



Arbeidsnotat nr. 6-1997

Christian Poppe

Låneopptak 1995-96

Husholdningens atferd i lånemarkedet

de siste to år

SIFO

© SIFO 2005
Arbeidsnotat nr. 6-1997

STATENS INSTITUTT FOR FORBRUKSFORSKNING
Sandakerveien 24 C, Bygg B
Postboks 4682 Nydalen
0405 Oslo
www.sifo.no

Det må ikke kopieres fra denne rapporten i strid med åndsverksloven. Rapporten er lagt ut på internett for lesing på skjerm og utskrift til eget bruk. Enhver eksemplarframstilling og tilgjengeliggjøring utover dette må avtales med SIFO. Utnyttelse i strid med lov eller avtale, medfører erstatningsansvar.

Låneopptak 1995-96

Husholdningenes atferd i lånemarkedet de siste to år

Av Christian Poppe

Forsker ved Statens institutt for forbruksforskning (SIFO)

I det siste har spørsmålet om vi er på vei inn i en ny jappetid vært mye fremme i media. Parallelt med oppslag om sterkt økende boligpriser, stor aktivitet i lånemarkedet og vekst i det private forbruket, meldes det om jevn pågang med søknader om gjeldsordning og alvorlige svakheter i det offentlige støtteapparatet for denne gruppen. Erfaringer fra krisen i 80-årene og begynnelsen av 90-tallet trekkes nå eksplisitt inn i vurderingen av samfunnsutviklingen. Mange, både i offentlig og privat sektor, uttrykker bekymring for det som skjer, og noen — bl.a. tidligere statsminister Kåre Willoch — nøler ikke med å bruke karakteristikk som “den nye jappetiden”.¹

Rammene for dette notatet tillater ikke noen fullverdig diskusjon om et såpass omfattende tema. Men siden vårt fokus — husholdningenes låneatferd 1995-96 — åpenbart er en helt sentral del av denne problematikken, har vi innledningsvis behov for å understreke at spørsmålet om jappetid også handler om generelle, økonomiske rammebetingelser. 80-årenes låneboom foregikk som kjent innenfor rammene av en overopphetet økonomi, med dårlig inntjeningssevne i næringslivet og fallende internasjonale konjunkturer som fremste kjennetegn. Dagens oppsving i det private lånemarkedet har derimot skjedd innenfor helt andre rammer. Norsk næringsliv går ikke lenger med tap, vekstgrunnet i fastlands-Norge er større, det er bedre balanse mellom verdiskapning og utlånsvolum, bankene er mer solide, utlånsrentene har over lengre tid ligget på et stabilt lavt nivå, ledigheten er på vei ned, og utsiktene i internasjonal økonomi er relativt gode.

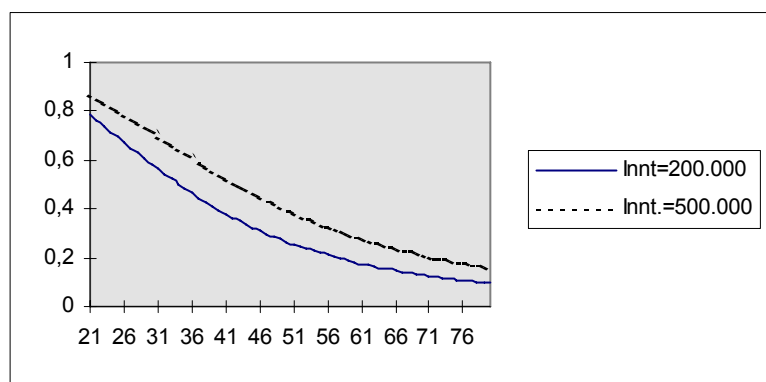
Gitt slike forskjeller, er det etter vår mening mer relevant å se på husholdningenes låneatferd de to siste årene som et spørsmål om *risiko-eksponering*. Når man låner penger eksponeres man for markedskrefter og politiske prosesser som den enkelte har liten innvirkning på, og som nettopp er avgjørende for bevegelser i de generelle økonomiske rammebetingelsene. Det springende punktet i enhver vurdering av husholdningenes låneatferd er derfor hvorvidt det foreligger tilstrekkelig fleksibilitet i den enkeltes økonomi til å tåle eventuelle inntektsreduksjoner og utgiftsøkninger som følge av slike endringer.

En stor takk til Per-Arne Tufte, SIFO, for gode innspill i analyse-arbeidet. Også Johan Håkon Bjørngaard og Tor-mod K. Lunde har vært verdifulle diskusjonspartnere underveis.

¹ Se f.eks. Dagens Næringsliv 21.05.97, Dagbladet 03.06.97 og TV2's Holmgang 23.05.97.

Christian Poppe, SIFO

Figur 1: Predikert sannsynlighet for låneopptak 1995-96 etter alder, for boligeiere uten universitetsutdanning med henholdsvis under og over kr. 300.000 i brutto årsinntekt. Alle hushold. N = 1586. 1996.²



Med dette som utgangspunkt ser vi først på generelle trekk i husholdningenes låneatferd de to siste årene. Deretter vurderer vi utviklingstendensene i lys av to mål på risikoeksponering: lånefinansiert boligkjøp og lånefaktor. Til slutt ser vi på sannsynligheten for å komme i gjelds- og betalingsproblemer. Hovedfunnene er oppsummert i kapittel 7. Datagrunnlaget i analysene er SIFOs hurtigstatistikk for husholdsøkonomi, som er et survey-materiale samlet inn i oktober og november 1996.

1. Låneopptak 1995-96. Gjeldsprofiler

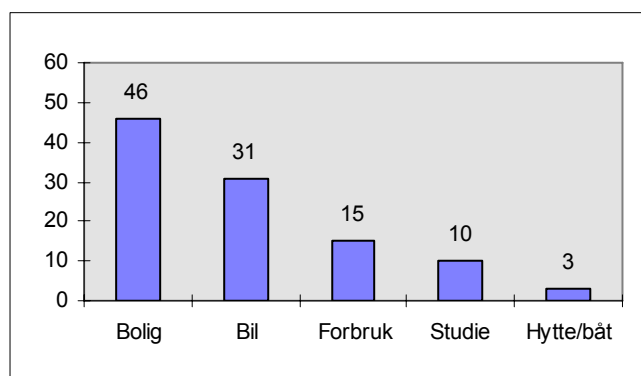
I alt har 29% av alle hushold tatt opp lån i perioden 1995-96. Som gruppe har de mye til felles med låntakere flest. Låneopptak henger grunnleggende sammen med livsfase, inntekt og eieforhold til boligen, enten vi nå ser på låntakere under ett eller kun de som nylig har vært aktive i lånemarkedet. Sammenhengene er imidlertid komplekse. I et enkelt notat som dette har vi ingen ambisjoner om å presentere noen fullstendig analyse. Med utgangspunkt i mer avanserte modelleringer av forholdet mellom livsfase, inntekt og eieforhold, nøyer vi oss her med å presentere hovedtendensene ved hjelp av en enklere modell.³

I figur 1 ovenfor har vi framstilt sannsynligheten for å ha tatt opp lån i siste toårsperiode. Kurvene viser alderens betydning i to inntektsgrupper —henholdsvis 200.000 og 500.000 i brutto årsinntekt — kontrollert for utdanning og eieforhold til nåværende bolig. Vi ser at i begge inntektsgrupper er sannsynligheten for å være aktiv i lånemarkedet estimert til rundt 80% blant yngre hovedpersoner, mens den er betraktelig lavere allerede fra 35 årsalderen og utover. Tendensen er omtrent som forventet: det er særlig hushold i etableringsfasen som etterspør lån. Vi kan også legge merke til at sannsynligheten for å være aktiv i markedet er høyere blant høyinntektshusholdene. Effekten er særlig tydelig i aldersgruppen 45-60-år.

² Figuren er en grafisk framstilling av logitmodellen i vedlegg 8.1, analyse 1. Kurvene viser predikerte verdier. Med andre kombinasjoner av verdier på de øvrige uavhengige variablene vil formen på sammenhengen være omtrent den samme, men kurvene vil ligge høyere eller lavere i diagrammet.

³ Jf. vedlegg 8.1, som viser den forenklete logitmodellen av sannsynligheten for å ta opp lån i perioden 1995-96. Den bygger på Poppe (1997 upubl), som har analysert sannsynligheten for å ha lån ved hjelp av et tilsvarende surveymateriale fra 1994. Utelatte variable i den foreliggende analysen er bl.a. sparing, botid i nåværende bolig og barn. Modellen tar dessuten bare hensyn til ett samspill.

Christian Poppe, SIFO

Figur 2: Låneformål for nye lån. Låntakerhushold 1995-96. Prosent. N=498. 1996.⁴

Utover det som kan leses ut av grafene i figur 1, viser våre analyser at boligeiere har en høyere sannsynlighet til å ta opp lån enn andre. Forskjellen skyldes dels at nye boligeiere ofte må lånefinansiere sine kjøp, og dels at etablerte boligeiere vanligvis kan tilby sikkerhet for nye lån — i alle fall i dagens situasjon med økende boligpriser. Dessuten har familier med universitetsutdanning en noe høyere tendens til å være aktive i markedet enn andre.⁵

I figur 2 ovenfor gir vi en illustrasjon av hva husholdningene har lånt penger til i siste toårsperiode. 46% oppgir at de har tatt opp lån med pant i boligen. En stor del av låne-etterspørselen skyldes m.a.o. boligkjøp eller utbedringer av boligen. Det kan imidlertid ikke utelukkes at en del av disse lånene også har gått til andre formål, som f.eks. kapitalintensive goder eller rent forbruk. Videre ser vi at 31% av de markedsaktive i inneværende toårsperiode har skaffet seg billån. Når vi tar i betraktning oppsvinget i bilsalget den seneste tiden, er dette omtrent som forventet. Figur 2 viser også at 15% har tatt opp forbrukslån og kortgjeld. Siden slike formål til en viss grad finansieres med pant i realverdier, er trolig dette estimatet for lavt. Det samme er nok tilfelle med andelen på 3% som oppgir at de har lånt penger til fritidsbolig og båt. Også slike formål finansieres til en viss grad med boliglån. Til slutt kan vi legge merke til at 10% har tatt opp lån til studier i siste toårsperiode.⁶

Når vi sammenlikner disse husholdningenes totale gjeldsposter med de øvrige låntakernes, er både boliggjelden, billånene, hytte/båtlånene og studiegjelden i gjennomsnitt signifikant høyere. Sammenhengen er særlig sterk når det gjelder billån. Derimot har de ikke signifikant høyere forbruksgjeld, verken nominelt eller som andel av totalgjelden.⁷ Som allerede antydnet ovenfor, betyr ikke dette nødvendigvis at husholdningene i snitt låner det samme til forbruk nå som før. I den grad forbrukslån tas opp med pant i realverdier, vil slike lån figurere som f.eks. boliglån i vårt datamateriale. Dessuten blir gjeldsstørrelsene erfaringsmessig underrapportert i survey-undersøkelser. Informantene glemmer gjerne nettopp smågjeld, overtrekk på konto og kortgjeld.

⁴ Jf. vedlegg 8.1, analyse 2.

⁵ Jf. vedlegg 8.1, analyse 1.

⁶ Her må vi gjøre oppmerksom på at hushold med heltidsstuderende hovedforsørgere er tatt ut av beregningsgrunnlaget. Dette fordi de har en heller atypisk økonomisk situasjon sammenliknet med resten av befolkningen, og at de derfor er å betrakte som statistiske "uteliggere" i de foreliggende analysene.

⁷ Jf. vedlegg 8.1, analyse 3.

Christian Poppe, SIFO

Hvis vi ser på totalgjelden under ett, har de som har vært aktive i lånemarkedet i inneværende toårsperiode i gjennomsnitt en gjeldsportefølje på rundt 448.700 kroner, mens det tilsvarende tallet for de øvrige låntakerhusholdene er 338.200. Differansen er m.a.o. 110.500 kroner.⁸ Men vi får kanskje et bedre estimat på denne forskjellen hvis vi tar hensyn til de viktigste årsakene til høy, nominell gjeld: livsfase, inntekt og eieforhold til boligen. Når vi ser på låntakerhushold som er like i disse henseender, er gjennomsnittsforskjellen i totalgjeld på rundt 93.000 kroner i favør av dem som nylig har tatt opp lån.⁹ Dette kan også uttrykkes relativt. Når vi sammenlikner hushold med lik alder, brutto årsinntekt og eieforhold til boligen, har de som har vært aktive i lånemarkedet i 1995-96 i gjennomsnitt 29% høyere totalgjeld enn andre låntakere.¹⁰

Disse gjennomsnittstallene er for så vidt trivielle. Det er lite som tyder på at dramatisk store andeler av husholdningene har vært aktive i lånemarkedet i siste toårsperiode, eller at de som har tatt opp lån har skaffet seg en faretruende høy totalgjeld. Det er heller ikke overraskende at de som har tatt opp lån sist i gjennomsnitt har mer gjeld enn andre.

2. Risiko-eksponering

Som allerede påpekt innledningsvis, er det springende punktet i enhver vurdering av husholdningenes låneatferd hvorvidt det foreligger tilstrekkelig fleksibilitet i den enkeltes økonomi til å tåle inntektsreduksjoner og utgiftsøkninger hvis rammene for økonomisk handling skulle endre seg til det verre. Slike vurderinger kan gjennomføres på mange nivåer, og være mer eller mindre ambisiøse både når det gjelder hvilke aspekter man tar hensyn til og hvilke mål man legger til grunn for resonnementene. I dette notatet tar vi utgangspunkt i at alle låntakere i mer eller mindre grad er eksponert for markedskrefter og politiske prosesser de selv har liten innflytelse over. Vi baserer analysene på to mål på risiko-eksponering: *lånefinansiert andel av boligprisen og relativ gjeldsbelastning*. Siktepunktet med analysen er hvorvidt høy eksponeringsgrad øker sannsynligheten for å komme i gjelds- og betalingsproblemer.

Den lånefinansierte andelen av boligprisen er først og fremst en risikofaktor i den forstand at den er et mål på i hvilken grad det er mulig å selge seg ut av en vanskelig situasjon dersom den skulle oppstå. Erfaringer fra kriseårene 1988-93 viser at både dramatiske livsbegivenheter som skilsmisser, sykdom og dødsfall, og markedsrelaterte begivenheter som høy arbeidsløshet, renteøkninger og generell prisoppgang kan medføre alvorlige likviditetsproblemer.¹¹ Også politiske veivalg, som f.eks. endringer i personbeskatningen og velferdsstatens støtteordninger, har vist seg å være utslagsgivende i så måte. Når slike hendelser inntreffer, og husholdningen ikke lenger kan håndtere sine faste utgifter, har det tradisjonelt sett alltid vært boligeiernes fortrinn at de kan selge seg ut av problemene. Dette forutsetter imidlertid at prisnivået på boliger holder seg konstant eller stiger. I det øyeblikk prisene faller, er konsekvensen av å sitte med en høy lånefinansiering at man risikerer å måtte selge med tap. Nettopp dette

⁸ Jf. vedlegg 8.1, analyse 4.

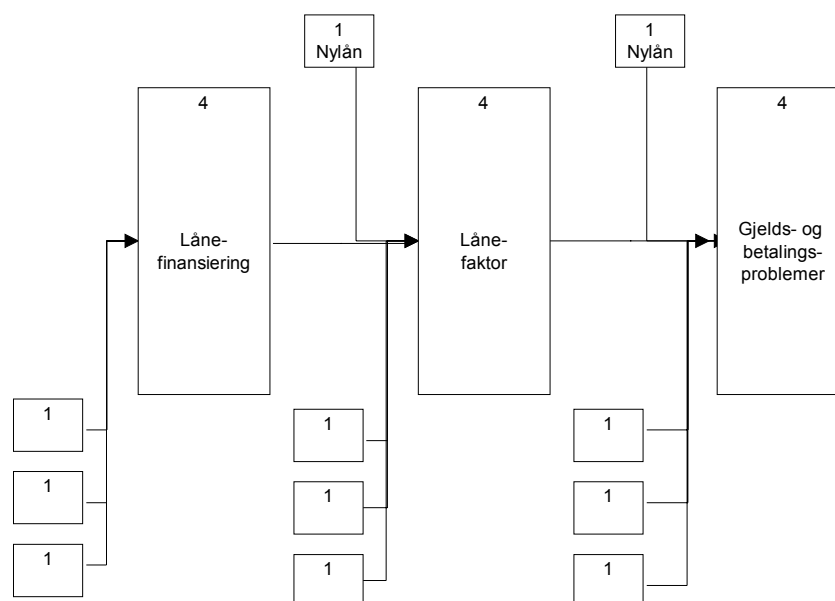
⁹ Jf. vedlegg 8.1, analyse 5. Dette framkommer ved hjelp av en vanlig regresjonsanalyse med totalgjeld som avhengig variabel. Modellen kontrollerer for alder, brutto årsinntekt og eieforhold til boligen, og er en forenkling av analyser gjort av Poppe (1997 - upubl).

¹⁰ Jf. vedlegg 8.1, analyse 6. I denne regresjonsanalysen er den avhengige variabelen den naturlige logaritmen av låntakernes totalgjeld. Siden dette er en typisk "count"-variabel er LN-transformasjonen en mer adekvat modellering av sammenhengene enn den som ble brukt i analyse 5. En slik modell har dessuten andre fordeler. Bl.a. uttrykker koefisientene relative — og ikke absolutte — forskjeller mellom sosiale grupper. Også denne modellering er en forenkling fra Poppe (1997 - upubl).

¹¹ Jf. F.eks. Lunde (1990), Lunde & Poppe (1991) & Poppe & Borgeraas (1992).

Christian Poppe, SIFO

Figur 3: Lånefinansiering, lånefaktor og gjelds- og betalingsproblemer



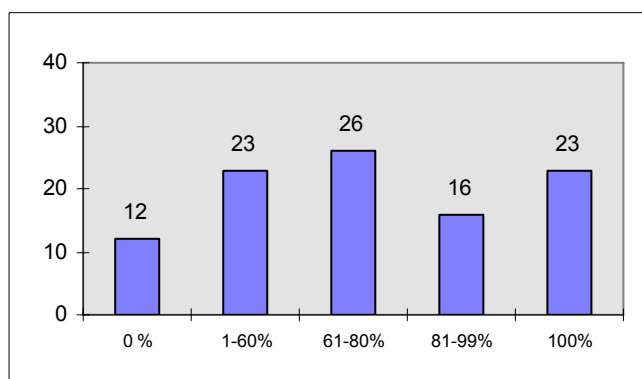
rammet mange under den økonomiske krisen. Denne erfaringen gjør det svært ønskelig at husholdningene tar høyde for slike svingninger når de tar opp boliglån.

Mens høy lånefinansiering altså måler risiko knyttet til endringer i boligmarkedet, er den relative gjeldsbelastningen — eller lånefaktoren — et mål på utsatthet i forhold til endringer i rentenivået. Målet defineres som totalgjeldens andel av brutto årsinntekt. Jo høyere lånefaktoren er, desto større andel av inntekten går med til å betjene renter og avdrag på lån. Hushold med høy relativ gjeldsbelastning er m.a.o. mer utsatt enn andre for å bli påført likviditetsproblemer når renten stiger. Nettopp dette var en hovedårsak til at så mange ble rammet av krise fra 1988 og inn på 90-tallet. Denne lærdommen burde føre til at både banker og husholdninger blir mer påpasselige med å holde lånefaktoren innenfor forsvarlige grenser.

Sammenhengen mellom de to formene for risiko-eksponering og sannsynligheten for å komme i gjelds- og betalingsproblemer, er framstilt i figur 3 ovenfor. Ifølge den har vi i utgangspunktet et sett av forhold som påvirker hvor stor andel av boligprisen som er lånefinansiert. Denne andelen påvirker der- nest, sammen med et sett av andre forhold, størrelsen på husholdningenes relative gjeldsbelastning. Lånefaktoren er i sin tur en viktig årsak til likviditetsproblemer. Av grunner som vi straks skal komme tilbake til, impliserer dette resonnetet at grad av lånefinansiering ikke er en direkte, men en indirekte årsak til gjelds- og betalingsproblemer.

Resten av notatet er viet tre analyser med forskjellige avhengige variable: *lånefinansiering ved boligkjøp*, *lånefaktor* og *gjelds- og betalingsproblemer*. Framstillingen følger flyttdiagrammet i figur 3 ovenfor.

Christian Poppe, SIFO

Figur 4: Lånefinansiert andel av boligens kjøpesum på kjøpstidspunktet. Boligeiere. Prosent. N = 1150. 1996.¹²

3. Risiko-eksponering 1: Boligfinansiering

Figur 4 ovenfor viser fordelingen av lånefinansieringen ved boligkjøp for alle boligeiere under ett. Vi ser at til sammen har rundt 61% av dem lånefinansiert inntil 80% av prisen de betalte for sin nåværende bolig. Vi ser også at 16% har en finansieringsandel på mellom 81-99%, mens 23% har lånt hele kjøpesummen. Dette betyr at nesten 4 av 10 boliger er kjøpt med lavere egenandeler enn 20%.¹³ Disse estimatene gjelder på kjøpstidspunktet, og dekker et ganske langt tidsrom — faktisk helt fra 1920 og fram til i dag.¹⁴

Når vi sammenlikner boligeiere som har tatt opp lån i perioden 1995-96 med eiere som ikke har vært aktive i lånemarkedet i denne perioden, har den førstnevnte gruppen i gjennomsnitt lånefinansiert 73% av kjøpesummen og den sistnevnte 62%. Forskjellen mellom gruppene er særlig markant når det gjelder 100%-finansiering. Mens 29% av de nylig markedsaktive har skaffet seg bolig med null i egenandel, er den tilsvarende andelen blant de øvrige boligeierne 19%. Alle disse gjennomsnittsforskjellene er signifikante, og gjelder på kjøpstidspunktet.¹⁵

Hvis vi ser på sannsynligheten for å lånefinansiere mer enn 80% av kjøpesummen, viser våre analyser at den særlig påvirkes av tre forhold. For det første er kjøperens alder på kjøpstidspunktet avgjørende: Yngre kjøpere har en signifikant høyere sannsynlighet for å lånefinansiere mer enn 80% av kjøpesummen enn eldre. For det andre påvirkes sannsynligheten av hvilken type bolig man kjøper: det er særlig rekkehus og tomannsboliger som finansieres med låneandeler over 80%. Eneboliger og blokkleiligheter, derimot, tenderer i retning av å være finansiert med lavere låneandeler. For det tredje har

¹² Jf. kapittel 8.2, analyse 7

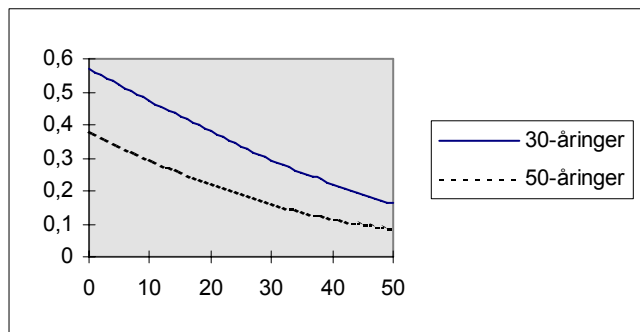
¹³ Disse tallene stemmer godt overens med Kredittilsynets undersøkelse av 28 banker. Den viser at 34% av boligene er lånefinansiert med over 80% bare siden 01.01.97. Undersøkelsen viser også at 10% av lånene overstiger 100% av boligens verdi. De forskjellene som framkommer mellom Kredittilsynets og våre tall skyldes bl.a. at våre analyser bygger på et survey-materiale, og dekker et mye lengre tidsrom. Fokus er også noe forskjellig. Men hovedtendensene i de to undersøkelsene er likevel svært like. Jf. VG 05.06.97.

¹⁴ Jf. kapittel 8.2, analyse 7.

¹⁵ Jf. kapittel 8.2, analyse 8.

Christian Poppe, SIFO

Figur 5: Predikert sannsynlighet for å lånefinansiere mer enn 80% av boligens kjøpesum etter hvilket år boligen ble kjøpt, for eiere som er henholdsvis 30 og 50 år. Sannsynlighetsestimaterne gjelder kjøp av rekkehus eller tomannsboliger. Boligeiere. N = 1314. 1996. Logistisk regresjonsanalyse.¹⁶



kjøpstidspunktet stor betydning: Jo lengre inn på 90-tallet boligen er kjøpt, desto høyere er sannsynligheten for en lånefinansiering på over 80%.¹⁷

Figur 5 ovenfor illustrerer denne sammenhengen. De to kurvene viser sannsynligheten for å ha lånefinansiert mer enn 80% av kjøpesummen etter kjøpstidspunkt, for eiere som var henholdsvis 30 og 50 år år da de kjøpte boligen. Sannsynlighetsberegningene gjelder for dem som har kjøpt tomannsbolig eller rekkehus. Vi ser at sjansen for å ha en såpass høy låneandel varierer mellom ca. 60% i 1996 og 10% i 1946. Det går også fram av figuren at sammenhengen mellom kjøpstidspunkt og lånefinansiering har omtrent samme form i de to aldersgruppene, men at sannsynligheten for lave egenandeler er markant større blant yngre boligkjøpere.

Det ser m.a.o. ut som om lærdommen fra kriseårene ikke sitter særlig dypt, verken på kundesiden eller banksiden. Det er riktignok framkommet ulike vurderinger i media av denne utviklingen. Mens enkelte — bl.a. Christian Vennerød i “Dine Penger” — hevder at investeringer i bolig er en av de mest lønnsomme spareformene i dagens situasjon, er andre — bl.a. Kredittilsynet — mer bekymret over hvilke konsekvenser dette kan få på sikt. Slike vurderinger står og faller på hvordan de økonomiske rammebetingelsene utvikler framover. En nøktern betraktning av våre tall går ut på at høye lånefinansierte andeler er svært utbredt ved boligkjøp, og at tendensen er økende utover i 90-årene. Dette betyr at mange *kan* bli fanget i den såkalte gjeldsklemmen *hvis* en kritisk situasjon skulle oppstå.

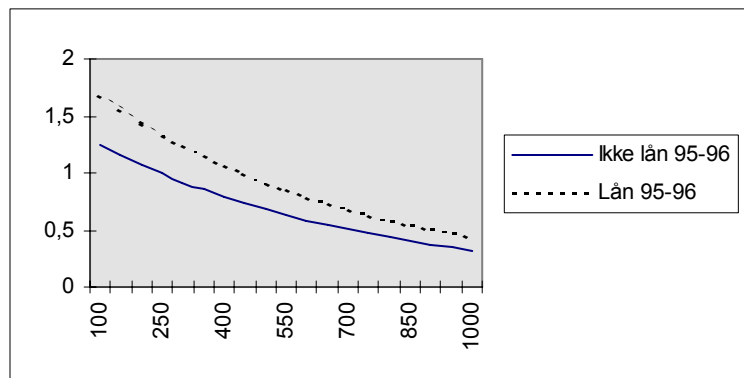
Her må vi imidlertid understreke at høy grad av lånefinansiering ikke i seg selv er en direkte årsak til gjelds- og betalingsproblemer. Følgelig kan dette målet heller ikke være noen god indikator på sannsynligheten for å komme i slike vanskeligheter. Vi må huske på at tallene tross alt dekker et langt tidsrom, og at den risikoen man løper til enhver tid bl.a. avhenger av hvor mye man har rukket å nedbetale av boliglånene før krisen inntreffer. Hvis vi er opptatt av direkte årsaker til gjelds- og betalingsproblemer, er det først og fremst forholdet mellom inntekter og utgifter som er avgjørende. Dette aspektet fanges bedre opp av den andre formen for risiko-eksponering vi skal se på: lånefaktoren.

¹⁶ X-aksen angir antall år som er gått siden husholdet kjøpte boligen. 0-punktet er året 1996, og 50-verdien viser således til 1946 (1996-50). Den logistiske regresjonsmodellen er presentert i kapittel 8.2, analyse 9. Kurvene viser predikerte verdier. Med andre kombinasjoner av verdier på de uavhengige variablene vil formen på sammenhengen være omtrent den samme, men kurvene vil ligge høyere eller lavere i diagrammet.

¹⁷ Jf. kapittel 8.2, analyse 9.

Christian Poppe, SIFO

Figur 6: Predikert lånefaktor etter inntekt blant hushold med hovedpersoner som er 30 år uten universitetsutdanning, og med lånefinansiering på 80%. Grafene gjelder hushold som henholdsvis har og ikke har tatt opp lån i 1995-96. Låntakere. N = 1086. 1996. Log-lin-analyse.¹⁸



4. Risiko-eksponering 2: Lånefaktor

Hvis vi ser på alle låntakere under ett, er den gjennomsnittlige lånefaktoren, definert som totalgjeldens andel av brutto årsinntekt, 1.26. I snitt har m.a.o. låntakerhusholdene en gjeldsportefølje som overstiger inntekten med 26%. Dette er neppe foruroligende. Heller ikke når vi tar for oss de som har tatt opp lån i 1995-96, og sammenlikner deres gjennomsnittlige gjeldsbelastning med de øvrige låntakernes, er det særlig grunn til bekymring. Mens de nylig markedsaktive har en lånefaktor på 1.48, er den tilsvarende belastningen for resten av låntakerhusholdene 1.12. Forskjellen på 0.37 faktorpoeng er signifikant.¹⁹

Spredningen rundt disse gjennomsnittene er imidlertid stor. I det statistiske materialet varierer lånefaktoren mellom 0 og hele 19.4. Erfaringsmessig skaper ofte relative belastninger på over tre ganger inntekten atskillige problemer med å betjene faste utgifter, særlig blant hushold med midlere og lavere inntekter. Våre analyser viser at 10% av de som nylig har tatt opp lån, rapporterer om lånefaktorer som overstiger dette nivået. Den tilsvarende andelen blant øvrige låntakerhushold er 6%. Også denne forskjellen er signifikant.²⁰

Hvis vi ser nærmere på hvilke grupper som har høy gjeldsbelastning, er det særlig — i tillegg til tidspunktet for siste låneopptak — egenskaper som alder, inntekt, utdanning og lånefinansiering ved boligkjøp som er avgjørende. Våre analyser viser at når vi sammenlikner hushold med lik utdanning, inntekt, lånefinansiering og tidspunkt for siste låneopptak, øker den gjennomsnittlige gjeldsbelastningen med alder fram til rundt 27 år, for deretter å avta. Videre reduseres den gjennomsnittlige lånefaktoren med økende inntekt, kontrollert for de samme variablene. Gjeldsbelastningen er også høyere blant dem som har universitetsutdanning, noe som ikke er urimelig tatt i betraktning at denne gruppen gjerne har høye studielån.²¹

¹⁸ Figuren er basert på log-lin-analysen i kapittel 8.3, analyse 12. Kurvene viser predikerte verdier. Med andre kombinasjoner av verdier på de uavhengige variablene vil formen på sammenhengen være omtrent den samme, men kurvene vil ligge høyere eller lavere i diagrammet.

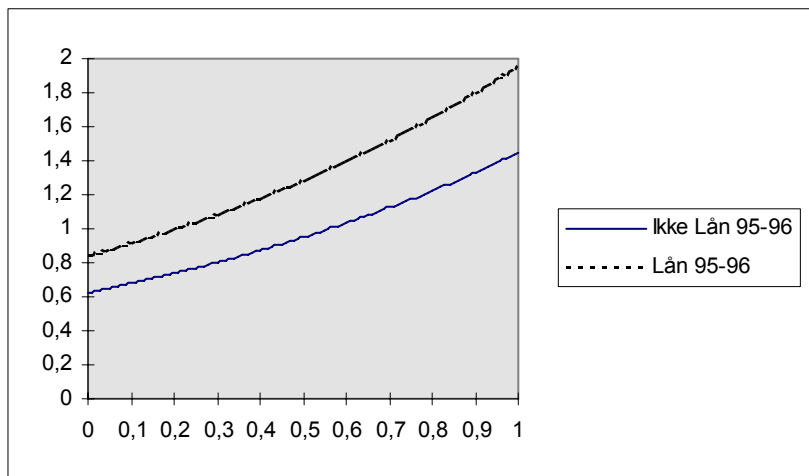
¹⁹ Jf. kapittel 8.3, analyse 10.

²⁰ Jf. kapittel 8.3, analyse 11.

²¹ Jf. kapittel 8.3, analyse 12.

Christian Poppe, SIFO

Figur 7: Predikert lånefaktor etter lånefinansiert andel av boligprisen blant hushold med hovedpersoner på 30 år uten universitetsutdanning og med en inntekt på 200.000. Kurvene gjelder hushold som henholdsvis har og ikke har tatt opp lån i 1995-96. Låntakere. N = 1086. 1996. Log-lin-analyse.²²



I figur 6 øverst på forrige side har vi framstilt sammenhengen mellom lånefaktor og inntekt kontrollert for alder, utdanning, og lånefinansiering. De to kurvene viser estimert, gjennomsnittlig faktor for henholdsvis låntakere som ikke har og har tatt opp lån i 1995-96. Vi ser at for begge grupper er gjeldsbelastningen fallende med økende inntekt. Dette betyr at den relative andelen av inntekten som går med til å betjene gjeldsforpliktelsene er mindre for høyninntekts-hushold. Implikasjonen er at dersom renten skulle begynne å stige, er hushold med lave inntekter mest utsatt, siden overskuddet blant disse er mindre og mulighetene for rask omstilling mer begrenset. Figuren viser dessuten at den gjennomsnittlige gjeldsbelastningen er til dels mye høyere — faktisk rundt 30% høyere — blant dem som nylig har vært i lånemarkedet.²³ Vi ser at gjeldsporteføljen beregnes til å ligge rundt halvannen ganger inntekten for hushold med middels og lave brutto årsinntekter. Dette virker kanskje ikke så foruroligende. Men her må vi huske på at det dreier seg om gjennomsnittstall, og at spredningen rundt estimatet er stor.

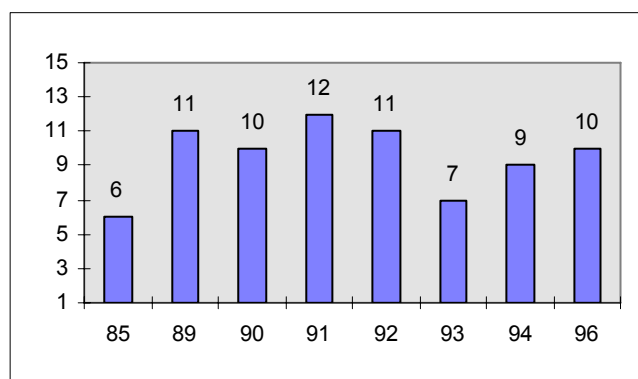
I figur 7 ovenfor har vi forfulgt dette ytterligere ved å se på sammenhengen mellom lånefinansiert andel av boligprisen og den relative gjeldsbelastningen. Vi ser for det første at gjennomsnittlig lånefaktor øker med økende lånefinansiering. Effekten må kunne betegnes som sterk. Blant dem som har lånt hele kjøpesummen er gjeldsbelastningen i gjennomsnitt 84% høyere enn for låntakere som ikke har lånt penger til boligkjøp eller kjøpt boligen uten banklån.²⁴ Figuren viser dessuten, i likhet med den foregående, at lånefaktoren er høyere blant dem som har tatt opp lån i siste toårsperiode. Men i tillegg ser vi at avstanden mellom gruppene er særlig stor blant dem som har lånefinansiert 80-100% av boligens kjøpesum. Her aner vi konturene av en kategori hushold som *både* har høy lånefaktor *og* lite å gå på dersom rentene begynner å stige samtidig som bunnen går ut av boligmarkedet.

²² Figuren er basert på log-lin-analysen i kapittel 8.3, analyse 12. Kurvene viser predikerte verdier. Med andre kombinasjoner av verdier på de uavhengige variablene vil formen på sammenhengen være omtrent den samme, men kurvene vil ligge høyere eller lavere i diagrammet.

²³ I en lin-log analyse får koeffisientene en prosentfortolkning: en koeffisient for nylån-variablen på 0,303 betyr altså at forskjellen mellom de som har og ikke har vært i lånemarkedet i siste toårsperiode i snitt er på 30% når vi sammenlikner hushold med lik alder, inntekt, utdanning og lånefinansiering. Jf. kapittel 8.3, analyse 12.

²⁴ Forskjellen er dessuten sterkt signifikant med en t-verdi på over 11. Jf. kapittel 8.3, analyse 12.

Christian Poppe, SIFO

Figur 8: Betalingsproblemer 1985-96. Alle hushold. Prosent.²⁵

5. Betalingsproblemer

I tråd med tidligere SIFO-analyser, definerer vi også her betalingsproblemer som et spørsmål om man *“av og til, ofte eller svært ofte ikke har penger til å betale regninger, avdrag som forfaller eller liknende ved absolutt siste forfall”*. I figur 8 ovenfor ser vi at problemomfanget, målt på denne måten, varierer fra 6% i 1985 til 11- 12% da krisen toppet seg i 1991-92, for deretter å stabilisere seg på et relativt høyt nivå i den økonomiske oppgangsperioden 1994-96. Den substansielle begrunnelsen for å velge denne problemindikatoren — og ikke f.eks. en snevrere problemkategori ‘gjeldsproblemer’ — er at idet likviditetsproblemene begynner å melde seg vil husholdene erfaringsmessig håndtere krisesituasjonen ulikt. Mens noen vil prioritere gjeldsforpliktelsene og heller misligholde andre betalingskrav, vil andre velge motsatt. Det er vel også rimelig å anta at i en del tilfeller vil likviditetsproblemene bygge seg opp over tid. Den foreliggende definisjonen av problemkategorien fanger trolig opp disse forhold. Denne antakelsen støttes bl.a. av at blant de 10% som melder om betalingsproblemer i 1996, er det ca. $\frac{1}{3}$ som rapporterer om gjeldsproblemer i perioden 1994-96.²⁶

Sannsynligheten for å komme i gjelds- og betalingsproblemer er særlig avhengig av tre forhold. Den ene er livsfase. Det er yngre personer og familier med barn som er mest utsatt når vi sammenlikner hushold med lik inntekt og relativ gjeldsbelastning, og kontrollerer for om de nylig har vært i lånemarkedet eller ikke. Det andre forholdet av betydning er inntekt. Blant familier i samme livsfase og med samme lånefaktor og periode for siste låneopptak, reduseres sannsynligheten for å få gjelds- og betalingsproblemer med økende inntekt. For det tredje vil familier som er like m.h.p. livsfase, inntekt og periode for siste låneopptak ha høyere sannsynlighet for likviditetsvansker hvis lånefaktoren er høy.²⁷

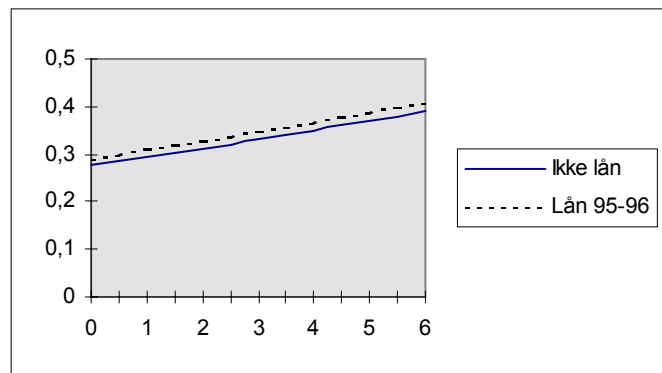
²⁵ Med unntak av 1985 og 1989, bygger disse fordelingene på SIFOs hurtigstatistikk 1990-96. De er dokumentert i Poppe & Ramm (1991-94), Ramm (1995) og Bjørngaard (1997). 1989-materialet er samlet inn av INAS v/ Gulbrandsen, mens 1985-fordelingen diskuteres i Lunde (1990). For ordens skyld kan nevnes at det ikke var noen datainnsamling i 1995. Forskjellen i utbredelse fra år til annet er heller ikke signifikantstestet. En kortfattet framstilling av betalingsproblemenes omfang og årsaker 1985-95 fins i Poppe (1996).

²⁶ Jf. kapittel 8.4, analyse 13. Det har vært en større diskusjon om hva operasjonaliseringen av problemkategorien egentlig måler. Vi viser her til Poppe & Borgeraas (1992), hvor det også fins henvisninger til større deler av denne kontroversen. Det er imidlertid grunn til å understreke at denne måten å definere betalingsproblemer på ikke nødvendigvis sier noe om hvor alvorlige likviditetsproblemene er. Dette kommer vi mer tilbake til siden.

²⁷ Framstillingen bygger på den logistiske regresjonsanalysen i kapittel 8.4, analyse 14.

Christian Poppe, SIFO

Figur 9: Predikert sannsynlighet for betalingsproblemer etter lånefaktor, blant barnefamilier med hovedpersoner på 30 år, og med 200.000 i inntekt. Kurvene gjelder hushold som henholdsvis har og ikke har tatt opp lån i 1995-96. Låntakere. N = 1525. 1996. Logistisk regresjonsanalyse.²⁸



Dynamikken i denne analysen kan framstilles grafisk som i figur 9. Den viser sammenhengen mellom sannsynligheten for å få betalingsproblemer og lånefaktor blant barnefamilier med hovedpersoner på 30 år og 200.000 i årsinntekt. De to kurvene viser estimert, gjennomsnittlig sannsynlighet for de som henholdsvis har og ikke har tatt opp lån i 1995-96. Vi ser at i begge grupper fører økende lånefaktor til høyere sannsynlighet for å få gjelds- og betalingsproblemer. De som har lånefaktor 4 vil ifølge denne modellen i snitt ha rundt 40% sjanse for å komme i vanskeligheter. Dette i og for seg beskjedne estimater reflekterer at vi tross alt har å gjøre med et marginalt problem når vi studerer alle hushold under ett — et problem som det store flertallet altså styrer unna. Når det er sagt, må vi samtidig huske på at 10% problemhushold på landsbasis faktisk betyr at rundt 170.000 familier sliter med større eller mindre økonomiske vanskeligheter i dagens velferds-Norge.

Figur 9 viser også at fordelingen er omtrent den samme blant dem som nylig har vært i lånemarkedet, som blant dem som ikke har. Tendensielt får vi et inntrykk av at de estimerte sannsynligheter kan være noe høyere i den førstnevnte gruppen, men forskjellen er ikke signifikant. De som har tatt opp lån i 1995-96 har altså verken en høyere eller lavere sannsynlighet for å få betalingsproblemer enn andre hushold. Det er minst to forhold som kan forklare dette funnet. For det første har rentene ligget på et stabilt, lavt nivå siden 1994. De fleste av oss har derfor stort sett råd til å sitte med høye lån, selv om økonomien er presset i termer av en høy relativ gjeldsbelastning. For det andre tar det gjerne litt tid før betalingsproblemene melder seg for alvor, og man blir seg bevisst at likviditetsubalansen er permanent. Så selv om man nylig har vært i markedet og “lånt seg opp”, lar konsekvensene av disse handlingene fortsatt vente på seg.

²⁸ Figuren er basert på den logistiske regresjonsanalysen i kapittel 8.4, analyse 14. Kurvene viser predikerte verdier. Med andre kombinasjoner av verdier på de uavhengige variablene vil formen på sammenhengen være omtrent den samme, men kurvene vil ligge høyere eller lavere i diagrammet.

6. Konklusjon: Hushold i gråsonen

Hovedkonklusjonen på disse analysene er at omfanget av gjelds- og betalingsproblemer fortsatt ligger på et relativt høyt nivå, men at dette neppe skyldes de siste to års aktivitet i lånemarkedet. Generelt gir stabiliteten i dette mønsteret grunn til å tro at situasjonen vil vedvare så lenge de økonomiske rammebetingelsene ikke endres vesentlig. Likevel gir høye, relative gjeldsbelastninger og dristige boligfinansieringer grunn til bekymring.

Når det etter vår mening ikke er så interessant å snakke om vi er inne i en ny jappetid, er det bl.a. fordi den nåværende tilstanden i norsk økonomi gir et bedre grunnlag for å ta opp lån enn tilfellet var for ti år siden. Rentenivået er dessuten både stabilt og lavt, og få analytikere regner med store renteøkninger i nærmeste framtid. Men denne situasjonen kan også formuleres negativt. Innebakt i det handlingsmønster som en relativt velbegrunnet optimisme inviterer til, ligger en risikomekanisme. I en oljeavhengig og åpen økonomi som vår, er det alltid en reell fare for at rentene skal begynne å stige og boligprisene falle. Hushold som tar opp mye lån og kjøper bolig med liten egenkapital eksponerer seg for denne mekanismen.

I det øyeblikk de økonomiske rammebetingelsene går mot det verre, er det grunn til å vente at omfanget av gjelds- og betalingsproblemer vil øke utover de 10% vi observerer i dagens situasjon, og kanskje også utover toppnivået på 12% fra kriseåret 1991. Noen enkle eksempler illustrerer denne faren. Vårt materiale viser at 2% av husholdningene — eller 35.000 familier — har en lånefaktor over 3 kombinert med lånefinansiert andel av boligprisen på over 80%. Hvis rentene stiger og boligprisene faller, øker sjansene betydelig for at likviditetssituasjonen for disse blir uhåndterlig. Hvis arbeidsløsheten brer om seg samtidig, trekkes også husholdninger som i utgangspunktet skårer bedre på disse parametrene, inn i problemgruppen. I kombinasjon med livsbegivenheter som f.eks. skilsmisser vil ytterligere grupper rammes. Når det likevel er vanskelig å predikere hvor mange husholdninger som pr. i dag står i faresonen, henger dette bl.a. sammen med at sannsynligheten for å komme i vanskeligheter også avhenger av andre variable som ikke er med i våre analyser, og som kanskje heller ikke så lett lar seg fange opp i en landsrepresentativ survey. Både tilfeldigheter og helt individuelle egenskaper hører med blant disse. Det er m.a.o. ikke slik at samtlige arbeidsløse, eller alle de som har mer enn 3 i lånefaktor, vil få betalingsproblemer, selv om renten skulle stige til f.eks. det dobbelte.

I steden for å snakke om en ny, omfattende krise i økonomien, går det an å være forsiktig framtidsoptimist og forvente mindre — riktignok negative — bevegelser i parametre som rentenivå og arbeidsløshet. Dette kan i og for seg være alvorlig nok. Men i en slik situasjon er det kanskje ikke først og fremst en økning i problemomfanget som vil være konsekvensen, men en endring i problemgruppens sammensetning. Det vil f.eks. si at andelen med svært alvorlige betalingsvanskelighetenes vil kunne øke, eller at innslaget av gjeldsproblemer i problemgruppen blir større. I en slik situasjon er det ikke en gang gitt at forverringen vil bli lagt merke til og tatt tilstrekkelig alvorlig på samfunnsnivå.

Om vi i framtiden vil oppleve en ny krise eller bare gjennomleve marginale forverringer i de økonomiske rammebetingelsene, gjenstår å se. Men dersom boligprisene skulle begynne å falle og renten igjen vise stigende tendenser, tyder våre analyser på at mange husholdninger ligger i en gråsonen. En god del boligeiere har en svært høy grad av lånefinansiering. Mange familier har også høy relativ gjeldsbelastning. Dette gjelder særlig de som nylig har vært aktive i lånemarkedet. Hvis rammebetingelsene forverres er det grunn til å forvente enten en markant økning i omfanget av gjelds- og betalingsproblemer, endringer i problemgruppens sammensetning, eller begge deler.

7. Oppsummering: Hovedfunn

I dette avsnittet oppsummeres hovedfunnene for hver av delanalysene. Til slutt gjengis hovedkonklusjonen for analysene sett under ett.

7.1. Låneopptak 1995-96. Gjeldsprofiler

- 29% av alle hushold har vært aktive i lånemarkedet i 1995 og 1996.
- Yngre hushold (hovedforsørger u 40 år), boligeiere (som jo har sikkerhet å tilby) og universitetsutdannede har en høyere sannsynlighet enn andre for å være aktive i lånemarkedet i perioden. Sannsynligheten øker også med økende inntekt.
- Låneformålene fordeler seg slik blant de som har vært aktive i lånemarkedet i 1995-96: 46% av dem har tatt opp boliglån, 31% har tatt opp billån, 15% har tatt opp forbrukslån eller kortkreditt, 10% har tatt opp studielån, og 3% har lånt penger til fritidsbolig og/eller båt.
- Når vi sammenlikner med andre låntakere, har de som har vært aktive i lånemarkedet siste toårsperiode signifikant høyere boliglån, billån, hytte/båtlån og studielån. Sammenhengen er særlig sterk når det gjelder billån.
- De sist aktive i lånemarkedet har derimot ikke høyere forbruksgjeld, verken nominelt eller relativt som andel av totalgjelden. Dette betyr imidlertid ikke nødvendigvis at folk i snitt låner det samme til forbruk nå som før. I den grad andre datakilder indikerer en økning i det lånefinansierte forbruket, er det grunn til å peke på at forbrukslån ofte tas opp med pant i realverdier. I så fall vil en del slike lån figurere som f.eks. boliggjeld i vårt datasett. Dessuten blir gjeldsstørrelsene erfaringsmessig underrapportert i en undersøkelse som vår. Folk glemmer gjerne smågjeld, overtrekk på konto og kortgjeld.
- Når vi sammenlikner hushold med lik alder og inntekt og eieforhold til boligen, har de som har vært aktive i lånemarkedet 1995-96 i gjennomsnitt 93.000 kroner høyere totalgjeld enn andre låntakere.
- Den samme tendensen kan uttrykkes relativt: Når vi sammenlikner hushold med lik alder, inntekt og eieforhold til boligen, har de som har vært aktive i lånemarkedet i siste toårsperiode i gjennomsnitt 29% høyere totalgjeld enn andre låntakere.

7.2. Risiko-eksponering 1: Boligfinansiering

Denne analysen gjelder hushold som eier sin egen bolig.

- På kjøpstidspunktet har 23% av eierhusholdene 100%-finansiert sine boliger. Ytterligere 16% har en lånefinansiert andel av kjøpesummen på mellom 80% og 99%. Dette betyr at omtrent 4 av 10 boligeiere har kjøpt sine boliger med lavere egenkapital enn 20%.
- Når vi sammenlikner eiere som har tatt opp lån de to siste år med eiere som ikke har vært aktive i lånemarkedet i denne perioden, har den førstnevnte gruppen i gjennomsnitt en lånefinansiering på 73% og den sistnevnte en tilsvarende lånefinansiert andel på 62% av kjøpesummen. Forskjellen er signifikant, og gjelder på kjøpstidspunktet. Lånefinansieringsandelen for boliger omsatt i 1995-96 ser m.a.o. i snitt ut til å ligge høyere enn i foregående år.

Christian Poppe, SIFO

- Forskjellen mellom dem som har tatt opp lån i siste toårsperiode og andre eiere, er særlig tydelig når det gjelder 100%-lånefinansiering. Mens 29% av de nylig markedsaktive har kjøpt boliger på denne måten, er den tilsvarende andelen blant andre eiere 19%.
- Hvis vi ser på sannsynligheten for å ha lånefinansiert 80% eller mer av kjøpesummen, viser våre analyser at dette påvirkes av særlig tre forhold. For det første har kjøpstidspunktet betydning: Jo lengre inn på 90-tallet kjøpet er foretatt, desto høyere er sannsynligheten for en lånefinansiert andel som overstiger 80%. For det andre er kjøperens alder på kjøpstidspunktet avgjørende: Yngre kjøpere har en signifikant høyere sannsynlighet for å lånefinansiere mer enn 80% av kjøpesummen, enn eldre kjøpere. For det tredje påvirkes sannsynligheten av hva slags bolig man kjøper: Det er særlig rekkehus og to-mannsboliger som er finansiert med låneandeler over 80%. Eneboliger og blokkleiligheter, derimot, tenderer i retning av å være finansiert med egenandeler som er høyere enn 20%.

7.3. Risiko-eksponering 2: Lånefaktor

Denne analysen gjelder hushold med lån.

- Gjennomsnittlig lånefaktor for låntakere sett under ett er 1.26.
- Når vi sammelikner de som har vært aktive i lånemarkedet i 1995-96 med øvrige låntakere, er det en gjennomsnittsforskjell mellom de to gruppene på 0.37 faktorpoeng. Forskjellen er signifikant.
- Mens 10% av dem som nylig har vært i lånemarkedet har en faktor på 3 eller høyere, er den tilsvarende andel blant de øvrige låntakerne 6%. Forskjellen er signifikant.
- Når vi sammenlikner låntakerhushold med lik inntekt, alder, utdanning og lånefinansiert andel av boligens kjøpesum, har de som nylig har tatt opp lån en signifikant høyere lånefaktor. I gjennomsnitt er den relative gjeldsbelastningen for denne gruppen 30% høyere enn andre låntakere.
- Når vi sammenlikner låntakerhushold med lik inntekt, alder, utdanning, og hvorvidt man nylig har vært i lånemarkedet, har de som har lånefinansiert høye andeler av boligens kjøpesum i snitt også en signifikant høyere lånefaktor. Blant dem som har lånt hele kjøpesummen er gjeldsbelastningen i gjennomsnitt 84% høyere enn for låntakere som ikke har lånt penger til boligkjøp.
- Låntakerhushold som både har høy relativ gjeldsbelastning og høy lånefinansiering på boligen sin vil være svært utsatt dersom rentene begynner å stige samtidig som bunnen går ut av boligmarkedet.

7.4. Betalingsproblemer

Denne analysen gjelder alle hushold under ett.

- Sammenliknet med 1994 er andelen som rapporterer om betalingsproblemer den samme, ca. 10%. I 1996 melder ca. $\frac{1}{3}$ av disse om gjeldsproblemer.
- Når vi sammenlikner hushold i samme livsfase (alder, barn/ikke barn) og på samme inntektsnivå, øker sannsynligheten for gjelds- og betalingsproblemer med økende lånefaktor.
- Når vi sammenlikner hushold i samme livsfase (alder, barn/ikke barn), inntektsnivå og lånefaktor, skiller *ikke* de som nylig har tatt opp lån seg signifikant ut som en risikogruppe. De siste to års aktivitet i lånemarkedet har m.a.o. ikke forårsaket en økning i omfanget av gjelds- og betalingsproblemer.

Christian Poppe, SIFO

7.5. Hovedkonklusjon

Hovedkonklusjonen på disse analysene er at omfanget av gjelds- og betalingsproblemer fortsatt ligger på et relativt høyt nivå, men at dette neppe skyldes de siste to års aktivitet i lånemarkedet. Generelt gir stabiliteten i dette mønsteret grunn til å tro at situasjonen vil vedvare så lenge de økonomiske rammebetingelsene ikke endres vesentlig. Likevel gir høye, relative gjeldsbelastninger og dristige boligfinansieringer grunn til bekymring. For er det noe vi med sikkerhet kan si om framtiden, så er det at forandringer vil måtte komme — før eller siden.

Om vi i framtiden vil oppleve en ny krise eller bare gjennomleve marginale forverringer i de økonomiske rammebetingelsene, gjenstår å se. Men dersom boligprisene skulle begynne å falle og renten igjen vise stigende tendenser, tyder våre analyser på at mange husholdninger ligger i en gråson. En god del boligeiere har en svært høy grad av lånefinansiering. Mange familier har også høy relativ gjeldsbelastning. Dette gjelder særlig de som nylig har vært aktive i lånemarkedet. Hvis rammebetingelsene forverres er det grunn til å forvente enten en markant økning i omfanget av gjelds- og betalingsproblemer, endringer i problemgruppens sammensetning, eller begge deler.

Litteratur

Bjørngaard, J.H. (1997): *Husholdenes økonomiske situasjon - 1996. Hurtigstatistikk*. SIFO arbeidsrapport, publ. juni 1997, SIFO, Lysaker.

Lunde, T.K. (1990): *Ny-fattigdommen i Norge. Betalingsproblemer i levekårsperspektiv*. SIFO arbeidsrapport 11-1990, SIFO, Lysaker.

Lunde, T.K., & Poppe, C. (1991): *Ny-fattigdom i velferdsstaten. Gjeldsproblemer og betalingsvansker i levekårsperspektiv*. SIFO-rapport 3-1991, SIFO, Lysaker.

Poppe, C. (1996): *Gjelds- og betalingsproblemer i Norge. Omfang, fordeling, årsaker og tiltak i perioden 1985-1995*. SIFO arbeidsnotat nr 1, 1996. Lysaker.

Poppe, C. (1997): *Låneopptak i Norge*. Upubl.

Poppe, C., & Borgeraas, E. (1992): *Økonomisk rådgivning overfor personer med betalingsvansker*. SIFO-rapport 1-1992, SIFO, Lysaker.

Poppe, C., & Ramm, J.S. (1991): *Hurtigstatistikk for husholdningsøkonomi 1991*. SIFO arbeidsrapport nr. 8, SIFO, Lysaker.

Poppe, C., & Ramm, J.S. (1992): *Husholdenes økonomiske situasjon - 1991. Hurtigstatistikk*. SIFO arbeidsrapport nr. 6, SIFO, Lysaker.

Poppe, C., & Ramm, J.S. (1993): *Husholdenes økonomiske situasjon - 1992. Hurtigstatistikk*. SIFO arbeidsrapport nr. 8, SIFO, Lysaker.

Poppe, C., & Ramm, J.S. (1994): *Husholdenes økonomiske situasjon - 1993. Hurtigstatistikk*. SIFO arbeidsrapport nr. 3, SIFO, Lysaker.

Ramm, J.S. (1995): *Husholdenes økonomiske situasjon - 1994. Hurtigstatistikk*. SIFO arbeidsrapport nr. 3, SIFO, Lysaker.

Christian Poppe, SIFO

8. Vedlegg

I dette avsnittet gjengis de empiriske analysene som er referert i teksten foran, i "rå" form. Underoverskriftene refererer eksplisitt til kapittelet hvor analysene er diskutert.

8.1. Analyser i kapittel 1: Låneopptak og gjeldsprofiler

Analyse 1: Sannsynlighet for å ha tatt opp lån 1995-96. Logistisk regresjon

logit cpnylan (1 = ja, 0 = nei) cpeie (1 = boligeier, 0 = ikke) cpuni (1 = høyeste utdanning er fra universitet, 0 = nei) cpinthus (inntekt for hushold, missing er satt til gj.snitt) cpeieinn (samspill inntekt - boligeier) spm1ln (logaritmen av Ips alder)

```
Iteration 0: Log Likelihood =-978.94545
Iteration 1: Log Likelihood = -860.146
Iteration 2: Log Likelihood = -854.5246
Iteration 3: Log Likelihood =-854.45895
Iteration 4: Log Likelihood =-854.45893
```

Logit Estimates

```
Number of obs = 1586
chi2(5) = 248.97
Prob > chi2 = 0.0000
Pseudo R2 = 0.1272
```

Log Likelihood = -854.45893

cpnylan	Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]	
cpeie	1.452731	.3213933	4.520	0.000	.8228121	2.082651
cpuni	.4410214	.1269438	3.474	0.001	.1922161	.6898266
cpinthus	.002288	.0009539	2.399	0.016	.0004184	.0041575
cpeieinn	-.0022097	.0010132	-2.181	0.029	-.0041955	-.0002239
spm1ln	-2.650921	.1996154	-13.280	0.000	-3.04216	-2.259682
_cons	7.491455	.7194256	10.413	0.000	6.081407	8.901503

Analyse 2: Låneformål for nye lån 1995-96:

Nytt boliglån 1: ja 0: nei

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ,00	270	54,2	54,2	54,2
1,00	228	45,8	45,8	100,0
Total	498	100,0	100,0	
Total	498	100,0		

Nytt billån 1: ja 0: nei

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ,00	342	68,7	68,7	68,7
1,00	156	31,3	31,3	100,0
Total	498	100,0	100,0	
Total	498	100,0		

Nytt hytt båt lån 1: ja 0: nei

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ,00	482	96,8	96,8	96,8
1,00	16	3,2	3,2	100,0
Total	498	100,0	100,0	
Total	498	100,0		

Christian Poppe, SIFO

Nytt forbr kort lån 1: ja 0: nei

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ,00	422	84,7	84,7	84,7
1,00	76	15,3	15,3	100,0
Total	498	100,0	100,0	
Total	498	100,0		

Nytt studielån 1: ja 0: nei

	Frequency	Percent	Valid Percent	Cumulative Percent
Valid ,00	450	90,4	90,4	90,4
1,00	48	9,6	9,6	100,0
Total	498	100,0	100,0	
Total	498	100,0		

Analyse 3: Test av gjennomsnittsforskjeller i gjeldsposter

Independent Samples Test

		Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means						
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	Std. Error Difference	95% Confidence Interval of the Mean	
									Lower	Upper
COMPUTE cpbolan = cc1 + cc2 + cc3 (COMPUTE)	Equal variances assumed	3,726	,054	2,887	1156	,004	63,8870	22,1265	20,4744	107,2997
	Equal variances not assumed			2,920	1046,030	,004	63,8870	21,8783	20,9568	106,8173
COMPUTE cpbillan = cc4 (COMPUTE)	Equal variances assumed	165,801	,000	8,192	1156	,000	19,9317	2,4330	15,1582	24,7052
	Equal variances not assumed			7,523	710,420	,000	19,9317	2,6493	14,7303	25,1330
COMPUTE cpfrilan = c5 + c6 (COMPUTE)	Equal variances assumed	17,795	,000	2,150	1156	,032	4,0602	1,8888	,3544	7,7659
	Equal variances not assumed			1,954	679,812	,051	4,0602	2,0780	-2,00E-02	8,1403
COMPUTE cpstulan = c8 (COMPUTE)	Equal variances assumed	37,941	,000	4,090	1156	,000	19,8550	4,8548	10,3299	29,3801
	Equal variances not assumed			3,903	837,369	,000	19,8550	5,0876	9,8690	29,8410
COMPUTE cpforlan = cc7 + cc9 (COMPUTE)	Equal variances assumed	,278	,598	,518	1156	,605	2,7894	5,3843	-7,7746	13,3535
	Equal variances not assumed			,568	1131,496	,570	2,7894	4,9076	-6,8396	12,4185
COMPUTE cpandfor = cpforlan / cctotal (COMPUTE)	Equal variances assumed	,155	,694	,137	1156	,891	2,045E-03	1,488E-02	-2,71E-02	3,124E-02
	Equal variances not assumed			,139	1047,026	,889	2,045E-03	1,471E-02	-2,68E-02	3,091E-02

Christian Poppe, SIFO

Analyse 4: Gjennomsnittsforskjell i totalgjeld**Group Statistics**

	1 lan 1995-96 0	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
Samlet gjeld	1,00 ,00	470 688	448,7340 338,2108	367,4405 387,4562	16,9488 14,7716

Analyse 5: Gjennomsnittsforskjell i totalgjeld. Regresjonsanalyse**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,429 ^a	,184	,180	346,9180

a. Predictors: (Constant), 1 lan 1995-96 0 nei else sysmis, Inntekt for låntakere missing: gj.sn = 330,13, 1 selveier 0 ikke sysmis=sysmis, COMPUTE spm1kv = spm1 * spm1 (COMPUTE), Hva er din alder?

ANOVA^a

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	3,1E+07	5	6244064	51,882	,000 ^a
	Residual	1,4E+08	1152	120352,1		
	Total	1,7E+08	1157			

a. Predictors: (Constant), 1 lan 1995-96 0 nei else sysmis, Inntekt for låntakere missing: gj.sn = 330,13, 1 selveier 0 ikke sysmis=sysmis, COMPUTE spm1kv = spm1 * spm1 (COMPUTE), Hva er din alder?

b. Dependent Variable: Samlet gjeld

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardi zed Coefficien ts	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	-191,268	102,007		-1,875	,061
	Hva er din alder?	13,902	5,017	,472	2,771	,006
	COMPUTE spm1kv = spm1 * spm1 (COMPUTE)	-,215	,054	-,663	-3,947	,000
	Inntekt for låntakere missing: gj.sn = 330,13	,456	,068	,190	6,753	,000
	1 selveier 0 ikke sysmis=sysmis	259,525	28,744	,263	9,029	,000
	1 lan 1995-96 0 nei else sysmis	93,061	21,510	,119	4,326	,000

a. Dependent Variable: Samlet gjeld

Christian Poppe, SIFO

Analyse 6: Gjennomsnittsforskjell i totalgjeld. Log-lin Regresjonsanalyse**Model Summary**

Model	R	R Square	Adjusted R Square	Std. Error of the Estimate
1	,585 ^a	,342	,339	,9146

a. Predictors: (Constant), 1 selveier 0 ikke sysmis=sysmis, 1 lan 1995-96 0 nei else sysmis, Inntekt for låntakere missing: gj.sn = 330,13, COMPUTE spm1kv = spm1 * spm1 (COMPUTE), Hva er din alder?

ANOVA^b

Model		Sum of Squares	df	Mean Square	F	Sig.
1	Regression	501,438	5	100,288	119,900	,000 ^a
	Residual	963,568	1152	,836		
	Total	1465,006	1157			

a. Predictors: (Constant), 1 selveier 0 ikke sysmis=sysmis, 1 lan 1995-96 0 nei else sysmis, Inntekt for låntakere missing: gj.sn = 330,13, COMPUTE spm1kv = spm1 * spm1 (COMPUTE), Hva er din alder?

b. Dependent Variable: COMPUTE cctotln = LN(cctot) (COMPUTE)

Coefficients^a

Model		Unstandardized Coefficients		Standardized Coefficients	t	Sig.
		B	Std. Error	Beta		
1	(Constant)	3,687	,269		13,712	,000
	Hva er din alder?	3,188E-02	,013	,369	2,410	,016
	COMPUTE spm1kv = spm1 * spm1 (COMPUTE)	-6,30E-04	,000	-,661	-4,386	,000
	Inntekt for låntakere missing: gj.sn = 330,13	1,517E-03	,000	,215	8,519	,000
	1 lan 1995-96 0 nei else sysmis	,292	,057	,128	5,156	,000
	1 selveier 0 ikke sysmis=sysmis	1,243	,076	,428	16,410	,000

a. Dependent Variable: COMPUTE cctotln = LN(cctot) (COMPUTE)

Christian Poppe, SIFO

8.2. Analyser i kapittel 3: Boligfinansiering

Analyse 7: Boligfinansiert andel av kjøpesummen. Boligeiere.

```
tab cplanan2 if cpeie==1
```

	Freq.	Percent	Cum.	Lånefinansiert andel
0:0 1: inntil 60%				
2: 61-80% 3:				
0	136	11.83	11.83	0%
1	269	23.39	35.22	Inntil 60%
2	298	25.91	61.13	Mellom 61-80%
3	184	16.00	77.13	Mellom 81-99%
4	263	22.87	100.00	100%
Total	1150	100.00		

Analyse 8: Gjennomsnittsforskjeller i lånefinansiert kjøpesum mellom boligeiere som har tatt opp lån 1995-97 og øvrige eiere.

Group Statistics

	1 lan 1995-96 0	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
COMPUTE cplanand = (cpfinan2 / cpbosum) * 100 (COMPUTE)	1,00	372	,7299	,2871	1,489E-02
	,00	761	,6181	,3349	1,214E-02

Independent Samples Test

	Levene's Test for Equality of Variances	t-test for Equality of Means								
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	Std. Error Difference	95% Confidence Interval of the Mean	
									Lower	Upper
COMPUTE cplanand = (cpfinan2 / cpbosum) * 100 (COMPUTE)	Equal variances assumed	24,270	,000	5,522	1131	,000	,1118	2,024E-02	7,207E-02	,1515
	Equal variances not assumed			5,820	845,876	,000	,1118	1,921E-02	7,408E-02	,1495

Christian Poppe, SIFO

0:0 1: inntil 60% 2: 61-80% 3: 81-99% 4: 100% * 1 lan 1995-96 0 nei else sysmis
Crosstabulation

			1 lan 1995-96 0 nei else sysmis		Total
			.00	1.00	
0:0 1: inntil 60% 2: 61-80% 3: 81-99% 4: 100%	.00	Count % within 1 lan 1995-96 0 nei else sysmis	109 14,3%	26 7,0%	135 11,9%
	1,00	Count % within 1 lan 1995-96 0 nei else sysmis	200 26,3%	64 17,2%	264 23,3%
	2,00	Count % within 1 lan 1995-96 0 nei else sysmis	185 24,3%	109 29,3%	294 25,9%
	3,00	Count % within 1 lan 1995-96 0 nei else sysmis	117 15,4%	65 17,5%	182 16,1%
	4,00	Count % within 1 lan 1995-96 0 nei else sysmis	150 19,7%	108 29,0%	258 22,8%
Total	Count % within 1 lan 1995-96 0 nei else sysmis	761 100,0%	372 100,0%	1133 100,0%	

Analyse 9: Sannsynlighet for å ha lånefinansiert mer enn 80% av boligprisen. Logitanalyse

```
. logit cplandk2 (1: låneandel over 80%, 0: inntil 80%) cpboaar (antall år man har bodd i den nåværende boligen) cpdelbo (1:rekkehus eller tomannsbolig, 0: enebolig, blokkleilighet) cpaldkjo (Ips alder på kjøpstidspunktet) if (cpeie=1)
```

```
Iteration 0: Log Likelihood = -836.37962
Iteration 1: Log Likelihood = -785.93864
Iteration 2: Log Likelihood = -785.13673
Iteration 3: Log Likelihood = -785.13568
```

Logit Estimates

```
Number of obs = 1314
chi2(3) = 102.49
Prob > chi2 = 0.0000
Pseudo R2 = 0.0613
```

Log Likelihood = -785.13568

cplandk2	Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]
cpboaar	-.0387515	.0055619	-6.967	0.000	-.0496527 -.0278503
cpdelbo	.4768441	.1457627	3.271	0.001	.1911544 .7625337
cpaldkjo	-.0377702	.0058283	-6.480	0.000	-.0491935 -.026347
_cons	.935186	.2204666	4.242	0.000	.5030795 1.367293

Christian Poppe, SIFO

8.3. Analyser i kapittel 4: Lånefaktor

Analyse 10: Gjennomsnittstall

Descriptive Statistics

	N	Minimum	Maximum	Mean	Std. Deviation
Samlet gjeld	1169	2,00	4502,00	382,5774	382,3671
Inntekt for låntakere missing: gj.sn = 330,13	1169	46,00	1500,00	330,1312	159,3048
Lånefaktor for hushold - missing=0	1169	,00	19,39	1,2630	1,4670
Valid N (listwise)	1169				

T-Test

Group Statistics

	1 lan 1995-96 0	N	Mean	Std. Deviation	Std. Error Mean
Lånefaktor for hushold - missing=0	1,00	470	1,4855	1,3818	6,374E-02
	,00	688	1,1152	1,5111	5,761E-02

Independent Samples Test

		Levene's Test for Equality of Variances		t-test for Equality of Means						
		F	Sig.	t	df	Sig. (2-tailed)	Mean Difference	Std. Error Difference	95% Confidence Interval of the Mean	
									Lower	Upper
Lånefaktor for hushold - missing=0	Equal variances assumed	1,163	,281	4,238	1156	,000	,3703	8,737E-02	,1988	,5417
	Equal variances not assumed			4,310	1063,676	,000	,3703	8,591E-02	,2017	,5388

Christian Poppe, SIFO

Analyse 11: Gj.snitlig lånefaktor etter hvorvidt man har tatt opp lån i 1995-96 eller ikke

ushold med faktor 3+, missing=0 * 1 lan 1995-96 0 nei else sysmis Crosstabulator

			1 lan 1995-96 0 nei else sysmis		Total
			,00	1,00	
Hushold med faktor 3+, missing=0	,00	Count % within 1 lan 1995-96 0 nei else sysmis	649 94,3%	425 90,4%	1074 92,7%
	1,00	Count % within 1 lan 1995-96 0 nei else sysmis	39 5,7%	45 9,6%	84 7,3%
Total		Count % within 1 lan 1995-96 0 nei else sysmis	688 100,0%	470 100,0%	1158 100,0%

Chi-Square Tests

	Value	df	Asymp. Sig. (2-sided)	Exact Sig. (2-sided)	Exact Sig. (1-sided)
Pearson Chi-Square	6,332 ^b	1	,012		
Continuity Correction ^a	5,765	1	,016		
Likelihood Ratio	6,207	1	,013		
Fisher's Exact Test				,015	,009
Linear-by-Linear Association	6,327	1	,012		
N of Valid Cases	1158				

a. Computed only for a 2x2 table

b. 0 cells (.0%) have expected count less than 5. The minimum expected count is 34,09.

Analyse 12: Lånefaktor etter alder, inntekt, utdanning, låneandel og tidspunkt for siste låneoptak. Låntakere. Lin-log-analyse.

```
reg cpfaktln (LN lånefaktor) spm1 (Ips alder) spm1kv (alder kvadrert) cpinthus (brutto
husholdsinntekt) cpuni (1: universitetsutdanning 0: Ikke) cpnylan (1: tatt opp lån
1995-96, 0: Ikke) cplandhu (andel lånefinansiert boligpris)
```

Source	SS	df	MS	Number of obs =	1086
Model	255.920216	6	42.6533694	F(6, 1079) =	49.00
Residual	939.158253	1079	.870396898	Prob > F =	0.0000
Total	1195.07847	1085	1.10145481	R-squared =	0.2141
				Adj R-squared =	0.2098
				Root MSE =	.93295

cpfaktln	Coef.	Std. Err.	t	P> t	[95% Conf. Interval]
spm1	.0248598	.0141794	1.753	0.080	-.0029625 .0526821
spm1kv	-.0004585	.0001539	-2.979	0.003	-.0007605 -.0001565
cpinthus	-.0015369	.0001942	-7.915	0.000	-.0019179 -.0011558
cpuni	.2450789	.0621923	3.941	0.000	.1230473 .3671104
cpnylan	.3032192	.0600415	5.050	0.000	.1854079 .4210304
cplandhu	.8441822	.0742208	11.374	0.000	.6985487 .9898157
_cons	-.4977414	.29795	-1.671	0.095	-1.082369 .0868856

Christian Poppe, SIFO

8.4. Analyser i kapittel 4: Betalingsproblemer

Analyse 13: Gjeldsproblemenes andel av betalingsproblemene.

tab cpbetpro (betalingsproblemer av og til, ofte eller svært ofte) g9596 (gjeldsproblemer i 1995 eller 1996), row

betalingsproblemer	g9596		Total
	0	1	
0	1413 93.70	95 6.30	1508 100.00
1	117 67.63	56 32.37	173 100.00
Total	1530 91.02	151 8.98	1681 100.00

tab cpbetpro (betalingsproblemer av og til, ofte eller svært ofte) g9496 (gjeldsproblemer i 1994, 1995 eller 1996), row

betalingsproblemer	g9496		Total
	0	1	
0	1397 92.64	111 7.36	1508 100.00
1	112 64.74	61 35.26	173 100.00
Total	1509 89.77	172 10.23	1681 100.00

Analyse 14: Betalingsproblemer etter inntekt, alder, barn, lånefaktor og hvorvidt man har tatt opp lån 1995-96 eller ikke. Logistisk regresjon.

. logit cpbetpro (betalingsproblemer 1: Ja 0: Nei) cpinthus (inntekt) spm1ln (logaritmen av alder) barnefam (1: Har hjemmeboende barn 0: Ikke) cpfln (logaritmen av lånefaktor) cpnylan (1: har tatt opp lån 1995-96, 0: ikke)

Iteration 0: Log Likelihood = -520.5482
 Iteration 1: Log Likelihood = -470.47978
 Iteration 2: Log Likelihood = -460.18872
 Iteration 3: Log Likelihood = -459.55706
 Iteration 4: Log Likelihood = -459.55385

Logit Estimates

Number of obs = 1525
 chi2(5) = 121.99
 Prob > chi2 = 0.0000
 Pseudo R2 = 0.1172

Log Likelihood = -459.55385

cpbetpro	Coef.	Std. Err.	z	P> z	[95% Conf. Interval]
cpinthus	-.0060391	.0007695	-7.848	0.000	-.0075472 -.0045309
spm1ln	-.9331888	.2753658	-3.389	0.001	-1.472896 -.3934818
barnefam	.7131749	.1955533	3.647	0.000	.3298975 1.096452
cpfln	.0871484	.0343765	2.535	0.011	.0197717 .1545252
cpnylan	.0769384	.1997364	0.385	0.700	-.3145378 .4684146
_cons	2.695622	1.047919	2.572	0.010	.641738 4.749505