

STAFF MEMO

Hva taper bankene penger på under kriser?

NR 3 | 2014

FORFATTERE
KASPER KRAGH-
SØRENSEN OG HAAKON
SOLHEIM

FINANSIELL STABILITET



NORGES BANK

Staff Memos present reports and documentation written by staff members and affiliates of Norges Bank, the central bank of Norway. Views and conclusions expressed in Staff Memos should not be taken to represent the views of Norges Bank.

© 2014 Norges Bank

The text may be quoted or referred to, provided that due acknowledgement is given to source.

Staff Memo inneholder utredninger og dokumentasjon skrevet av Norges Banks ansatte og andre forfattere tilknyttet Norges Bank. Synspunkter og konklusjoner i arbeidene er ikke nødvendigvis representative for Norges Banks.

© 2014 Norges Bank

Det kan siteres fra eller henvises til dette arbeid, gitt at forfatter og Norges Bank oppgis som kilde.

ISSN 1504-2596 (online only)

ISBN 978-82-7553-795-7 (online only) Normal

Hva taper bankene penger på under kriser?

Kasper Kragh-Sørensen og Haakon Solheim, Finansiell stabilitet*

Vi ser på et bredt spekter av nasjonale og internasjonale kriser for å avdekke hva banker historisk har tapt penger på under bankkriser. Vi finner at banker som regel taper mer på utlån til foretak enn til husholdninger. Selv etter markante fall i boligprisene har tap på utlån til husholdninger som oftest vært moderate. Det mest fremtredende unntaket er tap i amerikanske banker under finanskrisen i 2008–09. Eiendomsrelaterte foretakslån, særlig næringsseiendom, synes å ha vært den viktigste årsaken til banktap i de fleste krisene vi ser på. I en egen boks oppsummerer vi dessuten kjennetegn ved utviklingen i banknæringen i forkant av bankkriser.

Innledning

Bankenes hovedoppgave er å formidle kreditt. Bankene samler kapital fra ulike finansieringskilder og låner ut til foretak og husholdninger. Samtidig kan tap på bankenes utlån være en viktig driver bak bankkriser.¹ Vi bør derfor ha kjennskap til hvilken risiko som normalt ligger i bankenes utlån.

I dette Staff Memoet beskriver vi kjennetegn ved bankenes tap under kriser i lys av norske og internasjonale erfaringer. Vi finner at mange kjennetegn ved bankkriser synes å være de samme over tid og på tvers av land. Både nasjonale og internasjonale erfaringer viser at banker som regel taper mer på utlån til foretak enn til husholdninger. Under den norske bankkrisen (1988–93) tapte både forretningsbanker og sparebanker klart mest på foretakslån, se figur 1 og 2. Også i perioder uten store soliditetskriser er tap på utlån til foretak større enn på lån til husholdninger, se figur 3. Krisen i Storbritannia på begynnelsen av 1990-tallet viser det samme bildet, se figur 4. Selv på

Island, hvor det har vært høye problemlånsandeler på utlån til husholdninger sammenliknet med andre land, har foretakene stått for de største tapene under finanskrisen, se figur 5. Under finanskrisen har tap i euro-området også kommet gjennom tap på foretaksporteføljen, se ESB (2011). Unntaket er amerikanske banker under finanskrisen i 2008–09, hvor tapene på husholdningslån var betydelige.

Tap på husholdningslån

Selv etter markante fall i boligprisene har tap på utlån til husholdninger som regel vært små relativt til samlede tap, se tabell 3 for en detaljert oversikt. Mens lån til husholdninger utgjorde omtrent 35 prosent av forretningsbankenes utlån og 60 prosent av sparebankenes utlån, stod husholdningenes lån bare for 15 til 20 prosent av de totale problemlånene etter at realprisen på bolig falt med over 40 prosent under bankkrisen (1988–1993), se NOU (1992) og tabell 1. Tilsvarende andeler finner vi igjen for Sverige og Finland under deres bankkriser på 1990-tallet, se tabell 1. I Sverige ble på det meste 3 prosent av utlån til husholdninger vurdert som misligholdte i 1992 og 1993 da tapene² var på det høyeste, se Wallander (1994). Det inkluderer i tillegg tap på utlån til personlige foretak som vanligvis vil være mer risikable enn lån til boligformål. I Finland ble bare 1 prosent av utlån til husholdninger faktisk tapsført.

* Takk til Ida Wolden Bache, Karsten Gerdrup, Amund Holmsen, Bjørne-Dyre Syversten, Hanna Winje, Frank Hansen og Katrine Godding Boye for nyttige innspill og kommentarer

¹ Tap under kriser kan potensielt være annerledes enn tap i normale perioder. Tap på utlån til næringsseiendom kan for eksempel ventes å være lave i normale tider da verdien av pantet som regel vil være stort nok til å dekke mindre svingninger i eiendomsprisene. I krisetider kan imidlertid verdien av pantet falle markant og gi betydelige tap i bankene

² Konstaterte tap og problemlån

Tabell 1: Problemlån¹⁾ i Norge, Sverige og Finland. Prosent av totale problemlån

	Norge		Sverige		Finland	
	1988	1992	1991	1993	1991	1993
Foretak	80	77	84	75	59	58
Av disse:						
- Bygg- og anlegg	5	8	-	-	13	14
- Eiendomssektor	16	30	75	50	16	12
Husholdninger	15	20	7	11	21	25

Kilde: Drees og Pazarbasiouglu (1988)

1) Misligholdte og særlig tapsutsatte lån

Definisjon av tapsbegreper

Begrepet «tap» er ikke entydig. Før man kommer til tap må banken først konstatere mislighold, så gjøre en nedskrivning og til slutt nette ut nedskrivningen mot eventuelle tilbakeskrivninger. I praksis har man sjelden informasjon om faktisk konstaterede tap. Som oftest er nedskrivninger det nærmeste vi kommer, mens vi i andre tilfeller må benytte data for mislighold og særlig tapsutsatte lån som et estimat på tapene.

Vi bruker begrepet nedskrivninger som synonymt med tap. I alle tilfeller hvor andre definisjoner gjelder vil det bli spesifisert.

Misligholdte lån:

Som regel antas i dag et lån å være misligholdt dersom rente- og eller avdragsbetalinger er forsinket med mer enn 90 dager. Det eksakte antall dager kan variere noe over tid og mellom land. Banken vil ofte ta nedskrivninger på det misligholdte lånet. Størrelsen på nedskrivningen avhenger av hvor mye banken forventer å kunne inndrive.

Særlig tapsutsatte lån:

Lån som ennå ikke er misligholdte, men hvor banken på grunn av sin informasjon om låneforholdet antar at banken vil tape penger. Banken vil derfor ofte ta individuelle nedskrivninger på særlig tapsutsatte lån.

Problemlån:

Summen av misligholdte og særlig tapsutsatte lån.

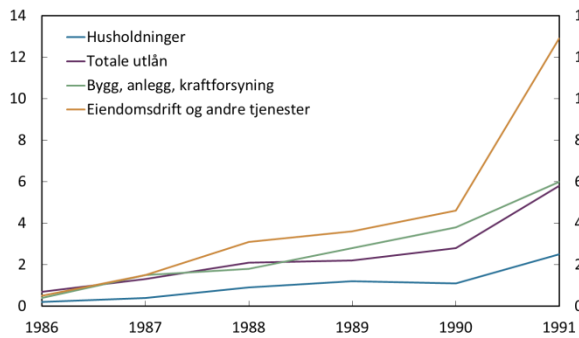
Nedskrivninger:

Det er to typer nedskrivninger: individuelle nedskrivninger og gruppevise nedskrivninger. Individuelle nedskrivninger er knyttet til spesifikke engasjementer. Gruppevise nedskrivninger er ofte knyttet til næringer som har problemer og hvor banken forventer tap, men hvor banken ennå ikke vet hvilke kunder man vil tape på.

Tap:

Netto nedskrivninger pluss netto konstaterede tap som ikke tidligere er nedskrevet.

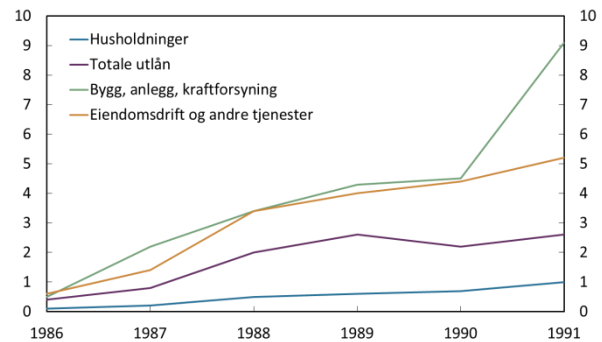
Figur 1: Tap¹⁾ i prosent av utlån til ulike næringer. Norske forretningsbanker. 1986–1991



Kilde: NOU (1992)

1) Nedskrivninger

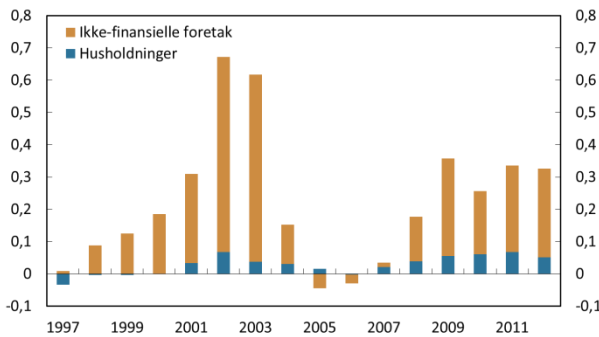
Figur 2: Tap¹⁾ i prosent av utlån til ulike næringer. Norske sparebanker. 1986–1991



Kilde: NOU (1992)

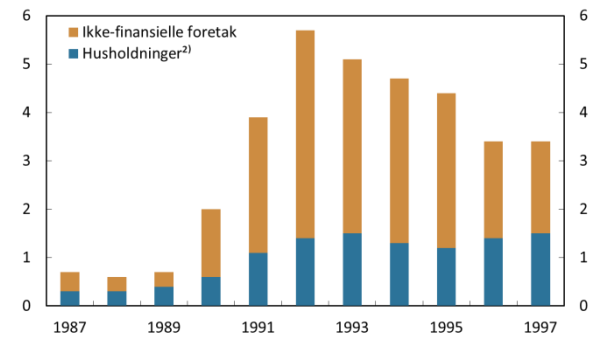
1) Nedskrivninger

Figur 3: Individuelle nedskrivninger i prosent av utlån til husholdninger og ikke-finansielle foretak. Norske morbanker. 1997–2012



Kilde: Norges Bank

Figur 4: Tap¹⁾ i alle banker i Storbritannia. Milliarder britiske pund. 1987–1997

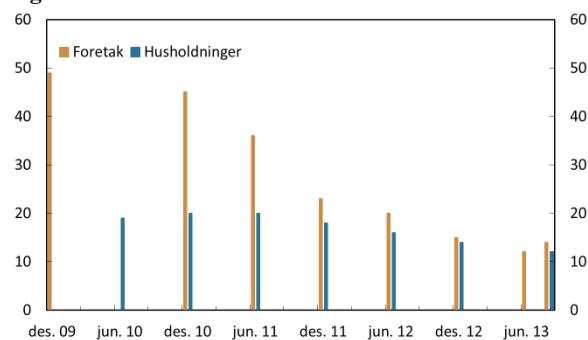


Kilde: Bank of England (1998)

1) Nedskrivninger

2) Tap på husholdningslån med pant i bolig utgjør en liten del av totale tap til husholdninger. Første oppsplitting er tilgjengelig i 1992 og viser at lån med pant i bolig utgjorde om lag 20 prosent av totale tap til husholdninger

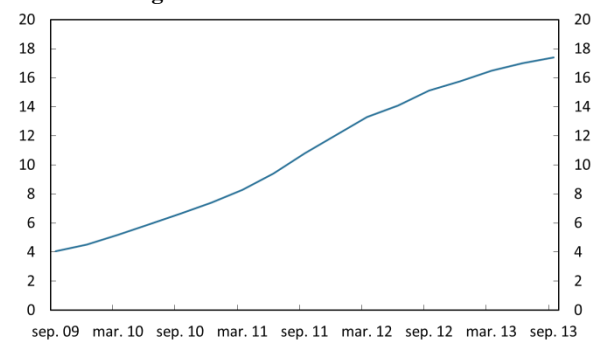
Figur 5: Problemlån¹⁾ i prosent av utlån til husholdninger og foretak. Islandske banker. ²⁾ Desember 2009–august 2013



1) Misligholdte (Mer enn 90 dagers betalingsforsinkelse) og særlig tapsutsatte lån

2) Alle tall er for morbank og viser til bokført verdi. Data gjelder de tre største forretningsbankene på Island. For husholdninger er også boligfinansieringsfondet inkludert

Figur 6: Misligholdte¹⁾ lån til boligformål som andel av utestående beholdning. Irske finansinstitusjoner som formidler boliglån. Prosent. 3. kv. 2009–3. kv. 2013



Kilde: Central Bank of Ireland (2014)

1) Mer enn 90 dagers betalingsforsinkelse

Tabell 2: Amerikanske bankers tap¹⁾ relatert til «subprime»-markedet. August 2007 til mai 2008

	Tap		
	Mrd. dollar	Prosent av overskudd	Prosent av kjernekapitalen
20 største forretningsbanker	197	102	21
5 største investeringsbanker	64	163	24

Kilde: BIS (2009)

1) Nedskrivninger

"Savings and loan"-krisen i USA på slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 90-tallet, samt Storbritannias småbankkrise på begynnelsen av 1990-tallet, viser også at bankenes tap på utlån til husholdninger har vært lave. Da totale tap i amerikanske forretningsbanker toppet seg i 1991, stod lån med pant i bolig for 3 prosent av totale tap. Tap som andel av samlede boliglån lå på 0,2 prosent, se figur 8. Da tapene i britiske banker var på sitt høyeste i 1992, utgjorde tap på utlån til husholdninger med pant i bolig bare 4 prosent av de totale tapene, se Bank of England (1998).

Under finanskrisen stod også de fleste husholdninger tro mot sine forpliktelser. Danske pengeinstitutter hadde tap på om lag 2 prosent av alle lån til husholdninger i 2009, men tapene var betydelig lavere for lån med pant i bolig, se Randvig et al. (2013) og Nationalbanken (2013). De danske realkreditinstituttene, som nærmest utelukkende yter lån til boligformål, tapte på toppen av krisen i 2009 bare 0,2 prosent av sine utlån til husholdninger. Aggregert for euroområdet har bankenes tap på utlån til husholdninger med pant i bolig ligget stabilt rundt 0,1 prosent av slike utlån, se ESB (2011).

Spania, Island og Irland fikk en større økning i misligholdte lån sammenliknet med andre land. I Spania var problemlån på lån til boligformål på det meste 5 prosent av slike lån. Disse problemlånene utgjorde 16 prosent av totale problemlån, se Banco de España (2014). Det fremstår likevel som lavt tatt i betraktning en økning i arbeidsledigheten fra om lag 8 prosent i 2007 til over 26 prosent i slutten av 2013. På Island bidro derimot lån i utenlandsk valuta til

å løfte problemlån som andel av samlede utlån til husholdningene til 20 prosent under finanskrisen, se figur 5. I irske finansinstitusjoner steg problemlånsandelen for utlån til boligformål til over 17 prosent, blant annet som følge av at boligprisene falt med om lag 50 prosent, se figur 6, Central Statistics Office (2013) og Central Bank of Ireland (2013). De faktiske tapene må ikke nødvendigvis ha vært så store.³

Det mest fremtredende eksempelet på store faktiske tap på utlån til husholdninger finner vi i USA. I forkant av finanskrisen var det en markant oppgang i utlån til segmenter av det amerikanske boligmarkedet med lite kredittverdige kunder, såkalte "subprime"-lån. Lånene var basert på forventninger om at boligprisene ville stige, og at kundene kunne refinansiere lånet når boligprisene økte. Da boligprisene i USA begynte å falle i 2006, ble det vanskeligere å refinansiere og misligholdet økte betydelig. Da tapene i amerikanske forretningsbanker toppet seg i 2009, var tapsandelen for lån med pant i bolig om lag 3 prosent og utgjorde rundt 30 prosent av totale tap, se Federal Reserve System (2014). Verdivurdering til virkelig verdi ("marked-to-market") ga store tap også på verdipapirer som ikke ble realisert. "Subprime"-relaterte tap i de største bankene var meget store i perioden august 2007 til mai 2008, se tabell 2.

Amerikanske bankers kredittpraksis i forkant av finanskrisen skiller seg imidlertid vesentlig fra praksisen i andre land, deriblant Norge. For

³ Kilder vi har snakket med i den irske sentralbanken sier at faktiske realiserte tap på husholdningslån har vært lave

det første var en stor del av ”subprime”-lånene formidlet av provisjonslønnede låneagenter som baserte seg på å videreselge boliglån til store banker slik at de kunne brukes som grunnlag for verdipapirer. Videreformidling og videresalg av lån reduserte egeninteressen av å vurdere kredittrisikoen nøye for å unngå tap. For det andre kunne låntaker i større grad gå fra lånet mot å gi fra seg pantet, i motsetning til normal praksis i Norge hvor låntaker vil hefte for hele lånet. Ved et kraftig boligprisfall ble dermed mye av risikoen overført til bankene.

Tap på foretakslån

Eiendomsrelaterte utlån

Tap på utlån til foretak favner bredt, men eiendomsrelaterte engasjementer som nærings-eiendom og bygg og anlegg har vært en viktig årsak til banktap i mange kriser, se tabell 3 for en detaljert oversikt. Det skyldes at denne typen engasjementer utgjør en betydelig andel av bankenes balanse og at problemer innen nærings-eiendom kan gi økte tap gjennom en rekke ulike kanaler.

Allerede under Kristianiakrakket i 1899 skapte nærings-eiendom problemer for banksektoren, se Gerdrup (2003). Konkursen av selskapet Chr. Christophersen ledet an fallet i prisene og førte til en mer restriktiv utlånspraksis fra bankenes side. Enkelte eiendomsselskaper fikk ikke reist nødvendig kapital til å ferdigstille sine bygg. Antallet nye eiendomsselskaper sank fra 59 i 1899 til 14 i 1900 og verdien av totale salg falt fra 75 millioner kroner i 1897 til 4 millioner i 1901. Eiendomsbransjen dro med seg flere banker inn i konkurs.

Norske banker tapte igjen store beløp på eiendomsrelaterte engasjementer under bankkrisen (1988–1993), se figur 1 og 2. Rask produktionsvekst og god tilgang på kreditt ga betydelige investeringer i forretningsbygg og produktionsanlegg i forkant av krisen, se NOU (1992). Ferdigstillelsen av nye bygg toppet seg samtidig med at økonomien var i ferd med å

snu i 1988. Bedriftskonkurser skapte ledig areal i forretningsbyggene. Lokaler til produksjon hadde ofte lite alternativ verdi og eiendom solgt i annenhåndsmarkedet ble som regel solgt til lave priser. Panteverdier falt raskt under lånebeløpet. Bankene ble i tillegg sittende med store eiendomsmasser på egen balanse etter hvert som kundene ikke klarte å betjene sine lån. I 1991 måtte flere store forretningsbanker skrive ned verdien på bygninger, eiendommer, aksjer i datterselskaper og overtatt eiendom som følge av en gjennomgang av sine aktiva og sikkerheter. I 1992 stod nærings-eiendom og bygg og anlegg for rundt 38 prosent av totale problemlån, se tabell 1.

Eiendomsrelaterte tap var også betydelige i andre land på 1990-tallet. I 1992 og 1993 stod bygg og anlegg samt nærings-eiendom for 12 prosent av totale utlån i svenske banker. På tross av den moderate utlånsandelen utgjorde disse næringene 44 prosent av alle tap (konstaterte tap og problemlån). Hele 42 prosent av alle utlån til bygg og anlegg og nærings-eiendom gikk tapt i løpet av 1992 og 1993, se figur 7. I Finland stod disse næringene for 26 til 29 prosent av totale problemlån. Da tapene toppet seg i 1991 under "savings and loan"-krisen i USA stod tap på nærings-eiendom for rundt 26 prosent av totale tap. Tap som andel av samlede nærings-eiendoms-lån var da 2,6 prosent, se figur 8. Tap på nærings-eiendom var også en vesentlig faktor bak bankenes høye tap i Storbritannia på begynnelsen av 1990-tallet og krisen i Øst-Asia i 1997, se Benford og Burrows (2013) og Zhu (2003).

Som et ekko fra 1980- og 1990-tallets kriser bærer bankenes tap under finanskrisen preg av utfordringer innen eiendomsrelaterte engasjementer. Danske pengeinstitutter pådro seg betydelige tap etter at rask prisvekst i nærings-eiendoms-markedet ble etterfulgt av et markant prisfall, se Randvig et al. (2013). I 2009 hadde nærings-eiendom og bygg og anlegg de høyeste tapsandelene i pengeinstituttene med tap på

henholdsvis 3,3 prosent og 5,6 prosent, se figur 9. I islandske banker ble nærmere 50 prosent av alle utlån til foretak i 2009 kategorisert som problemlån. Bygg og anlegg og eiendomssektoren omtales som særlig hardt rammet, se Central Bank of Iceland (2010 og 2013). I Storbritannia ble rundt 6 prosent av alle utlån til næringseiendom nedskrevet mellom 2008 og 2012, se Benford og Burrows (2013). Da samlede tap var på sitt høyeste i amerikanske forretningsbanker i 2009, utgjorde nærings-eiendoms lån 25 prosent av totale tap. Tap som andel av samlede nærings-eiendoms lån var da 2,9 prosent, se figur 8.

Under finanskrisen ble Irland og Spania særlig hardt rammet av problemer innen nærings-eiendom. I Irland var problemlånsandelen for utlån til næringseiendom hele 61 prosent i tredje kvartal 2013, se Central Bank of Ireland (2013). Fra september 2008 til september 2013 har eiendomsrelatert virksomhet og bygg og anlegg utgjort over 50 prosent av alle problemlån i Spania, se figur 10. På det høyeste var andelen oppe i over 60 prosent av alle problemlån.

Tap på andre foretakslån

Andre foretakssektorer har også påført bankene tap, og primærnæringen synes i mange tilfeller å ha vært en utfordrende sektor for bankene. Tilbake i 1864 gikk flere banker i Norge konkurs som følge av problemer innen tømmer, se Gerdrup (2003). Fiskeoppdrett ga store tap i forretningsbankene da tilbuds-overskuddet i 1990 etter hvert påførte oppdrettere tap, se NOU (1992). Videre har utlån til landbruk, særlig landbrukseiendom,

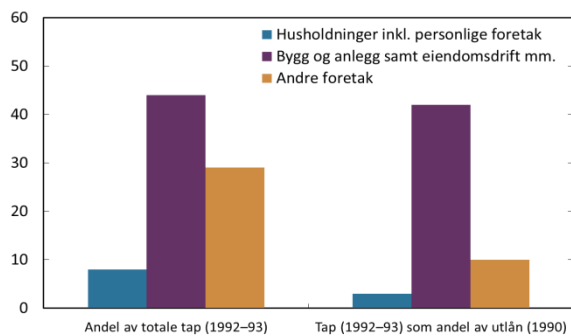
ført til tap i danske banker de siste årene, se Randvig et al. (2013). I 2011 utgjorde tap i landbruket 4,5 prosent av utlån og garantier mot 1,1 prosent for alle utlån sett under ett. Høye eiendomspriser, blant annet som følge av rask vekst i kornprisene, ga insentiver til å ta opp gjeld for å investere. Da prisene begynte å falle, satt bøndene med gjeld tilpasset langt høyere panteverdier.

Spennvidden i bankenes tap er likevel markant. I perioden 1920–28 tapte norske banker på kassakreditt ytt til meglere som bistod foretak med innhenting av kapital og etablering på Oslo Børs, se Gerdrup (2003). I årene 1988–93 hadde også industri og varehandel med hotell- og restaurantdrift høye tap, men andelen av samlede tap var moderat. Den danske Landmansbanken, forløperen til Danske Bank, måtte i 1922 reddes av den danske stat etter store tap blant annet som følge av konkursen i et transatlantisk handelskompani med betydelig internasjonal eksponering, se Lidegaard (2013). Under finanskrisen tapte islandske banker også store beløp på utlån til holdingselskaper, se Central Bank of Iceland (2010 og 2013).

Konklusjon

Bankenes tap under kriser synes normalt å være drevet av tap på foretakslån. Lån til bygg og anlegg og (særlig) næringseiendom har vært utsatt. Tap på husholdningslån synes å være av mindre betydning, men det er ingen regel uten unntak. Særlig skiller USA seg ut under finanskrisen. Vilåårene for disse lånene skiller seg imidlertid markant fra vilåårene norske husholdninger står overfor.

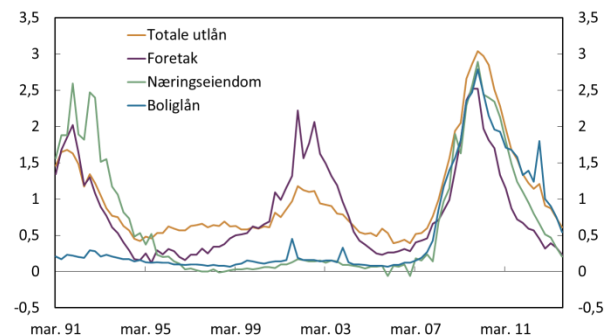
Figur 7: Tap¹⁾ i svenske banker under bankkrisen på 1990-tallet. Prosent



Kilde: Wallander (1994)

1) Tap består av konstaterede tap og problemlån

Figur 8: Tap¹⁾ som andel av totale utlån til gruppen. Alle amerikanske forretningsbanker.²⁾ Prosent. Sesongjustert. 1. kv. 1991-3. kv. 2013



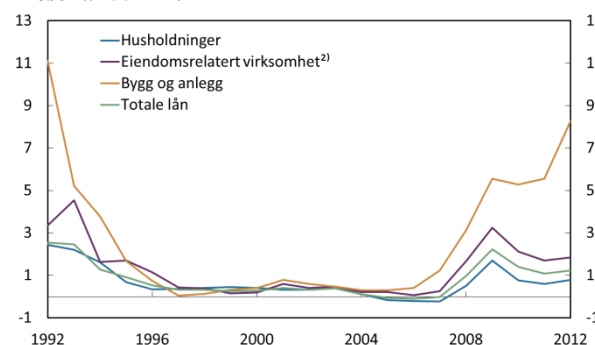
Kilde: FED (2014)

1) Nedskrivninger

2) Tapsandeler til totale utlån og foretak gjelder lån gitt i både utenlandske og innenlandske kontorer.

Næringseiendom og boliglån gjelder lån gitt i innenlandske kontorer. Boliglån er «single family residential mortgages», mens næringseiendom er «commercial real estate loans (excluding farmland)»

Figur 9: Årlige tapsandeler¹⁾ i danske pengeinstitutter. Prosent. 1992-2012

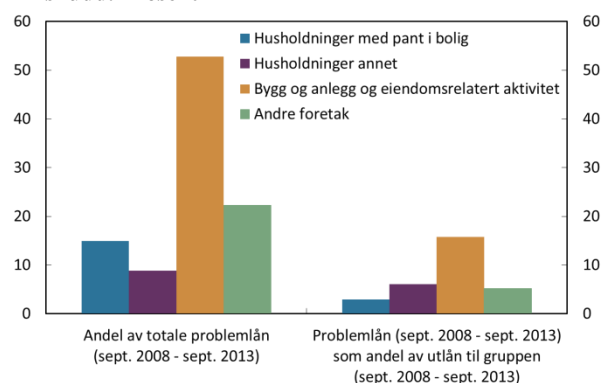


Kilde: Nationalbanken (2013)

1) Nedskrivninger i prosent av utlån

2) Eiendomsrelatert virksomhet inkluderer også noe annen industri

Figur 10: Problemlån¹⁾ i spanske banker som mottar innskudd. Prosent



Kilde: Banco de España (2014)

1) Problemlån består av misligholdte lån (90 dager eller mer forsinket betaling) eller særlig tapsutsatte lån

Kjennetegn ved utviklingen i banknæringen i forkant av bankkriser

Når vi sammenlikner bankkriser på tvers av land og over tid finner vi mange likhetstrekk. Høy konsentrasjon og rask kredittvekst synes ofte å være gode indikatorer på oppbygging av risiko. Mens vekst i en bank kan være et tegn på en god forretningsmodell, kan det også være et tegn på svekket kredittpraksis. Hvis mange banker øker eksponering mot en sektor, bør man følge nøye med på utviklingen i denne sektoren. Tabell 4 gir en oversikt over utvikling i forkant av kriser.

Svekket kredittpraksis og økt utlånskonsentrasjon er ofte nært knyttet til høy utlånsvekst. Utlånsvolumet i norske banker doblet seg før bankkrisens utbrudd i Norge (1988–93), se NOU (1992). Banker med høyest utlånsvekst hadde høyere utlånstap under den svenske bankkrisen, se Wallander (1994) og Englund (1999). I Storbritannia hadde bankene som fikk problemer en gjennomsnittlig vekst på om lag 30 prosent i 1989 sammenliknet med rundt 15 prosent i andre banker, se Logan (2000). I Danmark hadde pengeinstituttene som gikk overende en årlig gjennomsnittlig utlånsvekst på over 40 prosent mellom 2005 og 2007, mot 25 prosent for pengeinstituttene som helhet, se Randvig et al. (2013). De tre største forretningsbankene på Island hadde på morbanknivå en årlig gjennomsnittlig vekst på nesten 50 prosent fra 2004 til 2008, se Special Investigation Commission (2010). I siste halvdel av 2007 økte de samme bankene sine utlån til utenlandske kunder med over 120 prosent.

Mangelfull og dårlig kredittstyring vokser ofte fram i forkant av kriser. I forkant av Kristiania-krakket ansatte nye forretningsbanker unge ledere uten kjennskap til tidligere kriser, se Gerdrup (2003). Før banktapene på 1920-tallet tilbød forretningsbanker kassakreditt til meglere uten sikkerhet eller med aksjer som sikkerhet. Under den norske bankkrisen (1988–93) ekspanderte bankene i geografiske områder og gikk inn i sektorer hvor de hadde liten erfaring.

Det virker særlig å være tre faktorer som kjennetegner perioder med svak kredittstyring. For det første har bankenes kredittpraksis vist seg å være utilstrekkelig når de beveger seg ut av sine tradisjonelle forretningsområder og inn i områder de har mindre kunnskap om. For det andre har det ofte vært et skift mot ledelse og styre uten tilstrekkelig erfaring med risikostyring. For det tredje blir krav om pant ofte lempet på i oppgangsfaser med forventninger om fortsatt prisvekst.

Enkelte ganger kan dårlig kredittstyring i bankene fremstå som rent bedrageri fra låntakers side. Før den siste bankkrisen i Danmark lånte flere små- og mellomstore pengeinstitutter ut kapital mot pantebrev hvor lånene ofte oversteg eiendommens reelle markedsverdi. En gruppe eiendomsaktører handlet pantebrev og eiendom seg i mellom og dro eiendomsprisene langt over den faktiske markedsprisen. Prisene på eiendommene steg så mye at selv rentekostnadene kunne utgjøre opp til ti ganger inntekten fra eiendommen. Markedet var helt avhengig av å selge videre med profitt, se Randvig et al. (2013).

Økt konsentrasjon kan øke sannsynligheten for tap. I USA steg utlån til næringseiendom som andel av totale utlån fra 6 prosent i 1980 til nesten 30 prosent i bankene som gikk konkurs under "savings and loan"-krisen, se FDIC (1997). I Danmark hadde 12 av de 15 hardt rammede pengeinstituttene en eiendoms-konsentrasjon på over 20 prosent i 2007, se Randvig et al. (2013). I Danmark utgjorde en gruppe av 17 personer med eierandeler i om lag 1700 selskaper en betydelig konsentrasjonsrisiko, se Randvig et al. (2013). På Island tilsvarte utlån til konserngruppen Baugur på det meste over 50 prosent av de tre største bankenes egenkapital, se Special Investigation Commission (2010). Se tabell 4 for flere eksempler.

Tabell 3: Fordeling av bankenes tap under tidligere kriser i Norge og internasjonalt

Krise	Husholdninger	Næringseiendom og bygg og anlegg	Andre foretakstap ¹⁾	Kilder
Norge (1899–1905)	Lite tap, bare 5 prosent eide egen bolig	Eiendomsbransjen dro flere banker inn i konkurs. Samtlige 6 forretningsbanker etablert på 1890-tallet gikk under		Gerdrup (2003)
Norge (1920-tallet)			Tap på kassakreditt og landbruk	Gerdrup (2003)
USA (slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 90-tallet)	Lån med pant i bolig stod for om lag 3 prosent av totale tap da tapene var på det høyeste i 1991. Tap som andel av samlede boliglån lå på 0,2 prosent	Rundt 26 prosent av totale tap da tapene var på det høyeste i 1991. Tap som andel av slike lån var da 2,6 prosent		FED (2014)
Storbritannia (1990-tallet)	Svært små tap på utlån med pant i bolig. Utgjorde i 1992 20 prosent av totale tap til husholdninger og 4 prosent av totale tap	Vesentlig faktor	Varehandel og tjenesteyting	Bank of England (1991 og 1998), Benford og Burrows (2013)
Norge (1988–1993)	15 til 20 prosent av totale problemlån	21 til 38 prosent av totale problemlån	Fiskeoppdrett	NOU (1992), Gerdrup (2003), Drees og Pazarbasiouglu (1988)
Sverige (1990-tallet)	I 1992 og 1993 stod utlån til husholdninger (inkl. personlige foretak) for 29 prosent av totale utlån, men bare for 8 prosent av alle tap (konstaterte tap og problemlån). 3 prosent av utlån til husholdninger gikk tapt i løpet av 1992 og 1993	I 1992 og 1993 stod disse næringene for 12 prosent av totale utlån, men utgjorde hele 44 prosent av alle tap (konstaterte tap og problemlån). 42 prosent av alle utlån til næringene gikk tapt i løpet av 1992 og 1993		Wallander (1994)
Finland (1990-tallet)	21 til 25 prosent av totale problemlån, men bare 1 prosent av utlån til husholdninger ble faktisk tapsført	26 til 29 prosent av totale problemlån		Drees og Pazarbasiouglu (1988)
Danmark (finanskrisen)	Pengeinstituttene hadde tap på om lag 2 prosent av alle lån til husholdninger i 2009. Betydelig lavere for lån med pant i bolig. Realkredittinstituttene tapte for eksempel bare 0,2 prosent i samme år	Pengeinstituttene nedskrev 3,3 prosent og 5,6 prosent av utlån til hhv. næringseiendom og bygg og anlegg i 2009. Høyeste nedskrivningsprosjenter blant foretakene	Landbruk	Randvig et al. (2013), Nationalbanken (2013)
Euroområdet (finanskrisen)	Stabilt på rundt 0,1 prosent av utlån til boligformål	Tap på foretakslån opp fra 0,3 prosent av utlån til sektoren i 2008 til om lag 1,3 prosent i 2011		ESB (2011)
Storbritannia (finanskrisen)	I gjennomsnitt stod lån med pant i bolig for 4 prosent av totale tap mellom 2. kv. 2009 og 2. kv. 2011 for britiske banker og boligbyggelag	Tap på foretakslån utgjorde i gjennomsnitt 40 prosent av totale tap mellom 2. kv. 2009 og 2. kv. 2011 for britiske banker og boligbyggelag. Rundt 6 prosent av alt utlån til næringseiendom nedskrevet mellom 2008 og 2012		Benford og Burrows (2013), Bank of England (2014)

USA (finanskrisen)	Lån med pant i bolig hadde en tapsandel på om lag 3 prosent og stod for rundt 30 prosent av totale tap da totale tap var på det høyeste i 2009	Rundt 25 prosent av totale tap da totale tap var på det høyeste i 2009. Tap som andel av lån var da 2,9 prosent		ESB (2009), Furlong og Knight (2010), FED (2014)
Spania (finanskrisen)	I 2. kv. 2013 stod lån med pant i bolig for 16 prosent av totale problemlån i banker som mottar innskudd. I 3. kv. 2013 var om lag 5 prosent av alle lån med pant i bolig kategorisert som problemlån	På det meste over 60 prosent av totale problemlån. Tall for 2. kv. 2012 i banker som mottar innskudd. Klart største bidrag til økning i problemlånene. I 3. kv. 2013 var om lag 33 prosent av alle slike utlån kategorisert som problemlån		Banco de España (2014)
Island (finanskrisen)	På det høyeste var problemlånsandelen på utlån til husholdninger på 20 prosent. Omtales som hardt rammet	Nærmere 50 prosent av alle utlån til foretak var i 2009 kategorisert som problemlån. Bygg og anlegg og eiendomssektoren omtales som særlig hardt rammet	Holdingselskaper, men også andre sektorer	Central Bank of Iceland (2010 og 2013)
Irland (finanskrisen)	Vanlige boliglån: I 3. kv. 2013 var 141 520 boliglån satt til mislighold (forsinket betaling over 90 dager). Det utgjør 18,4 prosent av totalt antall lån og 17,4 prosent av utestående beholdning. Boliglån til utleieformål: I 3. kv. 2013 var 40 426 boliglån satt til mislighold. Det utgjør 27,4 prosent av alle slike lån, og 29,3 prosent av utestående beholdning	I 3. kv. 2013 var problemlånsandelen for utlån til næringsseiendom på 61 prosent. Totalt utgjør næringsseiendom 18 prosent av irske bankers balanse. Andre foretak hadde i samme periode en problemlånsandel på 27 prosent og utgjorde 19 prosent av bankenes balanse		Central Bank of Ireland (2013), Central Bank of Ireland (2014)

1) Tap på andre foretakslån er ikke en utfyllende liste, men reflekterer næringer som har blitt trukket spesielt fram i enkelte kriser

Tabell 4: Faktorer som påvirker bankenes tap

Krise	Kredittpraksis/Kredittstyring	Utlånsvekst	Økt konsentrasjon	Kilde
Norge (1899–1905)	Forretningsbankene som etablerte seg på 1890-tallet ansatte flere unge ledere uten kjennskap til tidligere kriser	Særlig i forretningsbanker på 1890-tallet		Gerdrup (2003)
Norge (1920-tallet)	Forretningsbanker tilbød kassakreditt til meglere uten sikkerhet eller med aksjer som sikkerhet. Ekspanderte i geografiske områder og sektorer hvor de hadde liten erfaring	Særlig i forretningsbanker under første verdenskrig	I 1920 var hele 74 prosent av forretningsbankenes utlån i form av kassakreditt, opp fra 45 prosent i 1913	Gerdrup (2003)
Norge (1988–1993)	Lite eller ingen erfaring med konkurranse i det nylig liberaliserte kredittmarkedet. Ekspanderte i geografiske områder og gikk inn i sektorer hvor de hadde liten erfaring. Svekket internkontroll og kredittevaluering. Næringseiendom: Som sikkerhet godtok bankene som oftest de høye prisene på annenhåndsmarkedet. Mange banker tilbød også toppfinansiering som ga dem lavere prioritet enn andre långivere	Fordobling av utlånsvolumet i perioden 1984–87		Gerdrup (2003), Steigum (2004)
USA (slutten av 1980-tallet og begynnelsen av 90-tallet)	Retningslinjer gitt fra overordnede ble svekket. Lite eller ingen egenkapital i nye utlån til næringseiendom	Tredobling av utlån til eiendomsrelaterte engasjementer, firedobling av utlån til næringseiendom	Utlån til næringseiendom som andel av totale utlån økte fra 6 prosent i 1980 til nesten 30 prosent i bankene som gikk konkurs. Andre banker økte fra 6 til 11 prosent. En overvekt av de over 1000 bankene som gikk konkurs hadde en høyere andel næringseiendomsrelaterte utlån sammenliknet med banker som overlevde	FDIC (1997), ESB (2008)
Sverige (1990-tallet)	I flere av bankene ble en urovekkende høy andel store lån gitt uten at styret godtok lånet på forhånd. Det ble begrunnet med at låneutgivelsen var "svært presserende". GOTA hadde en tapsandel på nærmere 40 prosent, og i 50 prosent av tilfellene ble lån karakterisert som "svært presserende" i 1989–1990. Til sammenlikning hadde Handelsbanken en tilsvarende andel med "svært presserende" lån på 4 prosent i 1992 og en tapsandel på 10 prosent	Banker med høy utlånsvekst i forkant av den svenske bankkrisen på 90-tallet var også kjennetegnet av høyere utlånstap under krisen	Større tap i banker med mye eiendomsrelatert utlån. Få engasjementer stod for en stor del av tapene	Wallander (1994), Englund (1999)

Storbritannia (1990-tallet)		I 1989 hadde bankene som gikk under en vekst på om lag 30 prosent i gjennomsnitt. Andre banker hadde i samme periode en vekst på rundt 15 prosent i gjennomsnitt	Bankene var særlig konsentrert rundt eiendomsmarkedet	Logan (2000)
Danmark (finanskrisen)	Om lag halvparten av Danske Banks tap fra 2008 til første halvår 2012 på 70 mrd. danske kroner kom på bankens irske og nordiske engasjementer. Flere banker hadde ledelse med dårlig kunnskap om finansielle forhold og kredittrisikostyringen var generelt svak i pengeinstitutter	Vekst blant problembanker over 40 prosent mellom 2005-07 mot 25 prosent blant andre banker. Særlig hadde problembanker rask vekst i utlån til eiendomsbransjen	12 av 15 hardt rammede pengeinstitutter hadde eiendomskonsentrasjon på over 20 prosent i 2007. En gruppe av få personer utgjorde en vesentlig tapsrisiko	Randvig et al. (2013)
USA (finanskrisen)	Utlån til "subprime". Lån gitt med forventninger om fortsatt prisvekst. I større grad enn tidligere betalingsproblemer på boliglån og en mye større andel problemlån knyttet til eiendom materialiserte seg som faktiske tap sammenliknet med tidligere kriser	Ja	Subprime	IMF (2008) og Furlong og Knight (2010)
Irland (finanskrisen)	Nye banker introduserte boliglån med blant annet 100 prosent gjeldsfinansiering til førstegangskjøpere. Stadig flere banker ble ledet og styrt av personer med mindre kjennskap til praktisk risikostyring enn tidligere. I banker som fikk eksplisitte statlige garantier i løpet av krisen, utgjorde lån med manglende bygge- eller leiekontrakter en økende andel av totale utlån til eiendomsrelaterte utlån (inkl. boliglån). Fra 2002 til 2007 steg andelen av slike lån fra 8 prosent til 21 prosent. Alle banker som fikk eksplisitt statlig garanti avvek fra deres egne formelle krav til kredittpraksis for å øke utlånene	Fra 2002 til 2008 steg eiendomsrelaterte (inkl. boliglån) utlån med 200 mrd. euro. Det utgjorde 80 prosent av all kredittvekst i perioden. I perioden 2004 til 2006 økte netto utlån til bygg og anlegg samt eiendomsrelatert virksomhet (eksl. boliglån) med nesten 45 prosent årlig. Det er høyt sammenliknet med en aggregert kredittvekst på rundt 22 prosent	Eiendomsrelaterte utlån steg fra under 45 prosent av total kreditt i 2002 til over 60 prosent i 2008	Commission of Investigation into the Banking Sector in Ireland (2011)
Spania (finanskrisen)	Større tap på utlån til utenlandske husholdninger som bankene hadde liten erfaring med å yte lån til	Samlet årlig vekst i kreditt på over 25 prosent	Bygg og anlegg og eiendomsrelaterte utlån utgjorde i 4. kv. 1998 12 prosent av totale utlån. I 4. kv. 2007 utgjorde disse næringene over 26 prosent	Banco de España (2009, 2014)

Island (finanskrisen)	<p>En tredjedel av lån gitt uten sikkerhet. Store deler av bankenes lån (70 prosent til foretak) gitt i utenlandsk valuta uten at låntaker sikret seg eller hadde inntekt i samme valuta.</p> <p>Sterk vekst i utlån til utlandet hvor de tidligere hadde liten erfaring.</p> <p>Investorer som stod som eiere av de tre største bankene, var også store kunder. Det har vært tegn til at det har ført til uforholdsmessig store utlån til disse investorene</p>	<p>De tre største forretningsbankene Glitnir, Kaupthing og Landsbanki hadde på morbanknivå en årlig gjennomsnittlig vekst på nesten 50 prosent fra 2004 til de fikk problemer i 2008. I siste halvdel av 2007 økte de samme bankene sine utlån til utenlandske kunder med over 120 prosent</p>	<p>Stadig mer utlån til holdingselskaper og utenlandske kunder.</p> <p>Utlån til konserngruppen Baugur tilsvarte på det meste over 50 prosent av de tre største bankenes egenkapital. Andre selskaper og enkeltpersoner hadde også store lån til flere av bankene</p>	<p>Central Bank of Iceland (2009 og 2010), Special Investigation Commission (2010)</p>
----------------------------------	--	--	---	--

Referanser

Banco de España (2009): "Financial stability report, May 2009"

Banco de España (2014): Data: Breakdown of lending and deposits of credit institutions. <http://www.bde.es/webbde/en/estadis/infoest/bolest4.html> (lastet ned: 31.01.2014)

Bank of England (1991): "Bank of England Banking Act report for 1990/91"

Bank of England (1998): "Adjustments for banks' bad debt write-offs", 1998 Statistical Abstract <http://www.bankofengland.co.uk/statistics/Documents/ms/articles/artabstract98.pdf> (lastet ned 06.02.14)

Bank of England (2014): Data: Explanatory Notes - Write-offs and other revaluations of loans by monetary financial institutions, <http://www.bankofengland.co.uk/statistics/Pages/ia/db/notesiadb/woffs.aspx> (lastet ned: 31.01.2014)

Benford, J og O. Burrows (2013): "Commercial property and financial stability" i *Quarterly Bulletin 2013 Q1*, Bank of England, Vol. 53, nr. 1, s. 48-58.

BIS (2009): "78th BIS Annual Report". 29. juni 2009

Central Bank of Iceland (2009): "Financial Stability Report 2009"

Central Bank of Iceland (2010): "Financial Stability Report 2010" Nr. 1

Central Bank of Iceland (2013): "Financial Stability Report 2013" Nr.2

Central Bank of Ireland (2013): "Macro-Financial Review | 2013: II"

Central Bank of Ireland (2014): Data for lån til boligformål: Mortgage Arrears Publications and Releases, <http://www.centralbank.ie/polstats/stats/mortgagearrears/Pages/releases.aspx> (lastet ned 01.02.2014)

Central Statistics Office (2013): Data: Residential Property Price Index October 2013, <http://www.cso.ie/en/releasesandpublications/er/rpp/residentialpropertypriceindexoctober2013/#.Uu0HEIQN6M> (lastet ned 01.02.2014)

Commission of Investigation into the Banking Sector in Ireland (2011): "Report of the commission of investigation into the banking sector in Ireland", mars 2011

Drees, B. og C. Pazarbasiouglu (1998): "The Nordic Banking Crises: Pitfalls in Financial Liberalization", *IMF Occasional Paper*, nr 98/161

Englund, Peter (1999): "The Swedish Banking Crisis: Roots and Consequences" *Oxford Review Of Economic Policy*, Vol. 15, Nr. 3, s. 80-97

ESB (2008): "Commercial property market – financial stability risks, recent developments and EU banks' exposures." Den europeiske sentralbank, desember 2008

ESB (2009): "Financial Stability Review". *Den Europeiske Sentralbank*. Desember 2009

ESB (2011): "Financial Stability Review". *Den Europeiske Sentralbank*. Desember 2011

FDIC (1997): "Commercial Real Estate and the Banking Crises of the 1980s and early 1990s", Chapter 3 in *History of the Eighties –Lessons for the Future*, Washington, 1997

FED (2014): Data: Statistical Releases and Historical Data, <http://www.federalreserve.gov/releases/chargeoff/hgallsa.htm> (lastet ned: 31.01.2014)

Furlong, Fred og Knight, Zena (2010): "Loss Provisions and Bank Charge-offs in the Financial Crisis: Lesson Learned" *FRBSF Economic Letter*

Gerdrup, Karsten (2003): "Three episodes of financial fragility in Norway since the 1890s" *BIS Working Papers*. No. 142

IMF (2008): "Global Financial Stability Report" *World Economic and Financial Surveys*. April 2008

Lidegaard, Bo (2013): *En fortælling om Danmark i det 20. århundrede*, Gyldendal, København

Logan, A. (2000): "The early 1990s small banks crisis: leading indicators", *Bank of England Financial Stability Review*, December, s. 130–45

NOU (1992): "Bankkrisen" NOU 1992:30

Nationalbanken (2013): "Finansiell stabilitet 2013"

Rangvid, J et al. (2013): "Den finansielle krise i Danmark - årsager, konsekvenser og læring"
Rapport fra utvalget om finanskrisens årsaker til erhvervs- og vækstministeren

Special Investigation Commission (2010): "Report of the Special Investigation Commission" April 12, 2010. Rapport om den islandske bankkrisen

Steigum, Erling (2004): "Financial deregulation with a fixed exchange rate: Lessons from Norway's boom-bust cycle and banking crisis" i Thorvald G. Moe, Jon A. Solheim og Bent Vale (red): *The Norwegian banking crisis*, Norges Banks skriftserie nr. 33, Oslo, s. 117-144

Wallander, J. (1994): "Bankkrisen—Omfattning, Orsaker, Lärdomar", i Bankkrisen, Stockholm, Bankkriskommittén

Zhu, H. (2003): "The importance of property markets for monetary policy and financial stability." *BIS Papers No 21*