af ejerboliger i vækstområder

Finanstilsynet

2. juli 2020

J.nr.6252-0267

/KBP/NAJ

### Sammenfatning

I efteråret 2019 indledte Finanstilsynet en spørgeskemaundersøgelse af en række pengeinstitutters ikkerealkreditlignende udlån i form af den yderste belåning af ejerboliger i vækstområder, se boks 1. Undersøgelsen blev iværksat for at belyse, om den eksisterende regulering og nye rammer for kreditgivning i realkreditlignende lån over to tidsperioder har bevirket en øget konkurrence på den yderste belåning, typisk i form af 2. prioritetsbelåningen, hvor risikoen er større.

Overordnet peger undersøgelsen ikke på, at der fra den første periode til den næste har været en generel usund udvikling i kreditvilkår på markedet for den yderste belåning bevilget i forbindelse med køb af ejerbolig eller tillægsbelåning. Der er dog indikatorer på, at især mindre og mellemstore institutter i nyudlånet til ejerboliger i vækstområder tager kunder med en mere sårbar kreditkvalitet.

Undersøgelsen ledte til følgende hovedkonklusioner om udviklingen<sup>1</sup>:

- Små og mellemstore institutter nedsatte renten mere end de øvrige deltagende institutter.
- 40 pct. af kunderne, som fik et lån med 2. prioritetsbelåning i perioden fra den 1. juli 2018 til den 30. juni 2019, havde en LTV på over 95 pct.<sup>2</sup> Dette var en stigning på 3 procentpoint.
- Gælds faktoren faldt, og undersøgelsen indikerede, at gælds faktorgrænsen på fire gange årsindkomst for risikable lån har haft en bindende effekt i praksis i anden periode<sup>3</sup>.
- De største institutter fik, set i forhold til eksisterende portefølje, generelt færre nye kunder end de mindre institutter.

Selvom undersøgelsen ikke indikerede generel usund konkurrence institutterne imellem, så havde enkelte institutter udvist en mere aggressiv adfærd, f.eks. ved at nedsætte renterne fra et i forvejen lavt udgangspunkt, og dermed tiltrukket flere nye kunder. Finanstilsynet har givet en særskilt tilbagemelding til de enkelte institutter.

<sup>1</sup> Undersøgelsen omfattede udlån bevilget i to perioder. Første periode dækkede fra den 1. juli 2017 til den 30. juni 2018, og anden periode dækkede fra den 1. juli 2018 til den 30. juni 2019.

<sup>2</sup> Belåningsgraden (LTV) betegner belåningen i ejendommen ift. ejendommens værdi.

<sup>3</sup> Gælds faktoren betegner en hustrands gæld ift. indkomst.

Finanstilsynet sendte en række spørgsmål til udvalgte pengeinstitutter baseret på deres tilstedeværelse på markedet for boligudlån i vækstområder<sup>4</sup>. Spørgsmålene adresserede nyudlånet i perioderne fra den 1. juli 2017 til den 30. juni 2018 og fra den 1. juli 2018 til den 30. juni 2019. Undersøgelsen baserede sig alene på svarene fra pengeinstitutterne, der omfattede parametre for rente, gældsfaktor, belåningsgrad, kundebonitet mv. Undersøgelsen fokuserede hovedsageligt på den yderste belåning i forbindelse med finansiering af ejerboligkøb, men også tillægslån indgik<sup>5</sup>.

Den yderste belåning har en større risiko for tab end lån med 1. prioritet, da institutternes sikkerhed i ejendommene ligger længere ude i belåningsgraderne. Det er derfor vigtigt, at kreditstandarder og prisvilkår er i overensstemmelse med denne større risiko.

## Boks 1

### Finansiering med pant i ejerboliger

Ved finansiering af et ejerboligkøb og tillægsbelåning kan op til 80 pct. af lånet optages i et realkreditinstitut eller som realkreditlignede lån i et pengeinstitut. Realkreditlignende lån defineres nærmere i bekendtgørelsen om god skik for boligkredit. Realkreditlignende lån dækker ofte over bankernes 1. prioritetsboliglån med LTV op til 80 pct. Den yderste del af belåningen ligger typisk i et pengeinstitut. En almindelig låntager vil i praksis ofte kunne belåne op til 95 pct. af ejendommens værdi.

### Den yderste belåning

Den yderste belåning defineres i denne analyse som lån med minimum 2. prioritet og en belåningsgrad over 80 pct. I analysen indgår dog også få lån med minimum 2. prioritet og en LTV under 80 pct., der ikke kan kategoriseres som realkredit- eller realkreditlignende lån.

### Vækstområder

København, Frederiksberg, Dragør, Tårnby, Albertslund, Ballerup, Brøndby, Gentofte, Gladsaxe, Glostrup, Herlev, Hvidovre, Høje-Taastrup, Ishøj, Lyngby-Taarbæk, Rødovre, Vallensbæk og Aarhus.

<sup>4</sup> Pengeinstitutter i gruppe 1, udvalgte gruppe 2- og 3-institutter samt to udenlandske filialer.

<sup>5</sup> Spørgsmål ifm. ejerboligkøb omfattede ikkerealkreditlignende lån med 2. prioritet i ejendommen.

## 1. Ejerboligkøb

### Generelle observationer

For perioderne fra den 1. juli 2017 til den 30. juni 2018 og fra den 1. juli 2018 til den 30. juni 2019 faldt antallet af de adspurgte pengeinstitutters kunder, som fik bevilget den yderste belåning, med 16 pct., jf. tabel 1. Til sammenligning faldt antallet af solgte ejerboliger med 5,2 pct. Omvendt steg det gennemsnitlige udlån per kunde fra 348 t.kr. til 375 t.kr., svarende til en stigning på 7,6 pct. Denne udvikling oversteg stigningen i boligpriserne i vækstområderne, som gennemsnitligt steg med ca. 3 pct. Renten på de bevilgede lån faldt fra 4,47 pct. til 4,28 pct. blandt de adspurgte pengeinstitutter, hvilket tilnærmelsesvis svarede til det generelle fald i renteniveauet målt på en tiårig statsobligation, jf. tabel 1.

**Tabel 1. Overordnede observationer.**

	<b>Juli 2017 - juni 2018</b>	<b>Juli 2018 - juni 2019</b>	<b>Ændring</b>
Rente på nyudlån (%)	4,47	4,28	-0,19 %-point
Kunder, nyudlån (antal)	7.299	6.109	-16,30 %
Nyudlån pr. kunde (kr.)	348.062	374.659	7,64 %
Nyudlån (mia. kr.)	2,54	2,29	-9,84 %
Boligpriser (kr. pr. m2)	28.071	28.895	2,94 %
10-årig statsobligationsrente (%)	0,38	0,16	-0,22 %-point
Solgte boliger (antal)	16.448	15.587	-5,23 %

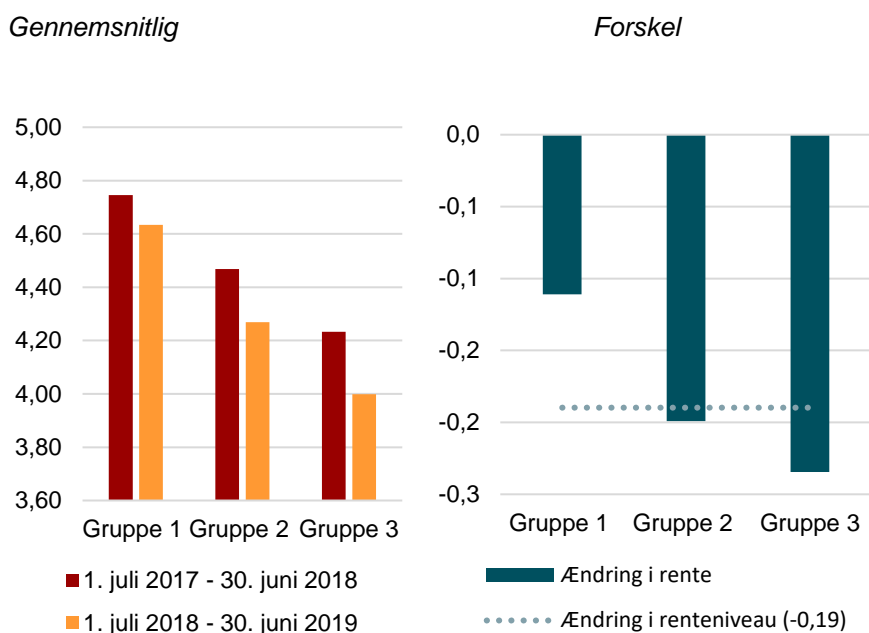
Note: Boligpriser angives ved realiseret handelspris pr. kvadratmeter i vækstområder. Nyudlån omfatter den yderste belåning i ejendommen, jf. boks 1.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet, Danmarks Statistik og Finans Danmark.

### Renter

Renten på de bevilgede lån faldt i gennemsnit det samme som det generelle renteniveau, ca. 0,2 procentpoint<sup>6</sup>. De små og mellemstore pengeinstitutter i gruppe 2 og 3 nedsatte renten på de bevilgede lån mere end gruppe 1 institutterne og det generelle renteniveau, jf. figur 1. Pengeinstitutter i gruppe 3 nedsatte desuden renterne fra et relativt lavt udgangspunkt.

<sup>6</sup> I undersøgelsen blev der ikke skelnet mellem fast og variabel rente eller længden mellem evt. rentefikseringer. Institutternes fordeling af disse lånetyper har betydning for denne undersøgelses generelle renteniveau og -udvikling.

**Figur 1. Renteudvikling på tværs af grupper for bevilgede nyudlån**

Note: Figuren til venstre viser den gennemsnitlige pålydende rente på bevilgede nyudlån. Figuren til højre viser forskellen mellem de to indberettede perioder. Gennemsnittet er institutternes vægtede rentesatser indenfor de respektive grupper (inkl. deltagende udenlandske filialer). Institutternes vægtede renter er vægtet med antallet af kunder indenfor de respektive indberetningskategorier. Observationer med to kunder eller derunder er udeladt for at mindske støj i data.

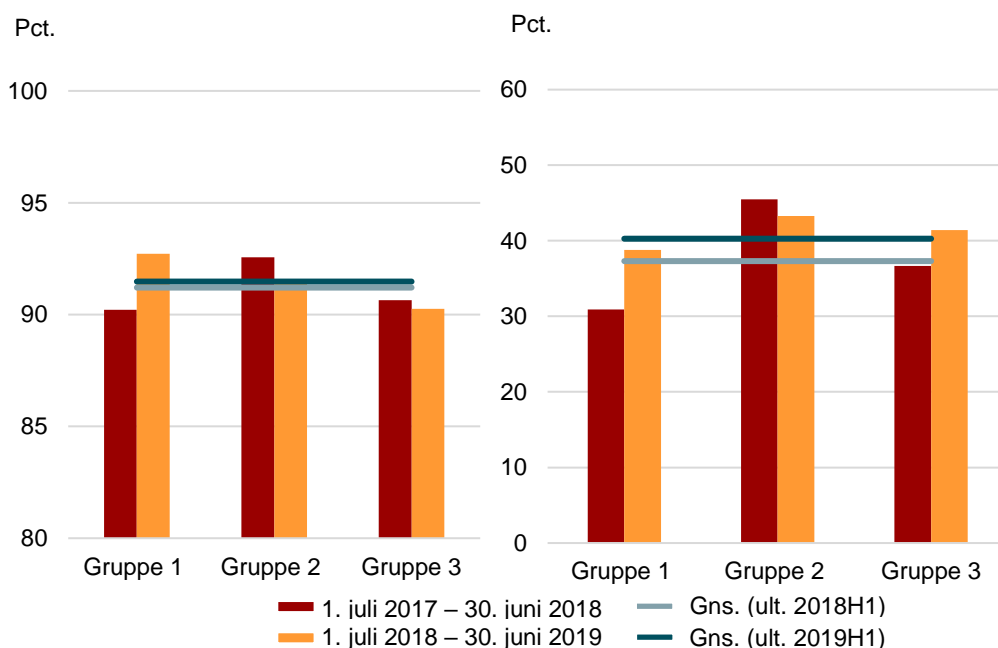
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

## Kreditkvalitet

### Belåningsgrad (LTV)

Analysen viser, at belåningsgraden ved nyudlån for den gennemsnitlige kunde med 2. prioritetsbelåning steg. Det er her vigtigt at være opmærksom på, at den gennemsnitlige belåningsgrad ved ejerboligkøb for samtlige kunder vil være væsentligt lavere. Det skyldes, at kunder uden 2. prioritetsfinansiering (dvs. kunder med udelukkende 1. prioritetsbelåning), som i sagens natur har lavere belåningsgrader, ikke er medtaget i denne undersøgelse.

Af figur 2 fremgår, at særligt gruppe 1 havde øget belåningsgraden for kunder med 2. prioritetsbelåning. Her lå gruppe 1 højest i perioden fra den 1. juli 2018 til den 30. juni 2019. Desuden havde 40 pct. af de adspurgte institutters kunder med 2. prioritetsbelåning en belåningsgrad på over 95 pct. Dette var en stigning på 3 procentpoint. Det vil sige, at en øget andel af kunder havde en belåningsgrad, der vidnede om en beskeden egenfinansiering på mindre end 5 pct. af ejendommens købspris. Det kan dog skyldes, at pengeinstitutter ofte medfinansierer låneomkostninger.

**Figur 2. Belåningsgrader på tværs af grupper***LTV på gennemsnitlig kunde**Andel kunder, som har LTV over 95 pct.*

Note: Figuren til venstre viser den gennemsnitlige belåningsgrad (LTV) for udlån bevilget til kunder i de to perioder fordelt på grupper. Figuren til højre viser andelen af kunder, der har fået bevilget udlån, og som har en belåningsgrad over 95 pct., fordelt på grupper. Gennemsnittet er udregnet på institutniveau inkl. deltagende udenlandske filialer.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

Undersøgelsen viser desuden, at enkelte institutter havde nedsat renterne og øget belåningsgraden for den gennemsnitlige kunde væsentligt mere end deres konkurrenter.

#### *Bonitet*

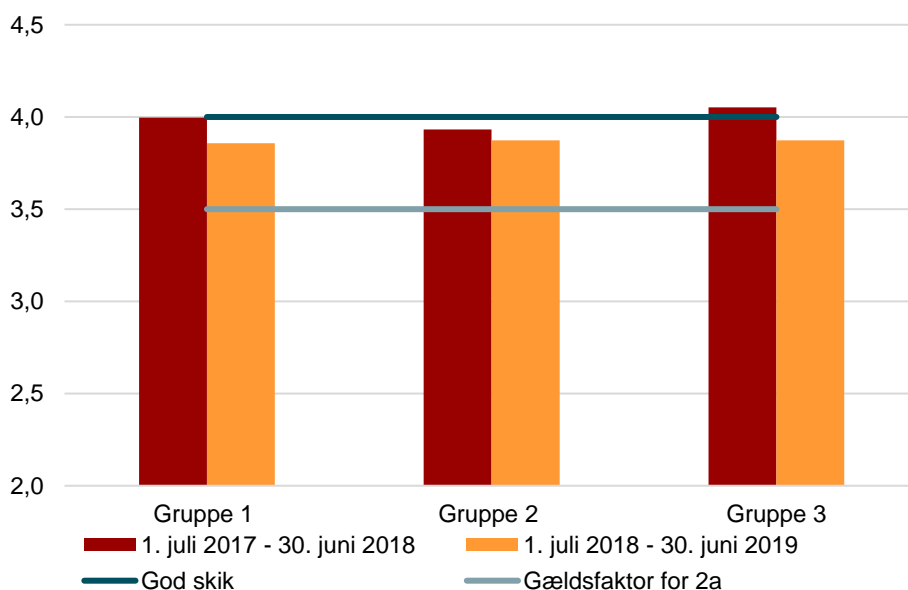
Data om boniteten viser, at nyudlånet i gruppe 1 stort set havde samme kvalitet som boniteten af gruppe 1's samlede yderste belåning.

For gruppe 2 og særligt gruppe 3 var boniteten af nyudlånet svagere end boniteten af gruppens samlede yderste belåning.

### Gældsfaktor

Ifølge god skik-reglerne for kreditgivning er der begrænsninger på, hvilke lånetyper en kunde bør optage, hvis kunden har en LTV over 60 pct. og en gæld, der er større end fire gange kundens årsindkomst<sup>7</sup>. Undersøgelsen viser, at gælds faktoren faldt. Det medførte, at hovedparten af de bevilgede lån blev givet til kunder med en gælds faktor under fire i den seneste periode, jf. figur 4. Stort set alle institutter havde en gennemsnitlig gælds faktor over 3,5.

**Figur 4. Gælds faktor for den gennemsnitlige kunde**



Note: Gennemsnittet er udregnet på institutniveau inkl. deltagende udenlandske filialer. Grænsen for god skik er markeret ved 4. Gælds faktorgrænsen for 2a-kunder, dvs. kunder med normal bonitet, er vist ved 3,5, jf. vejledningen til Finanstilsynets regnskabsindberetning. For at blive klassificeret som 2a-kunde, må gælds faktoren maksimalt udgøre 3,5 for kunder med ejerbolig. Dog kan et for kunden højt rådighedsbeløb og en høj formue kompensere for en høj gælds faktor, så kunden alligevel er en 2a-kunde

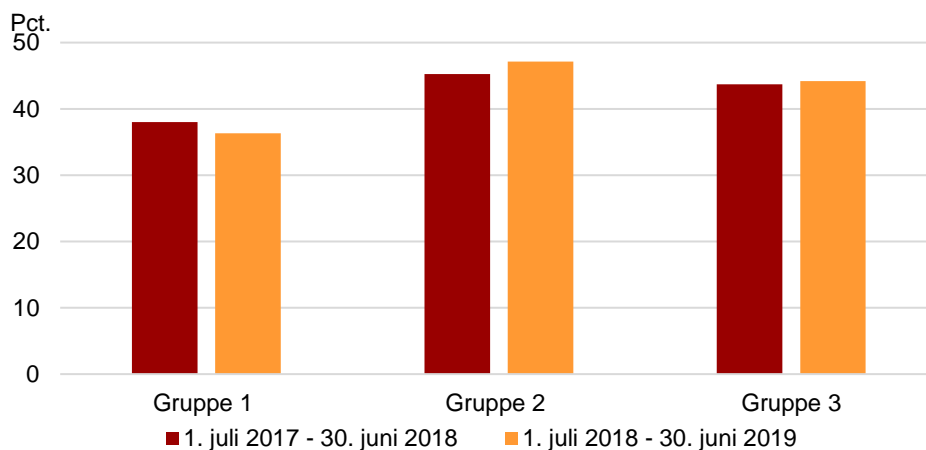
Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

### Nye kunder

Undersøgelsen viser, at nyudlånet i høj grad gik til kunder, der var nye for institutterne. På tværs af alle deltagende institutter var 40 pct. af nyudlånet bevilget til nye kunder mellem juli 2018 og juni 2019, jf. figur 5. Dog var der stor spredning på tværs af grupperne.

Andelen af nyudlån til nye kunder faldt for gruppe 1 og steg for de øvrige institutter. Andelen af nyudlån til nye kunder var højest for gruppe 2 efterfulgt af gruppe 3 i begge perioder. Gruppe 2 og 3 havde en stigning på hhv. 4 pct. og 1 pct.

<sup>7</sup> Kunder, der har en gælds faktor på fire og en LTV over 60 pct., bør ikke optage et variabelt forrentet lån med afdragsfrihed eller et variabelt forrentet lån med rentebindingsperiode på mindre end fem år.

**Figur 5. Andel nyudlån til nye kunder**

Note: Nye kunder defineres som kunder, der er nye for instituttet.

Kilde: Indberetninger til Finanstilsynet.

## 2. Tillægslån

Overordnet viser undersøgelsen, at renten på tillægslån i gennemsnit faldt mindre end det generelle renteniveau. Tillægslåne udgjorde dog kun en lille del af markedet for den yderste belåning i ejerboliger i vækstområder<sup>8</sup>.

I gennemsnit lånte en kunde 269 t.kr. i perioden fra juli 2018 til juni 2019, hvilket svarede til et fald på 2 pct. Renten på bevilgede tillægslån faldt i gennemsnit 12 basispoint, fra 4,64 pct. til 4,52 pct., mellem de to observationsperioder, hvilket var mindre end rentefaldet for nyudlån bevilget til ejerboligkøb.

## 3. Konklusion

Undersøgelsen indikerer ikke generel usund konkurrence institutterne imellem, men enkelte institutter har udvist en mere aggressiv adfærd, bl.a. ved at nedsætte renten fra et lavt udgangspunkt.

På de parametre, som Finanstilsynet måler på i undersøgelsen, er der heller ikke noget, der tyder på, at pengeinstitutterne generelt er blevet mindre forsigtige i deres kreditgivning (målt på rente, belåningsgrad, gældsfaktor mv.). Der er dog indikationer på, at især mindre og mellemstore institutter ved nyudlån til ejerboligkøb i vækstområder tager kunder med en mere sårbar kreditbonitet.

Finanstilsynet vil give de deltagende pengeinstitutter en individuel tilbagemelding på resultaterne af Finanstilsynets analyser af data.

<sup>8</sup> Tillægslån dækker her over bevillinger givet med pant i en ejerbolig, hvor formålet ikke er ejendomsfinansiering. I denne del af undersøgelsen indgik tillægslån med minimum 2. prioritets pant i ejerboligen. Realkreditlignende lån indgik ikke.