



KREDITTILSYNET

The Financial Supervisory Authority of Norway

Bankenes utlånspolitikk - konsekvenser for boligmarkedet?

Boligmarkedet 2009-2015

Oslo, 4-5. juni 2009

Emil Steffensen
Kredittilsynet

Agenda

- Kort om den internasjonale krisen
- Norske banker og krisen
- Utlånspolitikk, husholdningsgjeld og boligmarkeder
- Situasjonen i bankene

Tilstanden i økonomi og markeder - internasjonalt

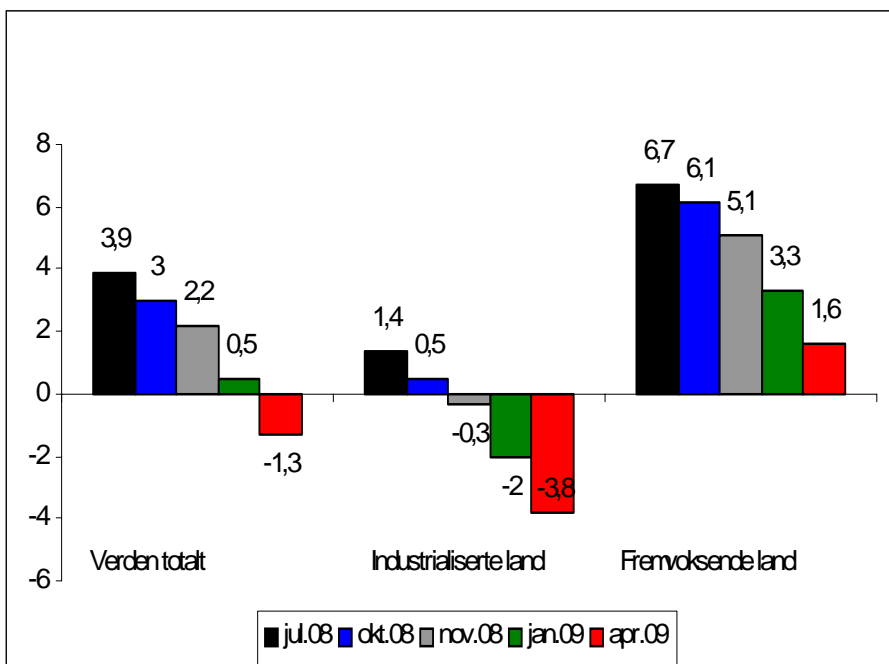
- Den internasjonale finanskrisen er trolig den alvorligste siden 1930-tallet, og påvirker alle land.
- Sterke og raske utslag i realøkonomien. Negativ vekst i verdensøkonomien i 2009. Enkelte lyspunkter, men fortsatt stor usikkerhet rundt utviklingen i internasjonal økonomi og markeder.
- Tapsanslagene for internasjonale finansinstitusjoner justeres stadig opp.
- Nødvendig å bryte negative, gjensidig forsterkende effekter mellom realøkonomi og finanssektor.

Tilstanden i økonomi og markeder - Norge

- Hard landing i norsk økonomi. Konjunkturtoppen passert ved årsskiftet 2007/2008.
- Fall i industriproduksjon, nedgang i konsum og boliginvesteringer, kraftig økning i arbeidsledighet.
- Avtakende lønnsomhet i næringslivet – flere konkurser.
- Nedgang i kredittveksten til foretak og husholdninger, særlig til næringsliv.
- Frykt for ”credit crunch”, slik at tilgang på kreditt bidrar til å forsterke konjunkturedgangen.

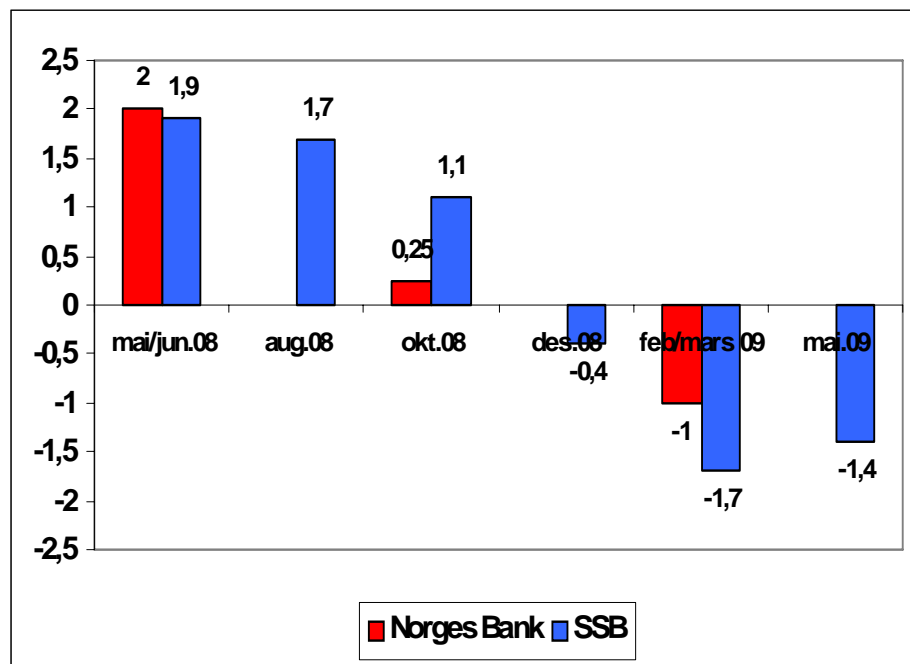
Anslag for BNP-vekst i 2009 - endringer

Internasjonal økonomi



Kilde: IMF

Fastlands-Norge

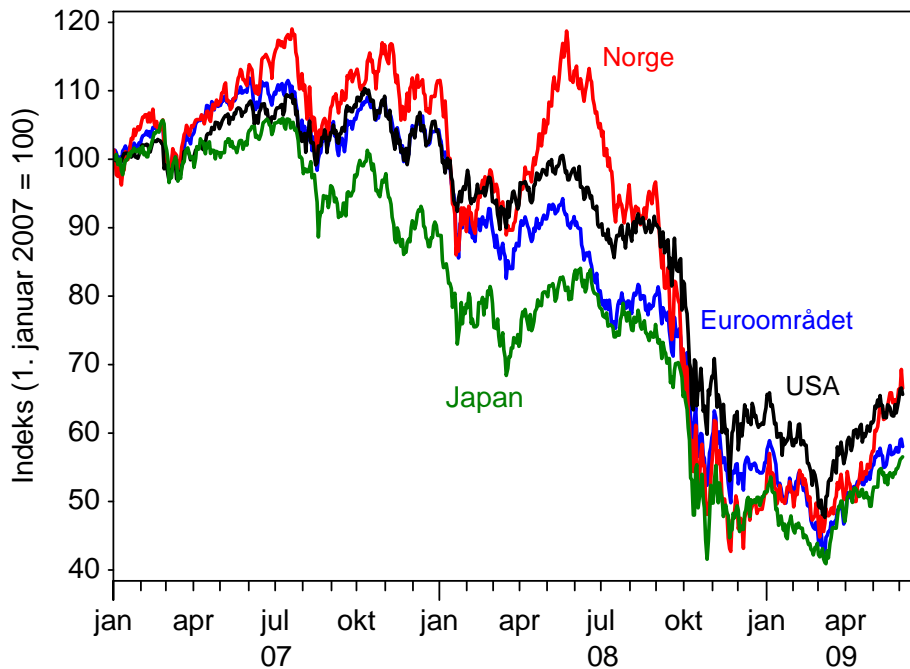


Kilder: Norges Bank og Statistisk sentralbyrå

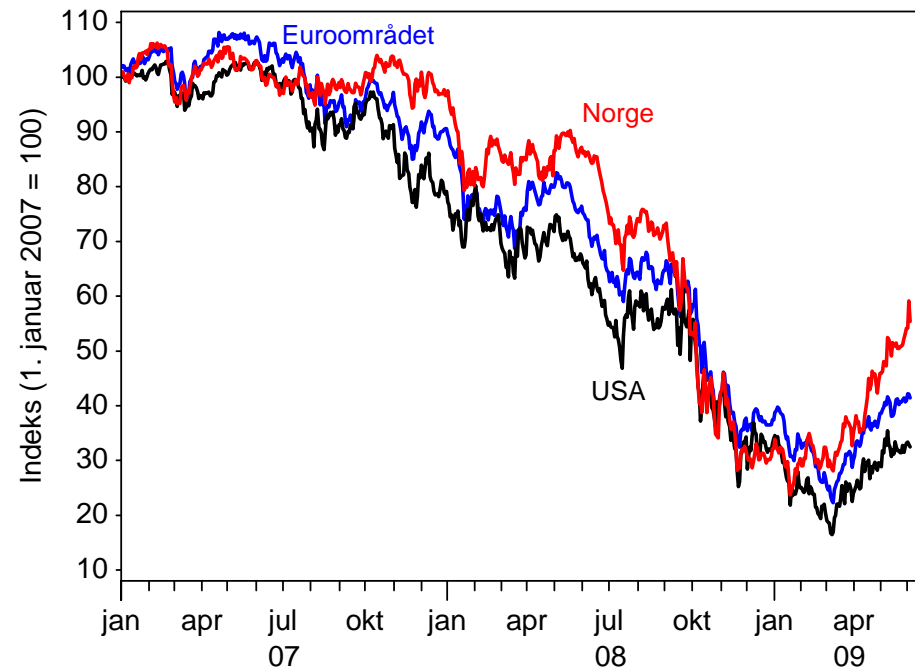
Aksjemarkedene – ser de lysning??

(pr. 3. juni 2009)

Aksjer



Finansaksjer



Kilde: Reuters EcoWin

Noen årsaker til finanskrisen

- Makroøkonomiske ubalanser i internasjonal økonomi, lave renter og sterk vekst i kreditt og formuesmarkeder
- “Search for yield” , finansielle innovasjoner, leverage og svært lave risikopremier
- Svakheter i regulering, tilsyn og rating. I noen land “oppdaget” man betydning for finansiell stabilitet av store, uregulerte deler av finansmarkedet.
- Svakheter i finansinstitusjonenes risikostyring, insentivstrukturer og governance
- Sammenbruddet i subprimemarkedet i USA utløste krisen, og avdekket fundamentale svakheter

Omfattende diagnosearbeid og medisinerings

-Finanskrisen har sin bakgrunn i flere faktorer. Det er behov for å se både på risikostyringen i finansinstitusjonene, reguleringer, tilsyn og pengepolitikk

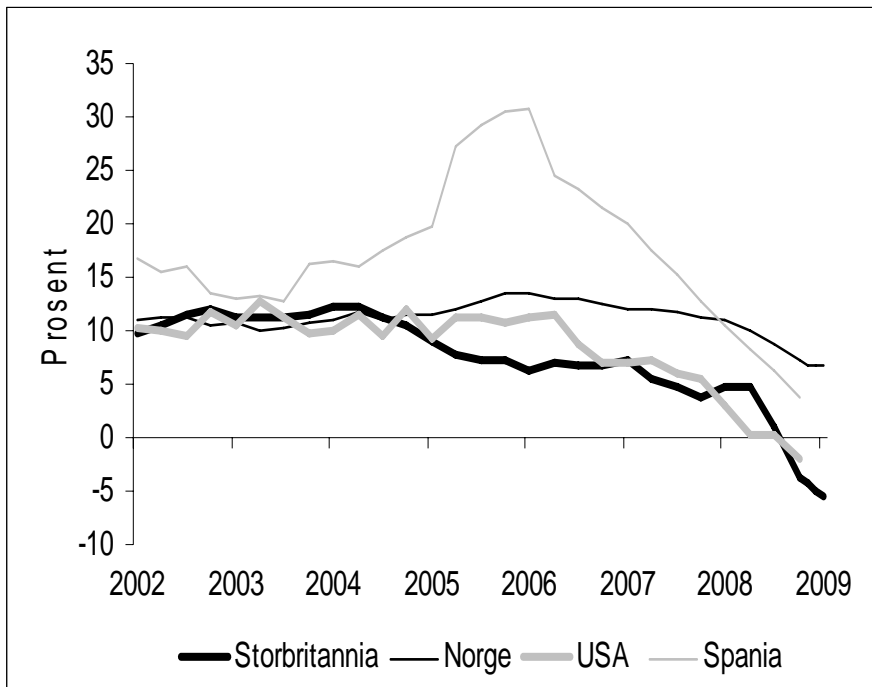
-“Turner”-rapporten og “de Larosière”-rapporten peker på årsaker til krisen og reformer for kriseforebygging og krisehåndtering

“Boom-bust”

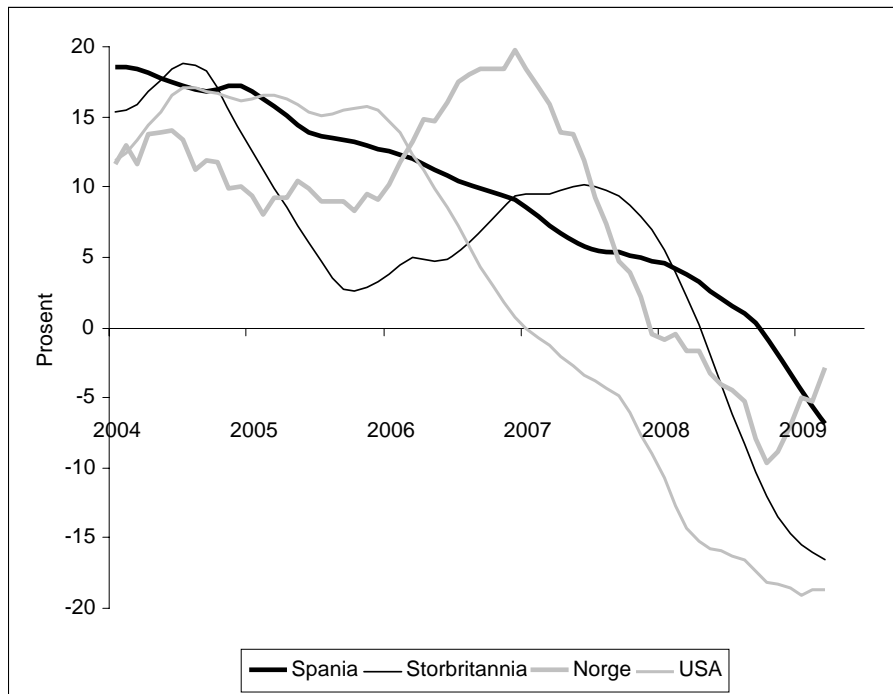
- Den pågående finanskrisen har igjen demonstrert betydningen av finansiell stabilitet for stabilitet i realøkonomien
- De nordiske bankkrisene var eksempler på stabilitetsproblemer som følge av makroøkonomiske sjokk som utløser sårbarheter i det finansielle systemet. Det viste også betydningen av også en systemrisiko-tilnærming i tilsyn med enkeltinstitusjoner., slik Kredittilsynet har praktisert siden midt på 90-tallet.
- Dagens internasjonale krise har i sterk grad opphav i svakheter i selve det finansielle systemet og rammebetingelsene for dette
- Både de nordiske bankkrisene, som mange tidligere kriser, og den pågående internasjonale krisen har imidlertid også klare ”boom-bust” kjennetegn
 - en forutgående periode med kraftig og vedvarende kredittvekst kombinert med sterk prisvekst i eiendoms- og verdipapirmarkeder, etterfulgt av en periode med konsolidering og konjunkturedgang.
- Dagens krise kommer etter en periode med synkronisert og langvarig oppgang i boliger og gjeld i mange land
- Hvordan en kan redusere prosykliske mekanismer i finansmarkedene, står høyt på agendaen i internasjonalt arbeid.

Kredittvekst og boligpriser

Kredittvekst til husholdninger



Boligprisvekst



Ulike stadier i finanskrisen

- Mislighold på subprime boliglån og spredning gjennom verdipapirisering
- Stor usikkerhet om fordeling av risiko og tap, tillitskrise og fundingproblemer
- Alvorlig internasjonal likviditetskrise etter Lehman Brothers
- Soliditetsproblemer i flere internasjonale banker
- Virkninger fra finansmarkedene til realøkonomien
 - Svekket utlånsevne og “credit crunch” med realøkonomiske konsekvenser.
- Virkninger fra realøkonomien til finansmarkedene ennå ikke fullt ut sett
 - Tap på verdipapirer erstattes gradvis av økende utlånstap

Omfattende myndighetstiltak for å begrense virkningene på realøkonomien: Likviditetstiltak, soliditetstiltak, finanspolitikk, pengepolitikk.

Norske banker og finanskrisen

Virkninger gjennom flere kanaler

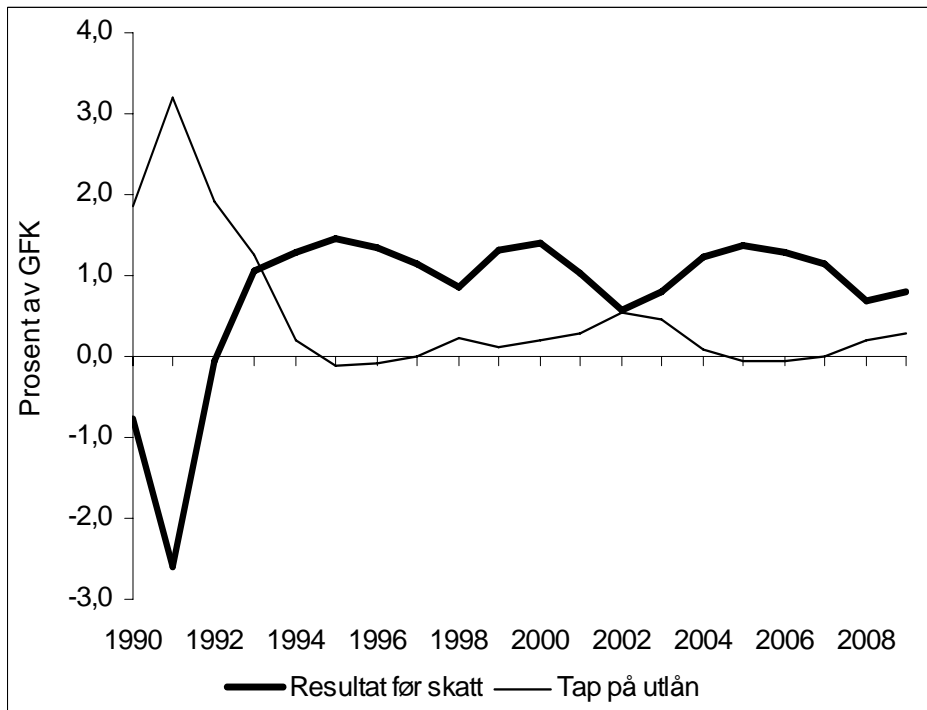
- **Ubetydelig eksponering** mot subprime og strukturerte kredittprodukter, lite off-balance og investeringsbankaktiviteter, lav markedsrisiko-eksponering (2007-08)
- **Dyrere og vanskeligere tilgjengelig funding** som følge av utviklingen i internasjonale penge- og kapitalmarkeder, særlig for banker med vesentlig opplåning i internasjonale markeder (2008)
- Store tap i internasjonale banker og høye nivåer ved rekapitalisering har gitt **høyere markedskrav til nivå og kvalitet på bankkapital** (2008-09)
- Svekket lønnsomhet gjennom **reduisert vekst og økte utlånstap** som følge av konjunkturtilbakeslag (2009-10?)
- **Endringer i struktur og rammebetingelser** for internasjonal finans, også av betydning for norsk finansvirksomhet (2009-?)
- Reguleringer og tilsynspraksis har begrenset krisevirkningene for norske banker. Svært få "sorte hull" i norsk regulering og tilsyn

Situasjonen i bankene pr 1. kvartal 2009

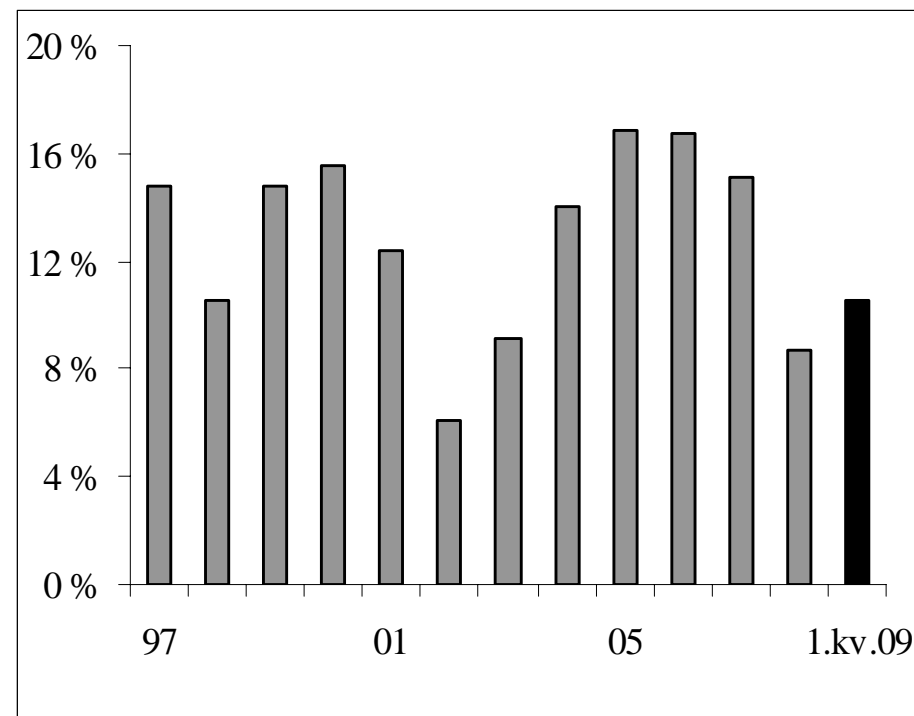
- Bankenes lønnsomhet svakere i 2008 enn de fire forutgående høykonjunkturårene - tap på rentepapirer og aksjer, lavere rentenetto og økte utlånstap, i hovedsak på næringslivskunder.
- Resultatene i 1. kvartal noe bedre enn i tilsvarende kvartal i 2008, hovedsaklig som følge av høyere inntekter fra verdipapiraktiviteter
- Nettorenten ikke lenger holdt oppe av volumvekst, både lavere utlånsvekst og press på rentemarginene driver nettorenten ned
- Økning i utlånstap og misligholdte engasjementer, men nivå ennå lavt. Betydelig økning i utlånstap og mislighold på usikrede forbrukslån.
- Myndighetens likviditetstiltak har bedret bankenes tilgang på likviditet
- Utlånsveksten faller som følge av lavere kredittetterspørsel, særlig fra næringslivskundene, og noe strammere kredittpraksis.
- Små endringer i kjernekapitaldekningen

Lønnsomhet og tap

Resultat før skatt og utlånstap

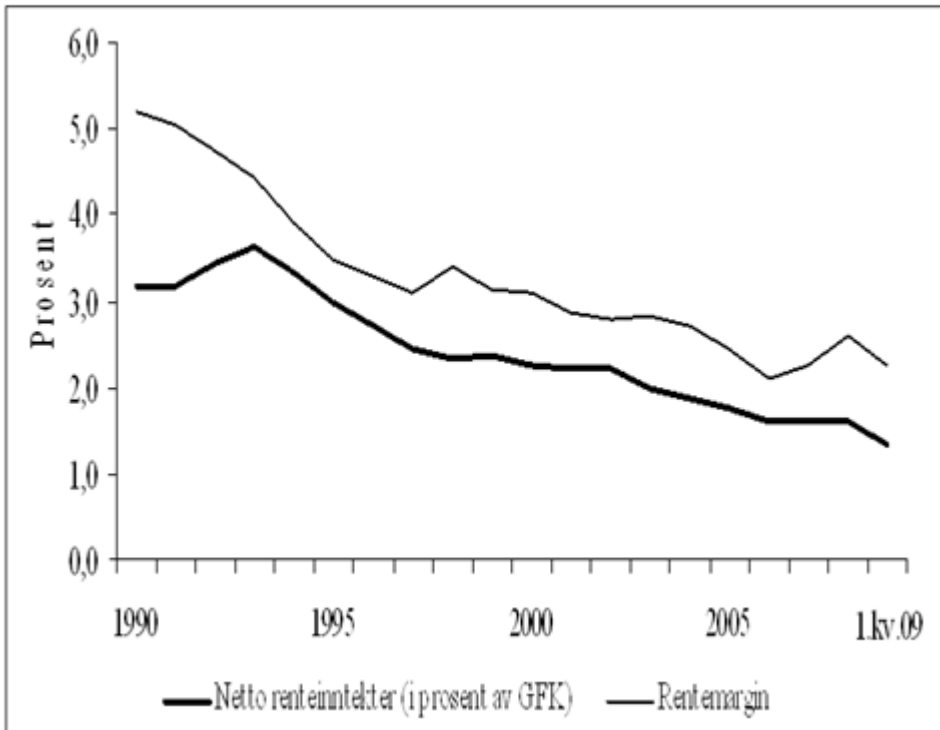


Egenkapitalavkastning

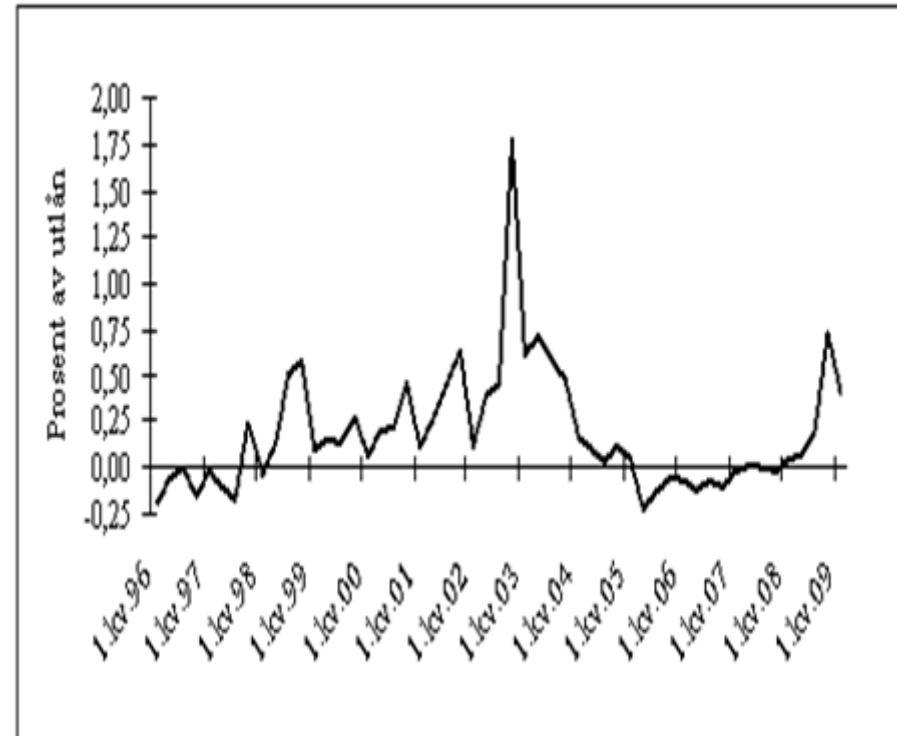


Utvikling i rentemarginer, netto renteinntekter og utlånstap (morbank)

Rentemarginer og netto renteinntekter*



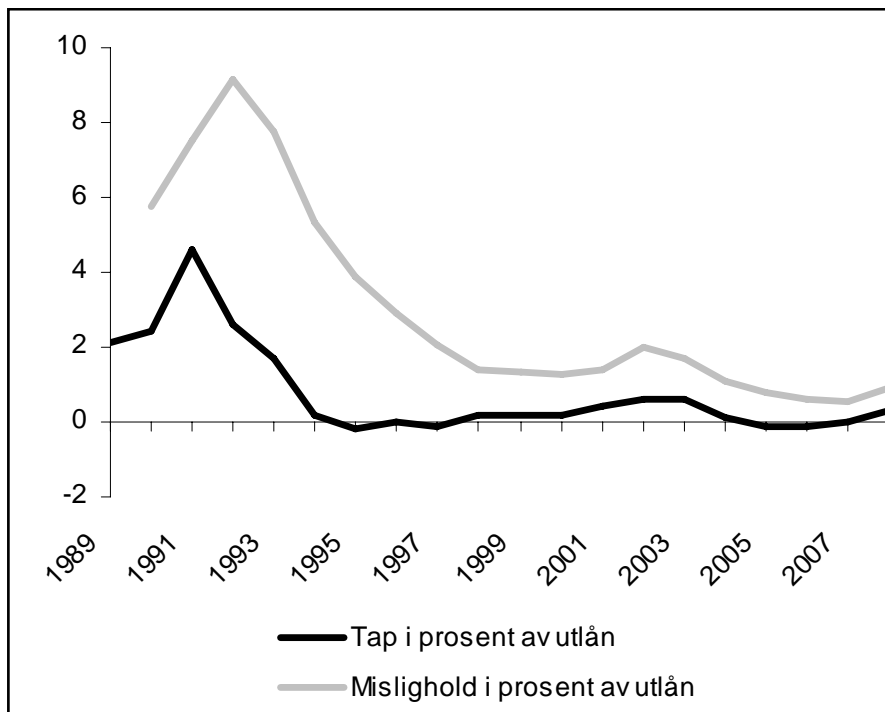
Kvartalsvis utlånstap, annualisert



* I prosent av GFK

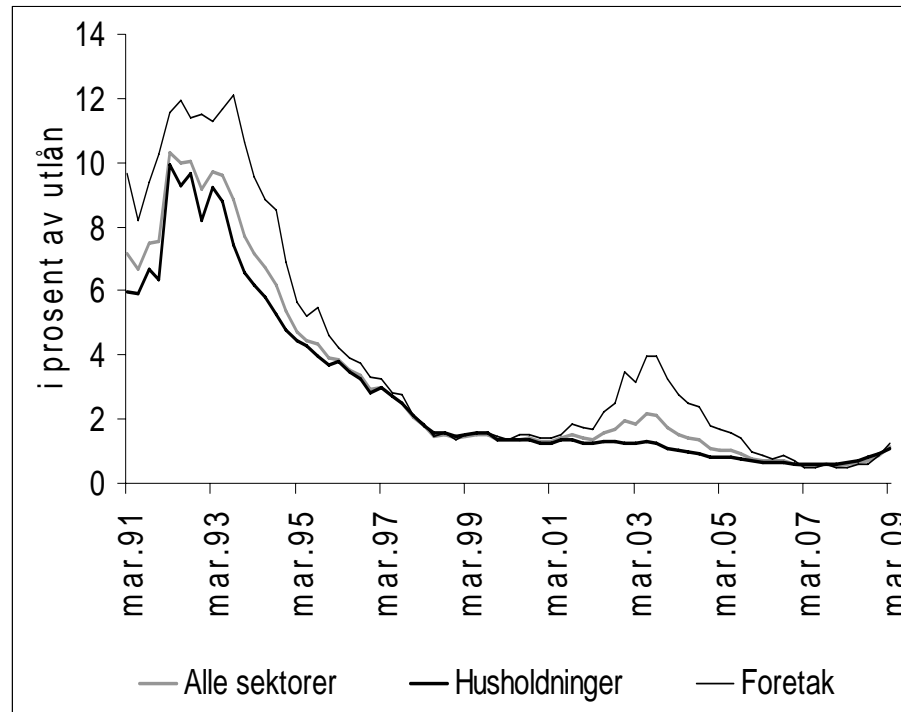
Tap og mislighold (morbank, innenlandske kunder)

Tap og mislighold



Kilde: Norges Bank

Mislighold (brutto) fordelt på sektor

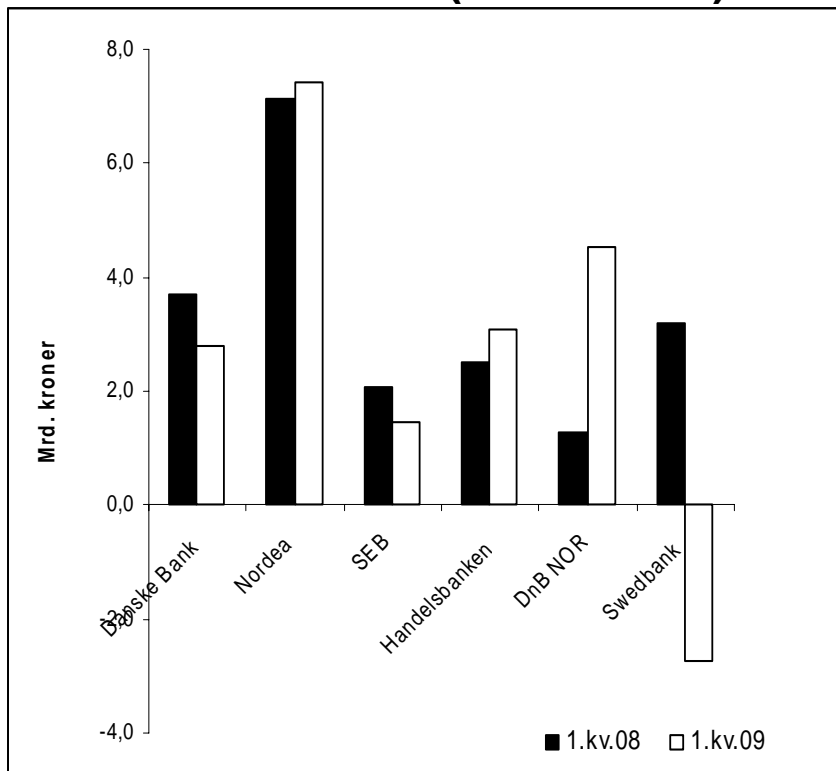


Usikrede forbrukslån

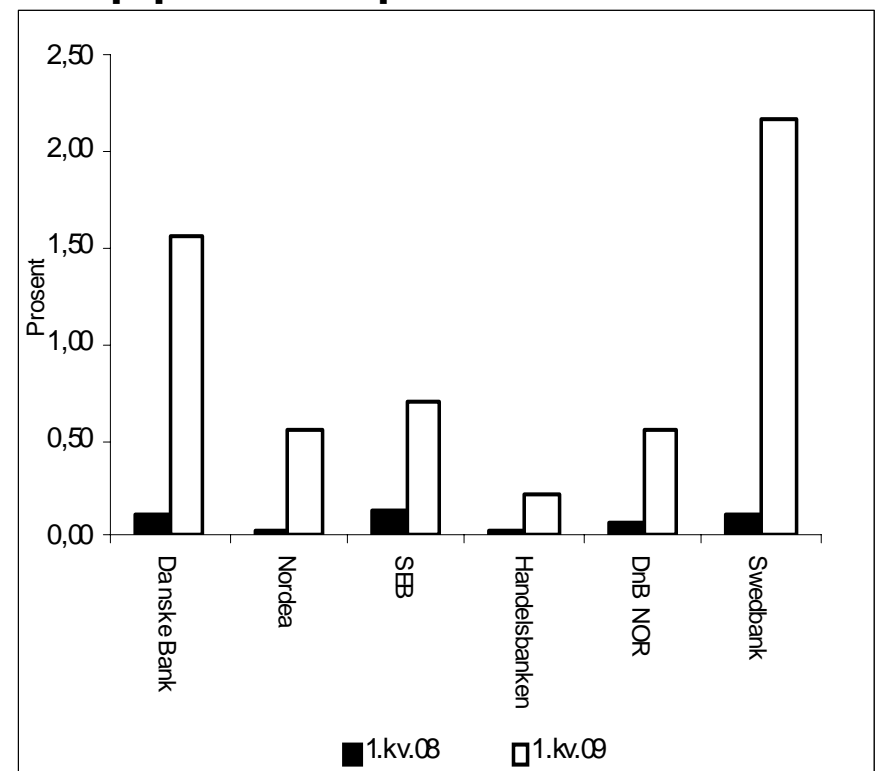
	2005	2006	2007	2008	1 kv. 2009
Forbrukslån (mill. kr)	26 276	31 057	36 890	43 122	43 805
Vekst % (12 mnd)	15,1	18,2	18,8	16,8	12,2
Tap i % av forbrukslån	1,5	0,8	0,9	2,1	5,8
Nettorente i % av GFK	11,6	11,2	10,0	8,8	11,1
Resultat i % av GFK	7,6	7,6	5,7	3,2	1,5
Brutto mislighold i % av forbrukslån	5,5	4,9	4,9	6,6	7,6

Resultat og utlånstap i de største nordiske finanskonsernene

Resultat før skatt (i mrd. NOK)



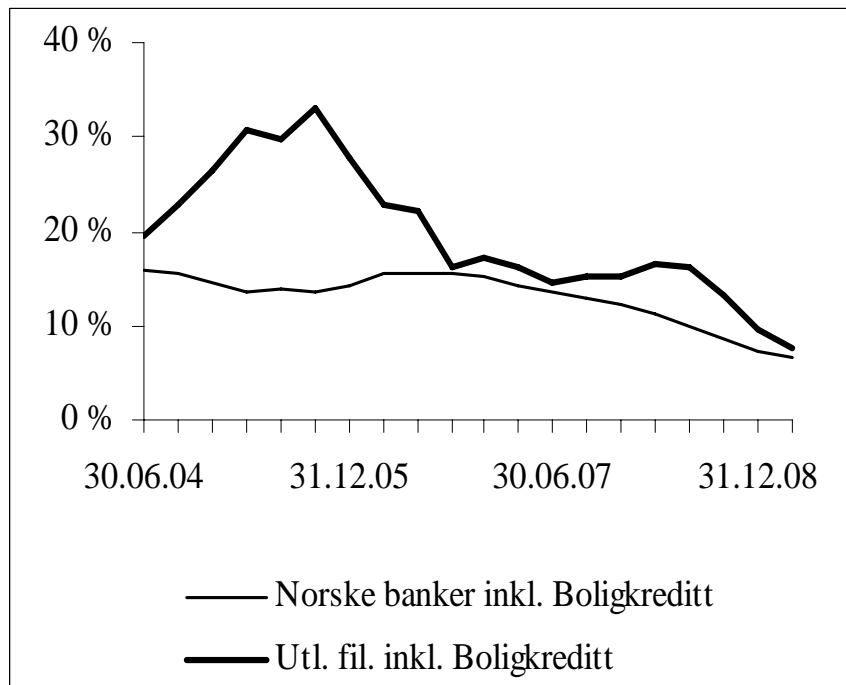
Tap på utlån i prosent av utlån



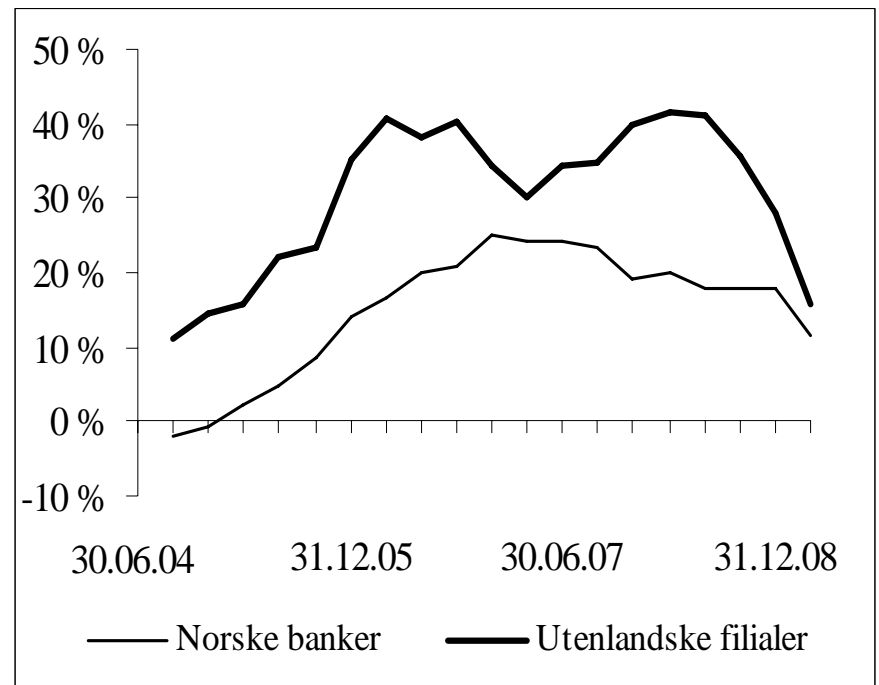
Kilde: Kvartalsrapporter

Bankenes utlånsvekst

Husholdninger

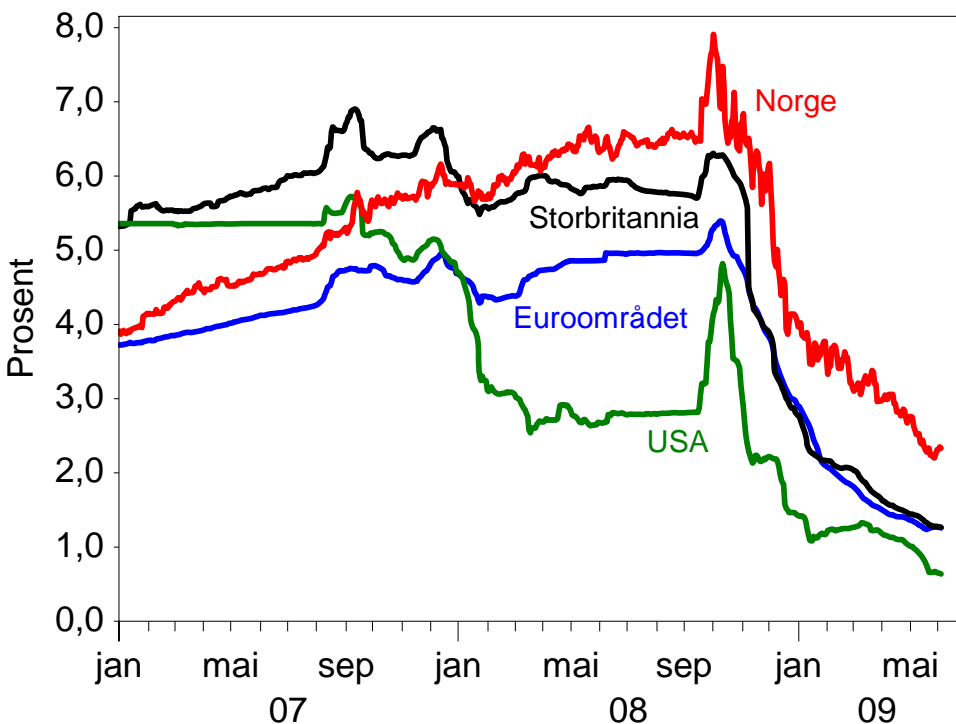


Private foretak



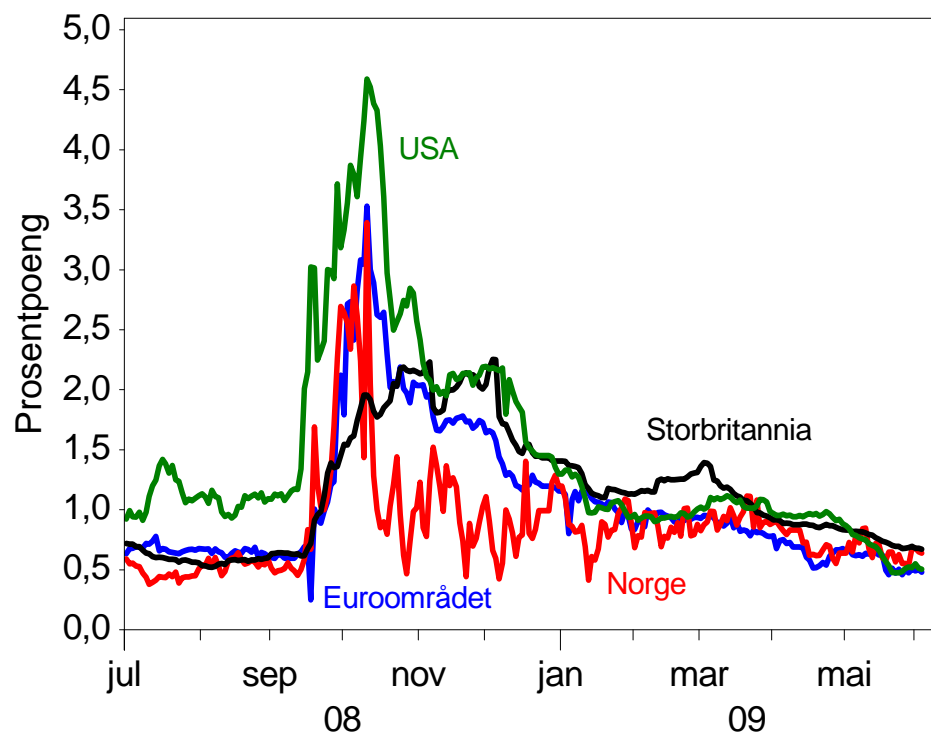
Pengemarkedsrenter

3-månders interbankrenter
1.1.07 – 3.6.09

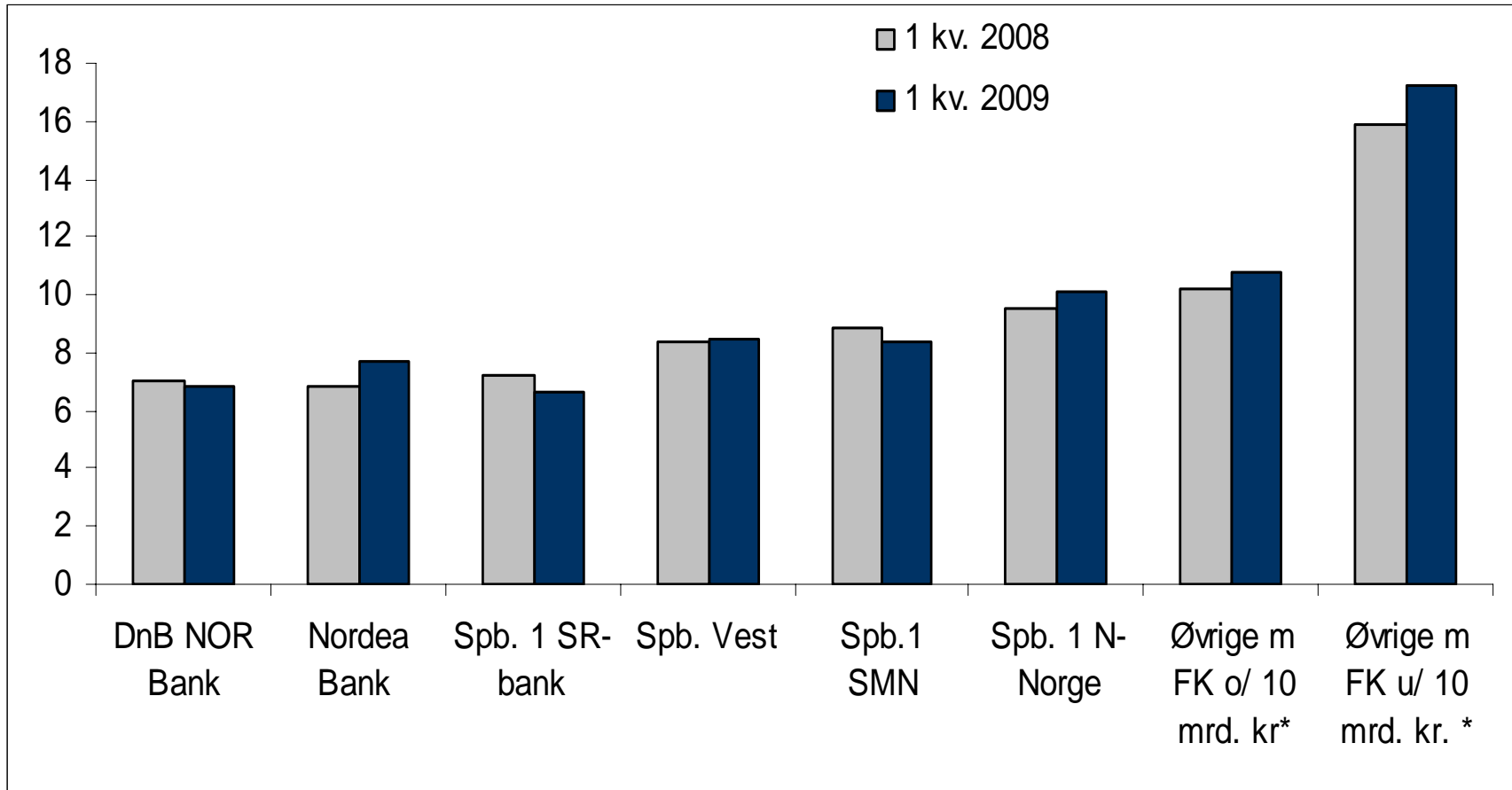


Kilde: Reuters EcoWin

Spread 3-mnd interbankrente og
statssertifikater
1.7.08 – 3.6.09



Kjernekapitaldekning norske banker (konsern)



* Standardmetoden (morbank)

Likviditet og soliditet i norske banker

- Høsten 2008 var bankenes situasjon vanskelig som følge av likviditetssituasjonen. I 2009 klare tegn til normalisering av pengemarkedet og lettere tilgang til kort finansiering. Likviditetstiltakene iverksatt i 2008 har hatt effekt. Fortsatt vanskelig for lang finansiering.
- Solid egenkapital er grunnlag både for bankenes utlån og for å kunne hente inn markedsfinansiering
- Norske bankers soliditet var tilfredsstillende i 2008.
- Bankenes kredittrisiko har økt markert, både på grunn av konjunkturutsiktene og fordi bankene i flere år har hatt en meget sterk vekst i utlån, både til foretak og til husholdninger. Utlånstapene vil bli høyere i 2009 og 2010 enn i 2008.
- Den kapital som var høy nok i 2008 vil ikke være høy nok i 2009. Tapene og redningsaksjonene i andre land har hevet markedenes krav til egenkapital.

Kredittilsynet og norske bankers soliditet

- Kredittilsynet ba i 2008 ut fra Basel II-reglene mange banker øke sine mål for kapitaldekning og omtrent halvparten av de større bankene om å øke sin faktiske kapital.
- Hvorfor? (individuelle tilbakemeldinger)
 - Konjunkturtoppen passert og bankene trenger tilstrekkelig kapital til å stå i mot perioder med redusert inntjening og økte tap.
 - Banker internasjonalt er i ferd med å få styrket sin kapitalbase
 - Sikre tilgang til langsiktig funding
 - Kredittilsynets vurdering av enkeltrisikoen og tilhørende kapitalbehov er høyere enn det banken selv har vurdert, herunder
 - Høy konsentrasjonsrisiko (næring, enkeltkunder, region)
 - Overvurdert risikoreduksjon fra diversifikasjon mellom risiki (kreditt, marked, likviditet, mv)
 - Svakheter ved selve kapitalvurderingsprosessen, herunder metoder
- Kredittilsynet benytter også stresstester i dialogen med den enkelte bank – bankenes egne stresstester og Kredittilsynets stresstester

Baselkomiteen: Skjerpede kapitalkrav annonsert

- **Pressemelding fra Baselkomiteen av 12. mars 2009**
 - ”.....the level of capital in the banking system needs to be strengthened to raise its resilience to future episodes of economic and financial stress”
- **Tiltak**
 - Kapitalbufferne som kan benyttes i nedgangskonjunktur
 - Styrke kvaliteten på ansvarlig kapital
 - Forbedre risikodekningen
 - Supplerende soliditetsmål (leverage ratio mv.)
 - Minimumskravene til ansvarlig kapital vil revurderes i 2010
 - ”..... the regulatory minimum level of capital will be reviewed in 2010, taking into account the above and other relevant factors to arrive at a total level and quality of capital that is higher than the current Basel II framework”
 - ”It will not increase global minimum capital requirements during this period of economic and financial stress”

Internasjonalt gjennomgås Basel II og IFRS for å vurdere reformer som kan redusere prosykkliskitet og gjøre det finansielle systemet mer robust, herunder ideer om å knyttet kapitalkrav mer direkte til motsykliske (makro-)variabler

Bankenes utlånspraksis

- Kredittveksten fra norske banker har i flere år vært høy. Både kredittvekst og boligprisvekst har vært særlig høy fra 2004. Det ser ut som om belåningsgrader økte i 2004.
- Kredittilsynet gjennomført særlige inspeksjoner for å belyse utlånspraksis på boligfinansiering i 2007 og av næringseiendommer i 2008. Flere banker hadde liberalisert sine retningslinjer
- Boligprisoppgang og kredittvekst har virket gjensidig forsterkende og bidratt til at boligpriser og husholdningsgjeld kom for høyt.
 - Økte boligpriser gav økt sikkerhet for bankenes utlån
 - Økt boligformue skapte formueseffekter i konsum og boliggetterspørse
- Bankenes utlånspraksis og de lave rentene i 2005-2007 har trolig bidratt til å øke kredittrisikoen og forsterke nedgangskonjunkturen i 2008-2009.

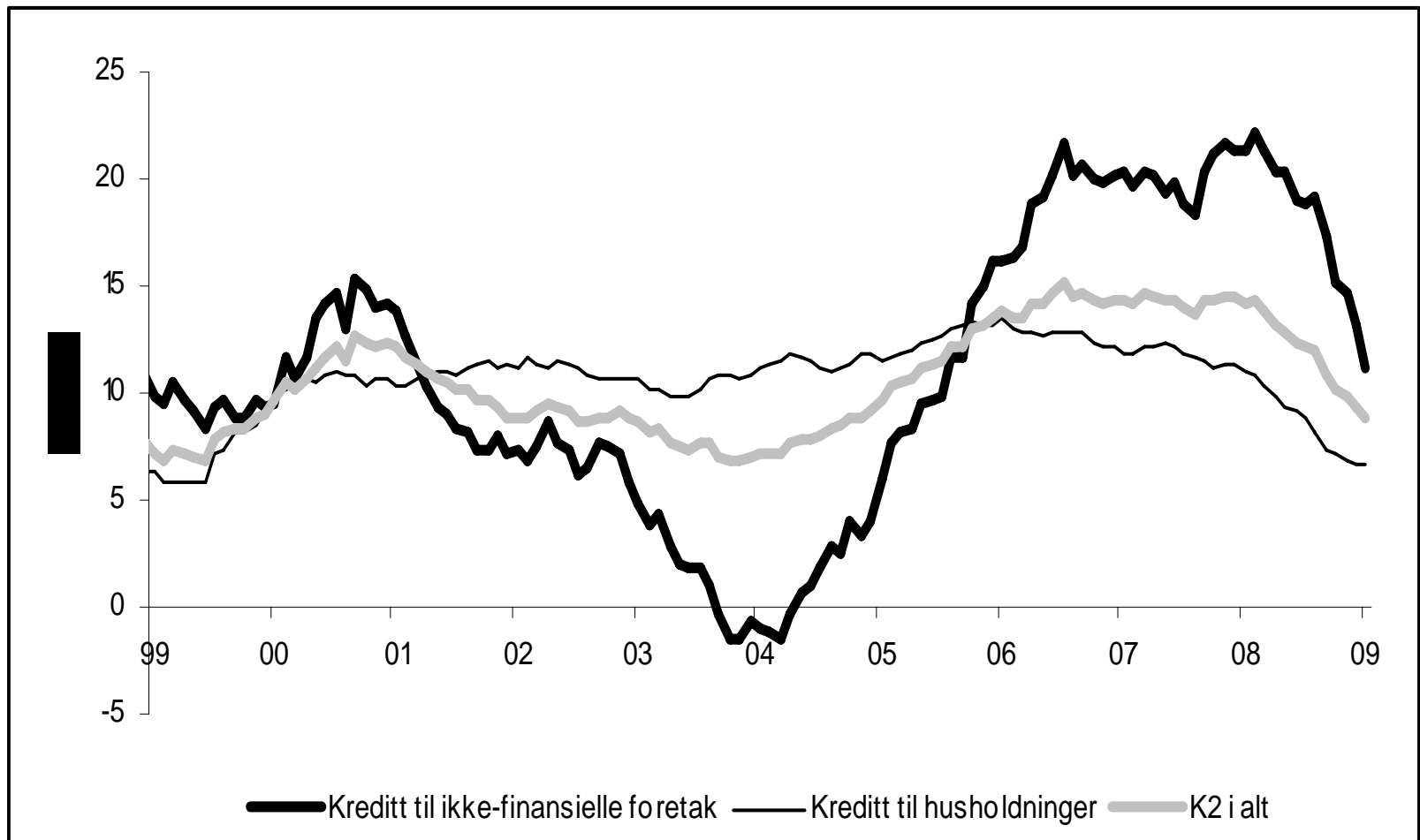
Bankenes utlånspraksis

- Kredittilsynet har de senere årene advart mot at bankene låner ut med belåningsgrader over 100 prosent. Mer enn $\frac{1}{4}$ av nye boliglån til kjøp av bolig, og $\frac{1}{3}$ av boliglån til yngre husholdninger, har de senere årene hatt belåningsgrader over dette.
- Ny boliglånsundersøkelse er gjennomført, både for nedbetalingslån og rammelån (lån tatt opp i april 2009).
- Kredittilsynet advarte mot at lave renter og offensiv boligfinansiering, som førte til lav sparing, økt gjeldsbelastning, lite nedbetaling og høy belåningsgrad, økte sårbarheten i deler av husholdningssektoren, og indirekte, deler av foretakssektoren.
- Det er særlig yngre husholdninger, som har kommet inn i boligmarkedet de senere årene, som har høyeste sårbarhet. Fullfinansiering og fall i boligpriser betyr at de som av en eller annen grunn må selge, vil ha en ryggsekk av gjeld med seg.

Bankenes utlånspraksis

- Den raske nedgangen i renter har redusert sårbarheten på kort sikt og redusert de negative konsekvensene i forhold til hva en kunne frykte. Boligprisfallet er stoppet opp, og gjeldsproblemene i husholdningene er reduserte.
- Arbeidsledigheten er økende og renten vil etter hvert også måtte heves. Høyere ledighet fører til økte gjeldsproblemer, økt sparing og svekkelse av boligmarkedene. Styrken i dette er meget usikker. Effekten på boligpriser av økt ledighet tar normalt lengre tid enn virkninger av renteendringer
- Ferske tall fra NAV viser at økningen i ledighet er størst for de yngre. Dette er også den gruppen som er mest sårbare som følge av høy gjeldsbelastning og høy belåning av sine boliger.
- Gjeldsbelastningen i husholdningene fortsetter å øke, men i noe lavere takt enn de senere årene. Det er nødvendig at husholdningene i sin tilpasning tar hensyn til at rentene på sikt vil normaliseres.
- De viktigste effektene på bankene av problemer for husholdningene med å betjene boliglån, er trolig ikke de direkte tapene. Den viktigste effekten kommer via økt sparing, lavere konsum og tap på utlån til næringskunder. Bankenes tap på boliglån i 2009 vil være små.

Kredittvekst foretak og husholdninger



Kilde: SSB

Kredittmarkedet: Noen utviklingstrekk

	2002 mrd. kr	2008 mrd. kr	vekst i % 02 - 08
Utlån i alt (K2)	1 725	3 310	91,9
Foretak (K2)	600	1 212	102,0
Husholdninger (K2)	995	1 870	88,0
Bankenes utlån kunder*	1 177	2 555	117,1
- herav boliglån	622	1 135	82,5
Boliglån (banker og boligkredittforetak)	622	1 449	133,0
Finansieringsselskaperens utlån, kunder	88	157**	78,6
Usikrede forbrukslån	19	43	122,2
BNP Fastlands-Norge (nominelt)	1 224	1 843	50,6

* Inkludert filialer av utenlandske banker i Norge, eksklusive utlån overført til boligkredittforetak

** Elcon Finans (ca. 20 mrd.) ut i 2005. Fusjonert med Bankia Bank i Santander Consumer Bank.

Kreditt i nedgangskonjunkturer

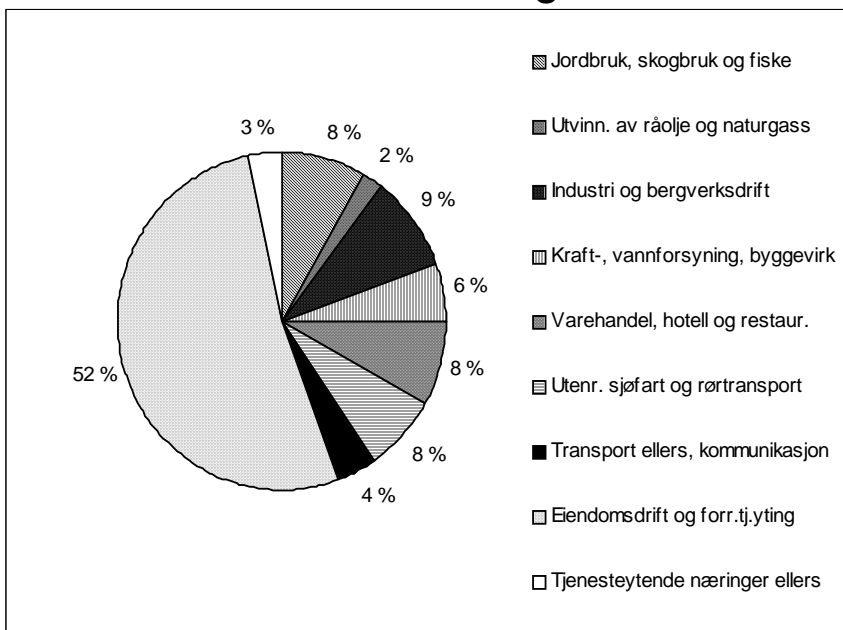
Vekst i prosent

År		1988	1989	1990	1991	
BNP Fastlands-Norge		-1,1	-1,5	0,9	1,5	
K2 foretak		6,6	7,6	2,2	-5,3	
K2 husholdninger		9,3	5,7	5,4	-0,7	
År		2001	2002	2003	2004	2005
BNP Fastlands-Norge		2	1,4	1,3	4,4	4,6
K2 foretak		7,4	7,5	-1,5	4,0	14,2
K2 husholdninger		11,5	10,6	10,8	11,4	13,4
År		2007	2008	1 kv. 2009		
BNP Fastlands-Norge		6,1	2,6	-1,0		
K2 foretak		21,2	15,2	11,2		
K2 husholdninger		11,2	7,2	6,7		

Kilde: Statistisk sentralbyrå

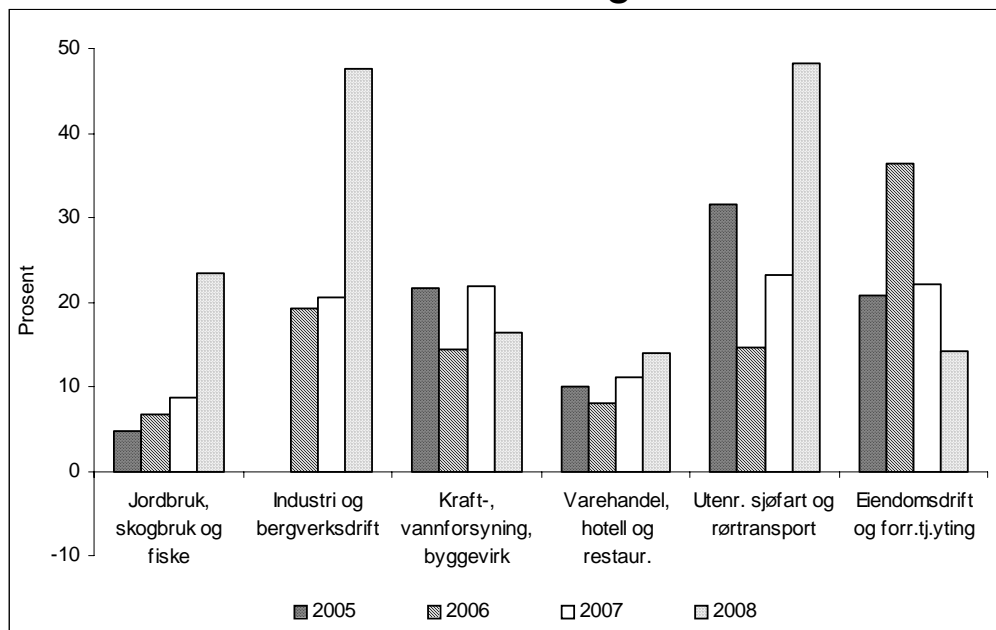
Banker - Utlånsvekst næringer

Utlån til næringslivet fordelt på ulike næringer



Kilde: Kredittilsynet

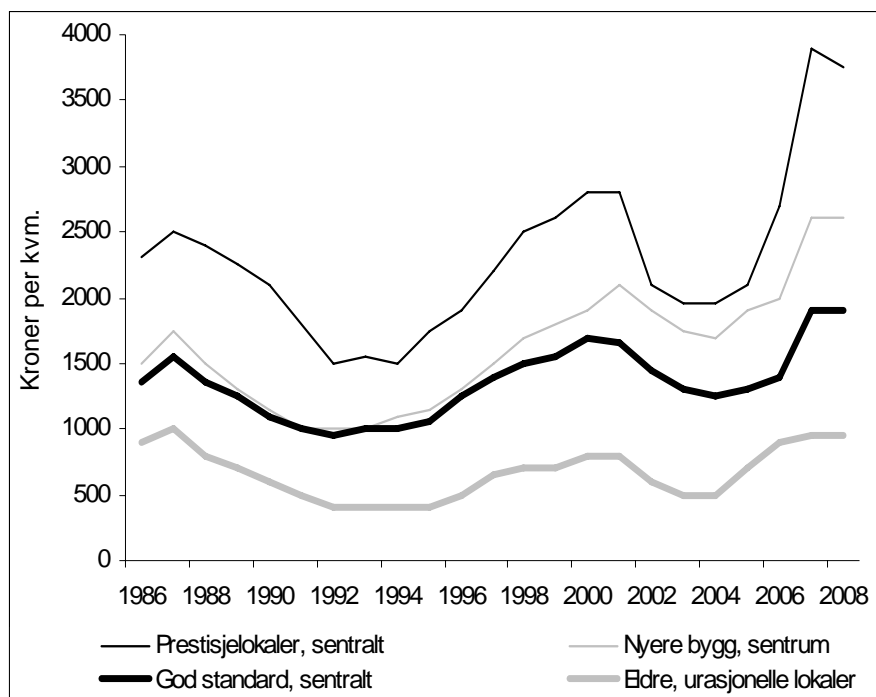
12-mnd.-vekst i utlån fra banker til ulike næringer



Kilde: Kredittilsynet

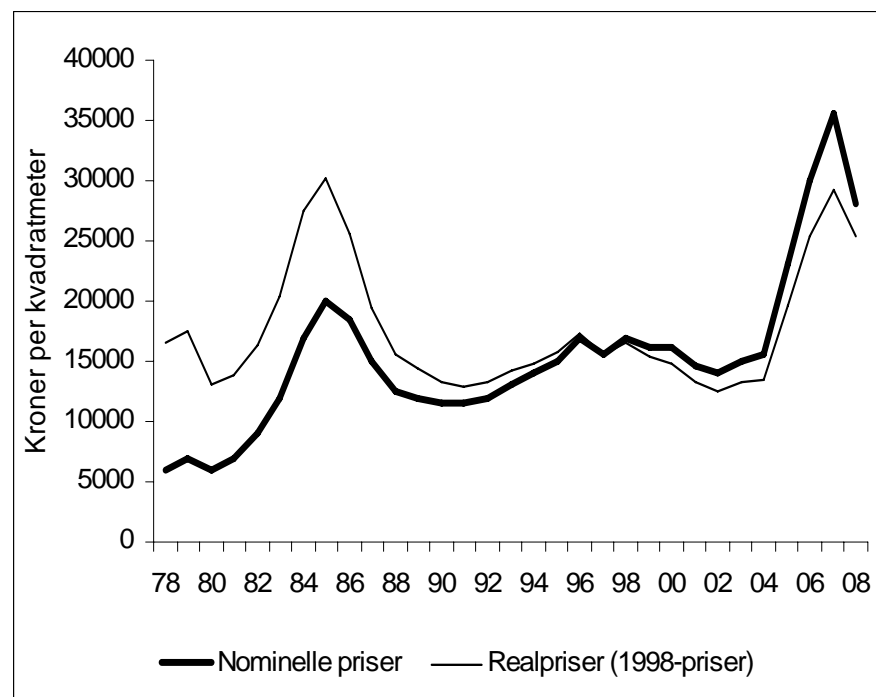
Bankenes kredittrisiko - Næringseiendom

Leiepriser kontorlokaler i Oslo



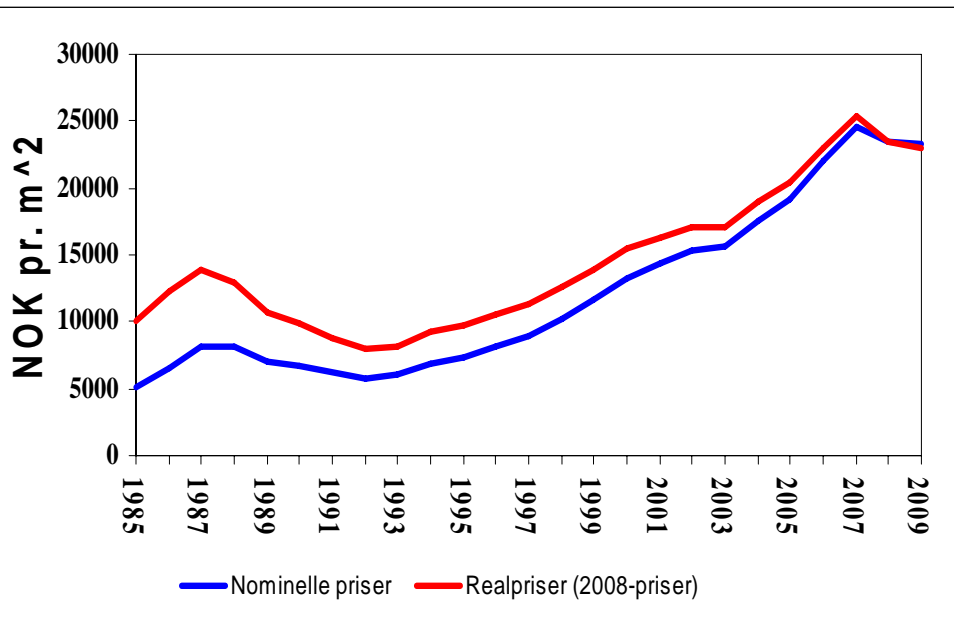
Kilde:OPAK

Verdiutvikling kontorlokaler i Oslo

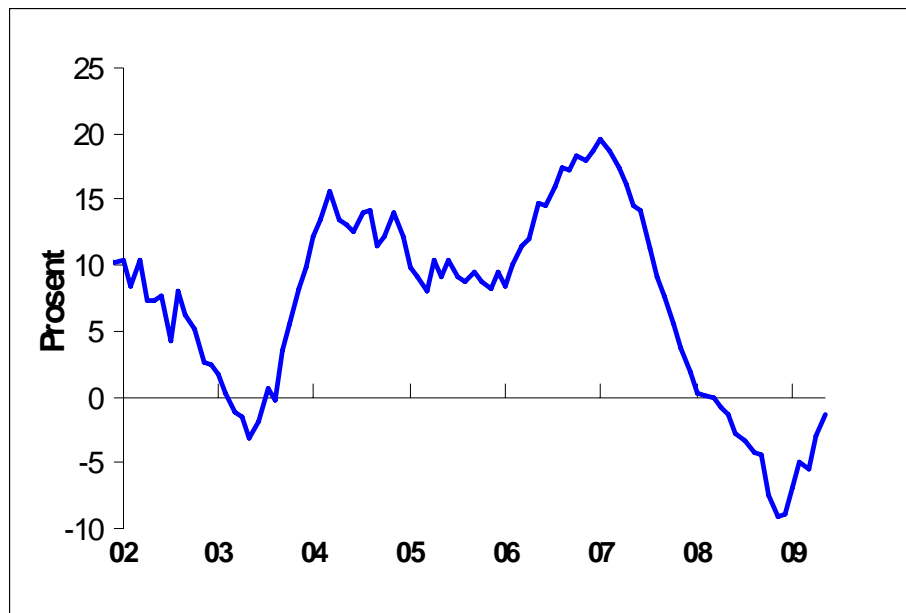


Kilde: OPAK

Norske boligpriser og boligprisvekst

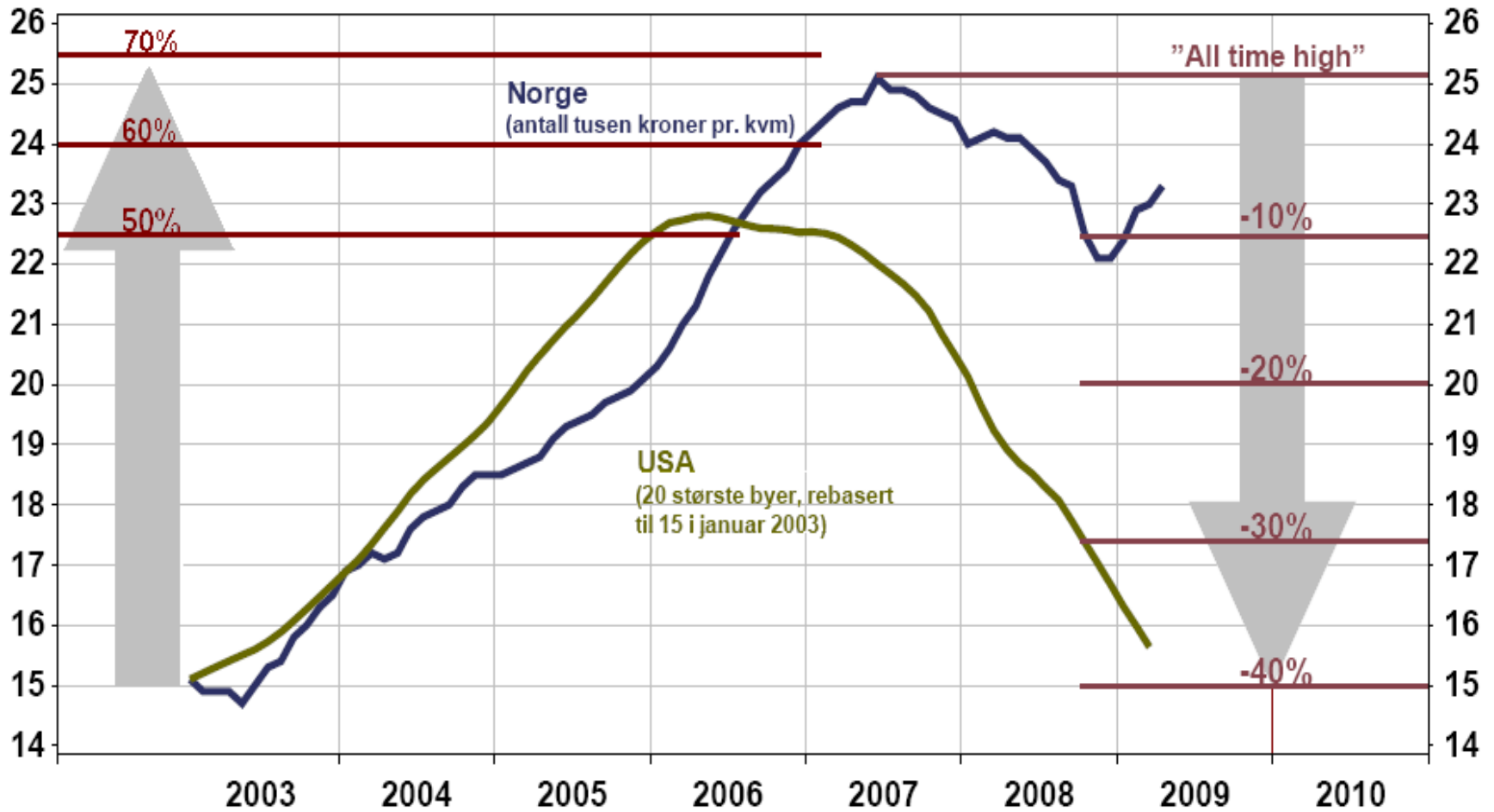


Kilde:NEF/EFF/ECON Pöyry/FINN.NO



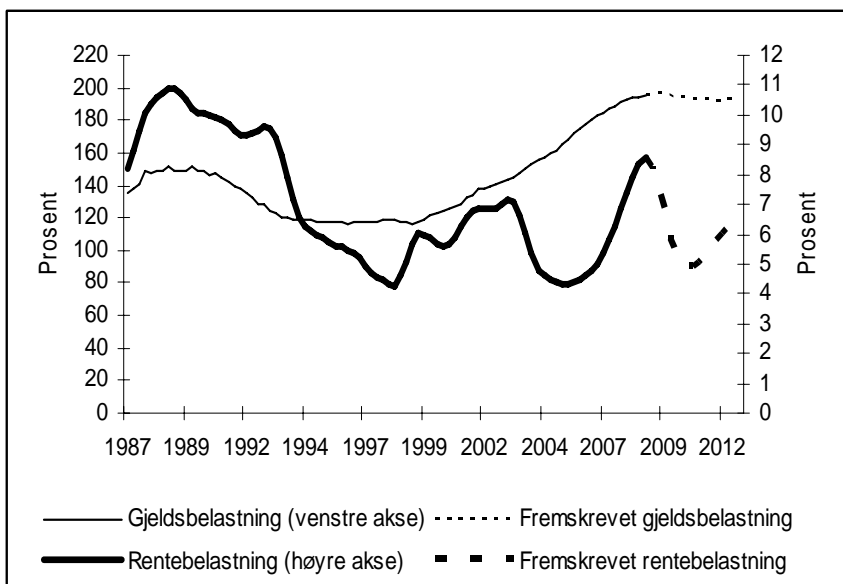
Kilde:NEF/EFF/ECON Pöyry/FINN.NO

Boligpriser i Norge og USA

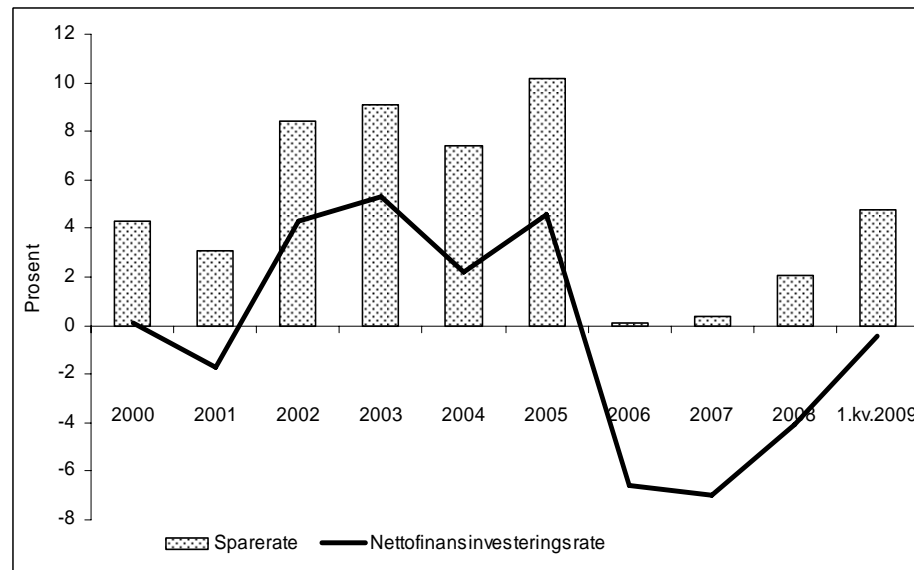


Husholdninger – gjeldsbelastning og sparing

Husholdningenes gjelds- og rentebelastning



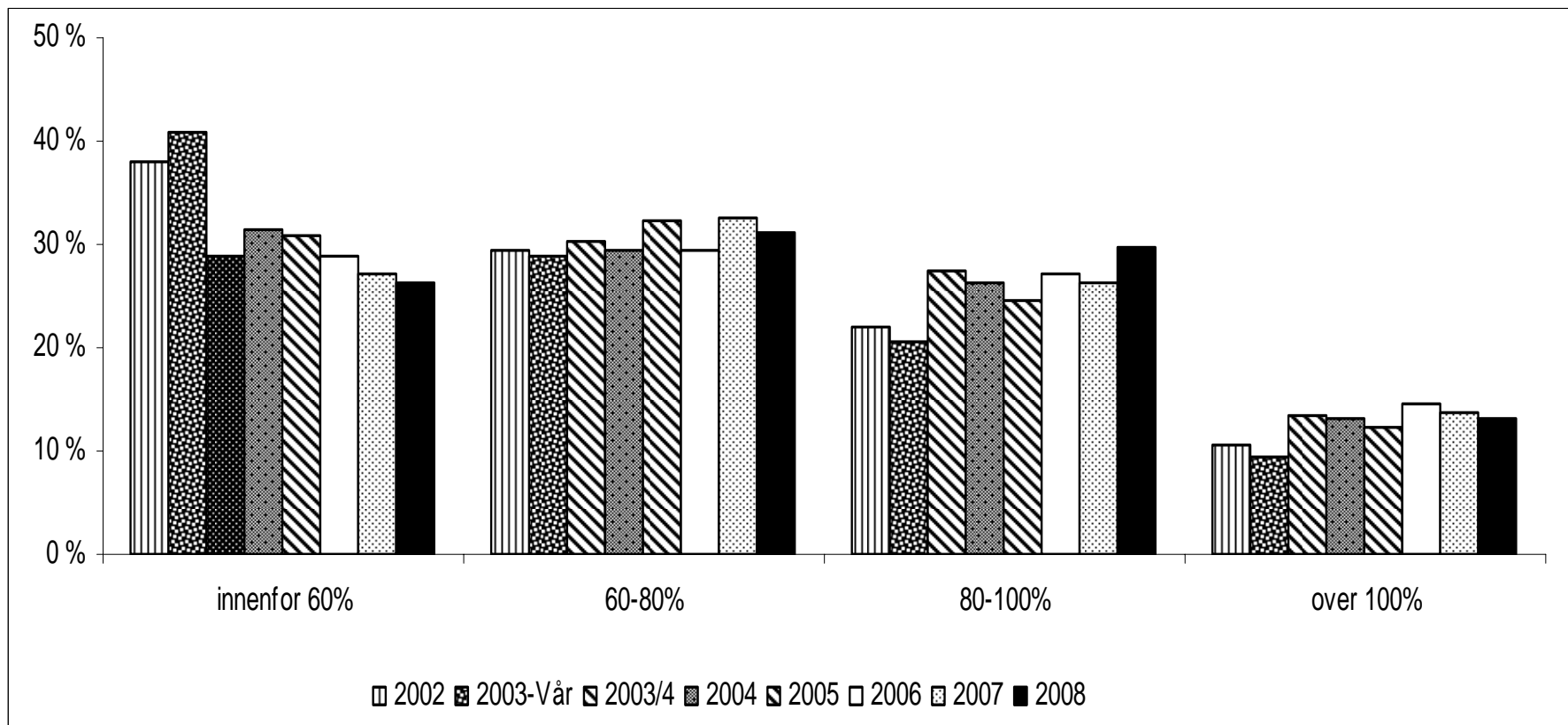
Husholdningenes sparerate og netto finansinvesteringer i % av disp. inntekt



Kilder: Statistisk sentralbyrå og Norges Bank

Kilde: Statistisk sentralbyrå

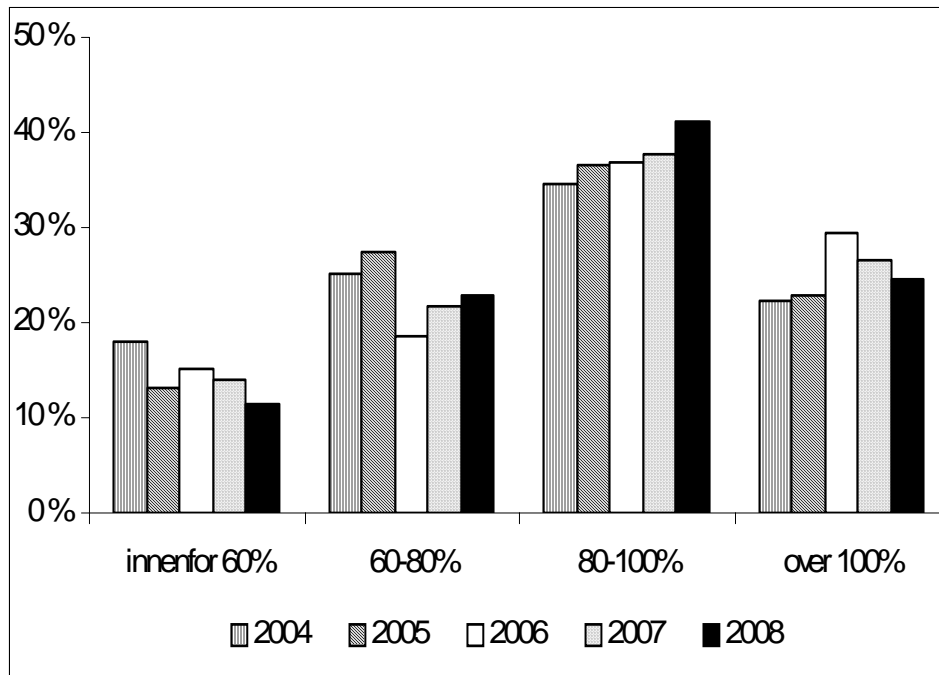
Boliglån: andel av lån innen ulike belåningsgrader (september 2008)



Kilde: Kredittilsynet

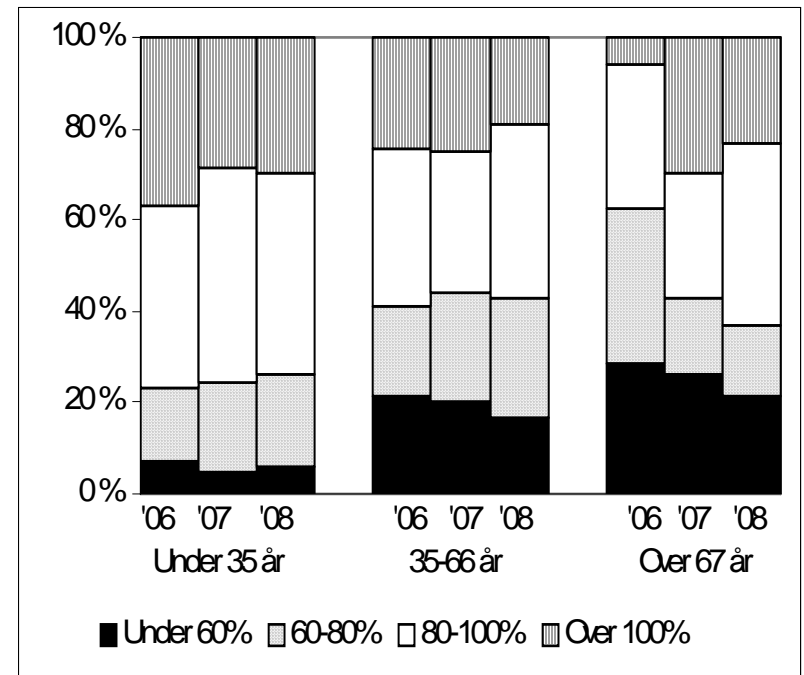
Belåningsgrader nye boliglån (september 2008)

Belåningsgrad for lån til kjøp



Kilde: Kredittilsynet

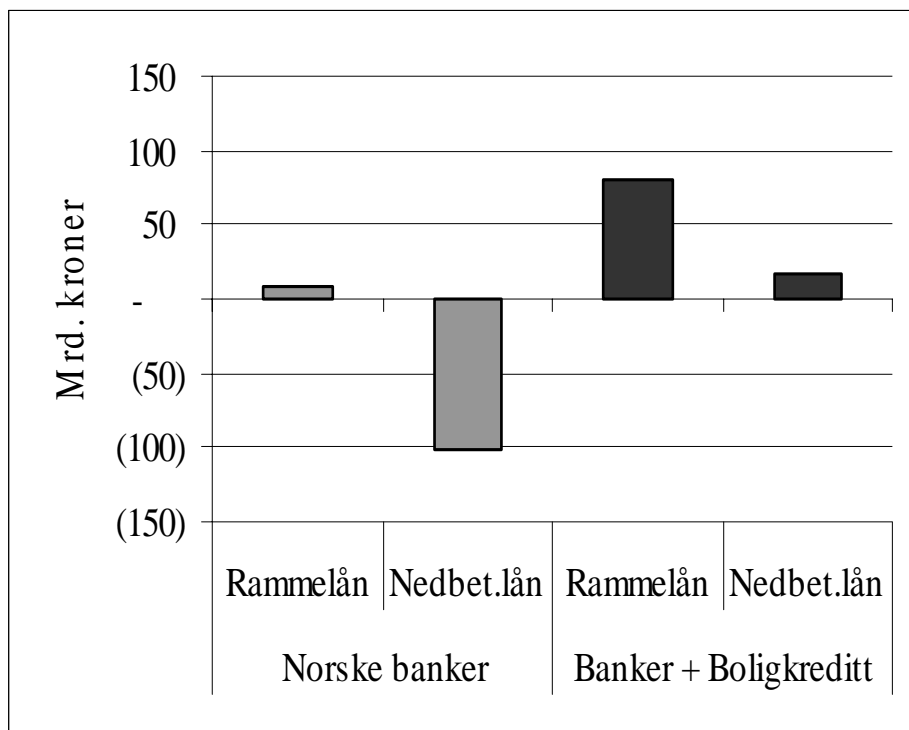
Belåningsgrad, lån til kjøp, etter alder



Kilde: Kredittilsynet

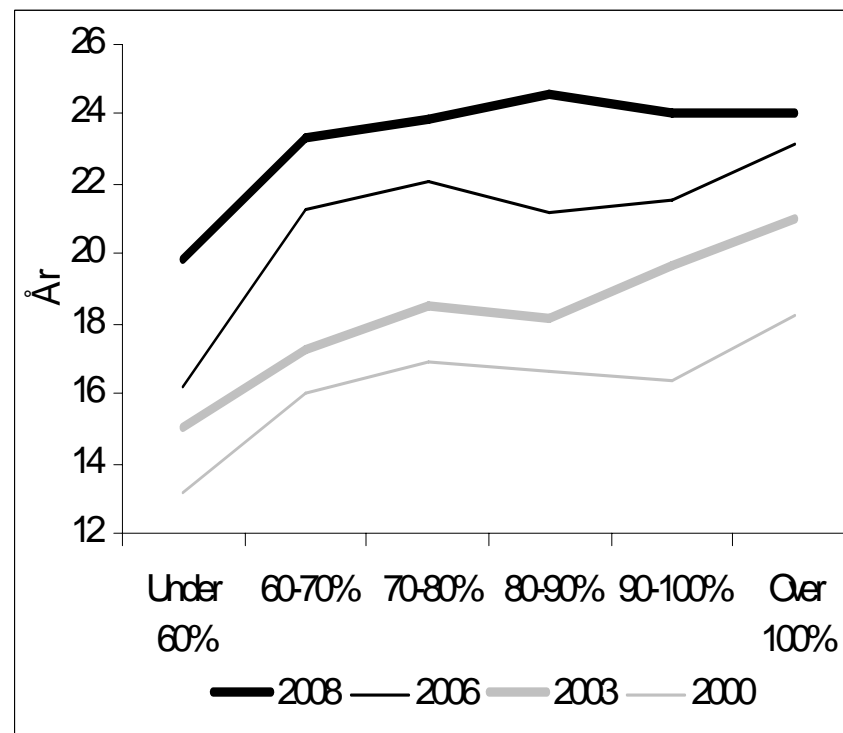
Boliglån

Økning i lån med pant i bolig siste år



Kilde: Kredittilsynet

Løpetid for ulike belåningsgrader



Kilde: Kredittilsynet

Situasjonen for norske banker

- Bankene står overfor store utfordringer. Det er press på underliggende inntjening som følge av lavere vekst, marginpress og økende tap. Dybden og varigheten av nedgangskonjunktoren vil avgjøre omfanget av tap
- For å sikre nødvendig lønnsomhet og soliditet må bankene prise risiko korrekt og fortsette kostnadseffektivisering.
- Fallet i utlånsvekst skyldes både lavere etterspørsel og tilstramming av kredittpraksis. Nedgang i utlånsvekst er normalt under en nedgangskonjunktur, særlig etter en periode med svært sterk vekst. Det er imidlertid viktig å unngå en tilstramming av kredittpraksis som kan forsterke nedgangen i norsk økonomi. En slik utvikling vil utsette bankene selv for økte tap.
- Samlet sett synes ikke likviditetssituasjonen lenger å begrense bankenes utlånsevne. Økte markedskrav til nivå og kvalitet på kapital bidrar imidlertid til å begrense utlånsvirksomheten.

Situasjonen for norske banker

- Flere banker må styrke soliditeten for å kunne opprettholde normal utlånsvirksomhet under nedgangskonjunkturen, sikre robust finansiering og ha tilstrekkelig handlerom for å møte betydelig usikkerhet i økonomi og markeder de nærmeste årene.
- Bankene må vurdere bruk av Statens Finansfond. Bankene må samtidig sikre en forsvarlig kredittvurdering, slik at ikke grunnlaget legges for problemer lengre frem.
- Finansfondet vil også være viktig for å kunne møte nye behov for lån, særlig fra større bedrifter. Samspillet med Obligasjonsfondet bidrar til å avlaste bankene.
- Finansfondet tilbyr preferanseaksjekapital og fondsobligasjoner som vil styrke kjernekapitalen i bankene. Ordningen er frivillig.
- Norske banker har et godt utgangspunkt for å møte de store utfordringene. Selv om Norge trolig unngår en bankkrise, kan det ikke utelukkes at enkelte banker vil få problemer i 2009 eller 2010, og at det for noen kan bli nødvendig å vurdere strukturelle tiltak.